

aktiv.

Smivegen 23, 7340 OPPDAL

**Praktisk enebolig med stor tomt
og sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Ida Bjørshoel Karrestad
Therese Bjørshoel

Karrestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 198/219 kvm
Tomtstr.: 1979.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1703250008

Praktisk enebolig med stor tomt og sentral beliggenhet.

Enebolig med sentral beliggenhet.

Boligen inneholder følgende:

- 1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.
- Kjelleretasje: Gang, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom og mellomgang.

Eneboligen har vært oppgradert med utvendige vann og avløpsrør, drenering etterisolering av grunnmur. Øvrige oppgraderinger inkluderer etterisolering av stue/kjøkken, bad, el skap, terrasser og dører. Det er montert ny varmepumpe i ca 2022 og det er skiftet vinduer i 1. etasje.



Innhold

| | |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Bilder | 17 |
| Selgers egenerklæringsskjema | 36 |
| Tilstandsrapport | 43 |
| Bygningstegninger | 76 |
| Midlertidig brukstillatelse | 80 |
| Energiattest | 81 |
| Eiendoms-, ledning- og veistatuskart | 88 |
| Vegstatus- og ledningskart | 91 |
| Matrikkel og -rapport | 93 |
| Reguleringsplankart med bestemmelser | 99 |
| Kommuneplankart | 108 |
| Nabolagsprofil og kart | 110 |
| Budskjema | 123 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 99 m²

1. etasje

BRA-i: 99 m²

BRA-e: 21 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasseplattning var snødekt og er derfor ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1979.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på Matrikkelkart og rapport (tilsvarer målebrev) datert 07.02.2025. Tomten er opparbeidet med plen og gruset biloppstillingplass.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Smivegen, på nordsiden av Oppdal sentrum, med bare 10-15 minutter gangavstand til sentrum. Sykkel-/gangvei til sentrum. Nærhet til turområdene "Almdalen" og "Kåsen".

Adkomst

Fra Oppdal sentrum følges E6 i nordgående retning, ta avkjøringen inn til høyre etter Europris (før motorhuset) og sving inn til venstre på Smivegen. Følg veien mot vest videre nordover ca. 270 meter (Smivegen, parallellt med E6). Eiendommen ligger da på venstre side.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i en etasje over kjeller.

Fundamentering: Grunnmur i lettklinkerblokker.

Byggemåte: Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel.

Etaseskillet er et trebjelkelag.

Taket: Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

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

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig

- Garasjeport Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG IU

Utvendig

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tomteforhold

- Terrengforhold

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking

- Nedløp og beslag

- Veggkonstruksjon

- Takkonstruksjon/Loft

- Takkonstruksjon/Loft - Garasjedel

- Vinduer - 2
- Vinduer - 3
- Dører
- Utvendige trapper

Innvendig

- Overflater
- Pipe og ildsted
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører - kjeller

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter

Spesialrom

- Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Kjøkken

- 1. etasje > Stue/kjøkken - overflater og innredning
- 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Innhold

- 1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.
- Kjelleretasje: Gang, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom og mellomgang.

For øvrig

- Trehytte
- Frittstående bod
- Lufteveranda med trapp ned til terreng
- Sørvendt veranda
- Garasje
- Sjøppelstativ.

Standard

1. etasje:

- Vindfang: Malte plater i himling. Malt panel på vegger. Laminat på gulv. Dør til nedgang til kjeller.
- Gang: Malte plater i himling. Malt panel på vegger. Laminat på gulv. Sikringskap med automatsikringer. Garderobeløsning.
- Stue/kjøkken: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat på gulv. Utgang til romslig sydvendt veranda. Varmepumpe. Vedovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten i laminat. Integreert kjøøl, og frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp/vask, micro, stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator integreert i platetopp med kullfilter.
- Soverom 1: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Ventil.
- Soverom 2: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Panelovn.
- Soverom 3: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Garderobeløsning. Utgang til veranda. Panelovn. Ventil.
- Bad: Malte plater med spotter i himling. Baderomsplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med heldekkende servant speil og lys. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med innfellbare dører og regndusj. Mekanisk avtrekk.

Kjelleretasje

- Gang: Malt panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Trapp opp til 1. etasje.
- Kjellerstue: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Ovn. Panelovn. Ventil.
- Bod 1 - matbod: Panel i himing. Murvegger og murgulv.
- Bod 2 - vedbod: Panel i himing. Murvegger og murgulv. Ventil.
- Bod 3 - lager/arbeidsrom: Panel i himling. Upussede lecavegger. Sponplater på gulv.
- Vaskerom: Panel i himling. Malte murvegger. Murgulv. Ventil. Opplegg for vaskemaskin. Vedovn. Varmtvannsbereder. Stengeventil vann samt vannmåler.
- Mellomgang: Panel i himling. Murvegger. Murgulv. Dør til trapp ut.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2016 Modernisering Det opplyses at utvendig vann og avløpsrør er utskiftet i 2016.

Vannledning fra hovedinntak ført inn til vaskekjeller.

2019 Modernisering Ny drenering og utvendig fuktsikring med unntak av ved garasje.

Utvendig etterisolering av grunnmur.

2021 Modernisering Oppgradert bad. Montert ny innmat i sikringsskapet.

2022 Modernisering Etablert ny terrasse mot sørvest samt utvidet terrasse mot sør.

Montert ny varmepumpe i ca 2022. Skiftet terrassedører.

2024 Modernisering Nytt bygg over utvendig kjellernedgang. Skiftet vinduer i 1. etasje

med unntak av 2 vinduer i kjellernedgang. Montert ny kjøkkeninnredning og oppgradert

overflater og innvendig etterisolering i stue og kjøkken. Montert ny vedovn i 1. etasje.

Parkering

Parkering i garasje samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Diverse

Selger har opplyst at porten på garasjen ikke fungerer vinterstid. Garasjen har bare vært benyttet til lagring.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (vermepumpe, varme i gulv samt panelovner) samt ved (ovn i stue og vaskekjeller).

I kjeller er det etablert ovn i kjellerstue samt i vaskerom

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 01.09.2015. Siste varslet tilsyn 11.04.2019 ble ikke utført.

Siste feiing ble utført 11.04.2019.

Det er ikke registrert avvik på fyringsanlegget på eiendommen iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT).

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 16 929

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor.

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

Formuesverdi primær

Kr 552 693

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 210 771

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 17 000,-
- Forsikring: ca. kr 13 000,-
- Strøm: ca. kr 18 000,-

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.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 82 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/280/82:

11.02.1972 - Dokumentnr: 761 - Erklæring/avtale

RETT FOR OPPDAL KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE HOVEDKLOAKKLEDNING
OVER D.E. INNT. DIV. BEST.

12.03.1973 - Dokumentnr: 1268 - Erklæring/avtale

Overført fra gnr 280 bnr 133

vegvesnets betingelser vedtatt vedr. oppføring av bolighus

18.06.1985 - Dokumentnr: 3899 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

RETTIGHETSHAVER OPPDAL KOMMUNE

14.11.1953 - Dokumentnr: 2087 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:280 Bnr:3

11.02.1985 - Dokumentnr: 970 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1634 Gnr:280 Bnr:208

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

14.06.1985 - Dokumentnr: 990054 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 280 BNR 133

01.01.2018 - Dokumentnr: 35578 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:280 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 12.05.1972. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Maling av et soverom
- Delvis montering av kjøkkeninnredning
- Delvis montering av garderobeskapdører
- Innredning av kjeller
- Utvendig beising samt puss av grunnmur
- Tennvernende kledning innvendig i garasje

NB! Garasjen må ikke brukes før kledningen er i orden.

Takstmannen har beskrevet følgende under punktet lovlighet:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er innredet kjellerstue i rom som på byggemeldte tegninger er benevnt som hobbyrom. Det er tilbygget utvendig kjellernedgang. Det anbefales nærmere undersøkelser da det ikke fremkommer om dette er varslet til kommune.
- Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Reguleringsplan for E6 nord for Oppdal sentrum, vedtatt i kommunestyret 07.12.1995, sak 110/95, 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.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 5 m² Formål Annen veigrunn

Delareal 8 m² Formål Kjørevei

Delareal 1 966 m² Formål Boliger

Eiendommen er i kommuneplan innenfor et område markert med skravur (støysone) Av dette er 622 m² innenfor rød sone (H210 Rød sone iht T-1442) og 1 357 m² innenfor gul sone (H220 Gul sone iht. T-1442.

Det gjøres oppmerksom på følgende forhold på eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS:

Eiendommen ligger iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Eiendommen ligger i rød støysone vedørende støy fra vei og jernbane.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 350 (Omkostninger totalt)

98 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 050 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,17 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 9 500,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

01.04.2026



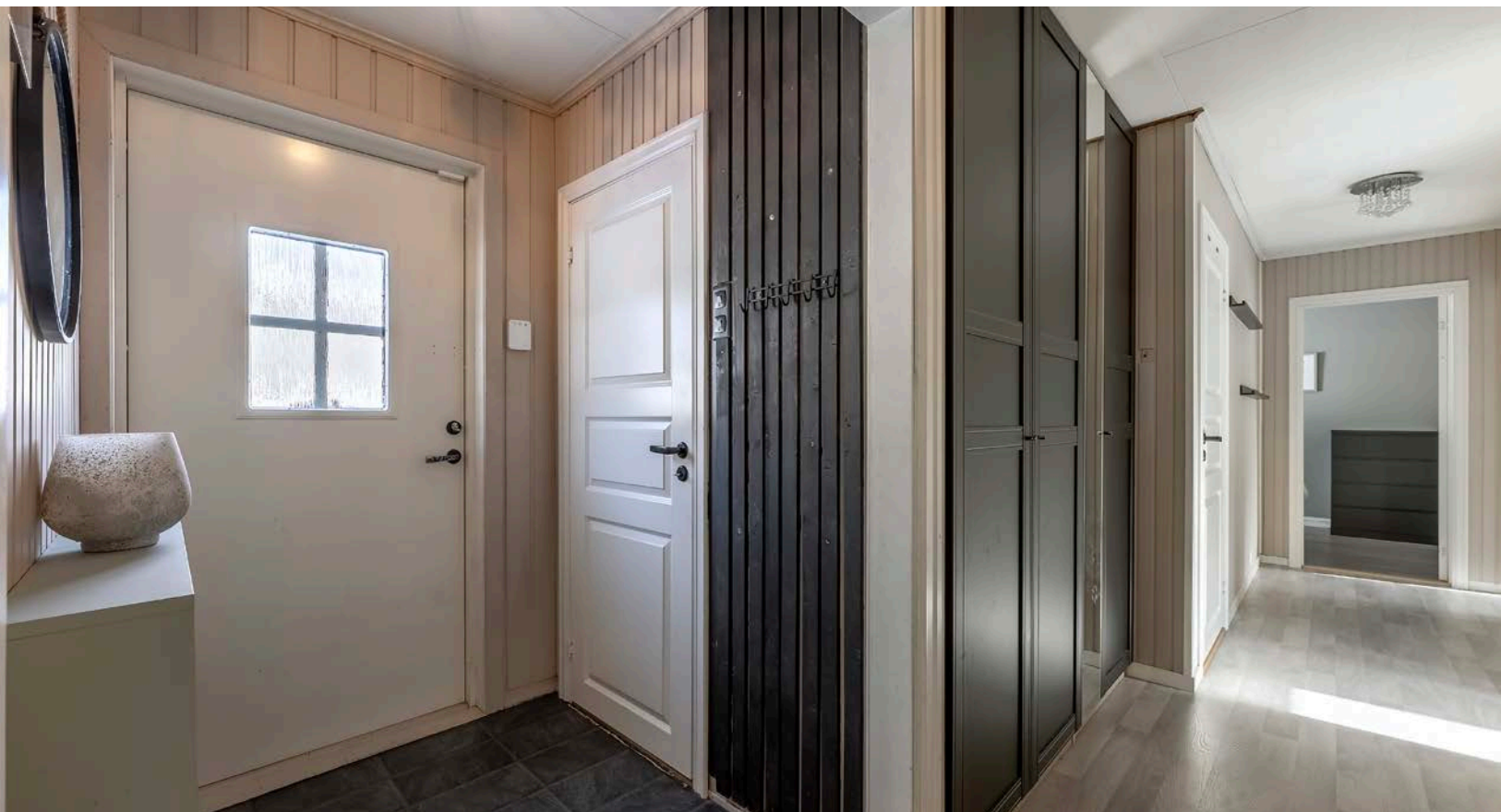
Fasade



Fasade



Vindfang/stue (1. etasje)



Vindfang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



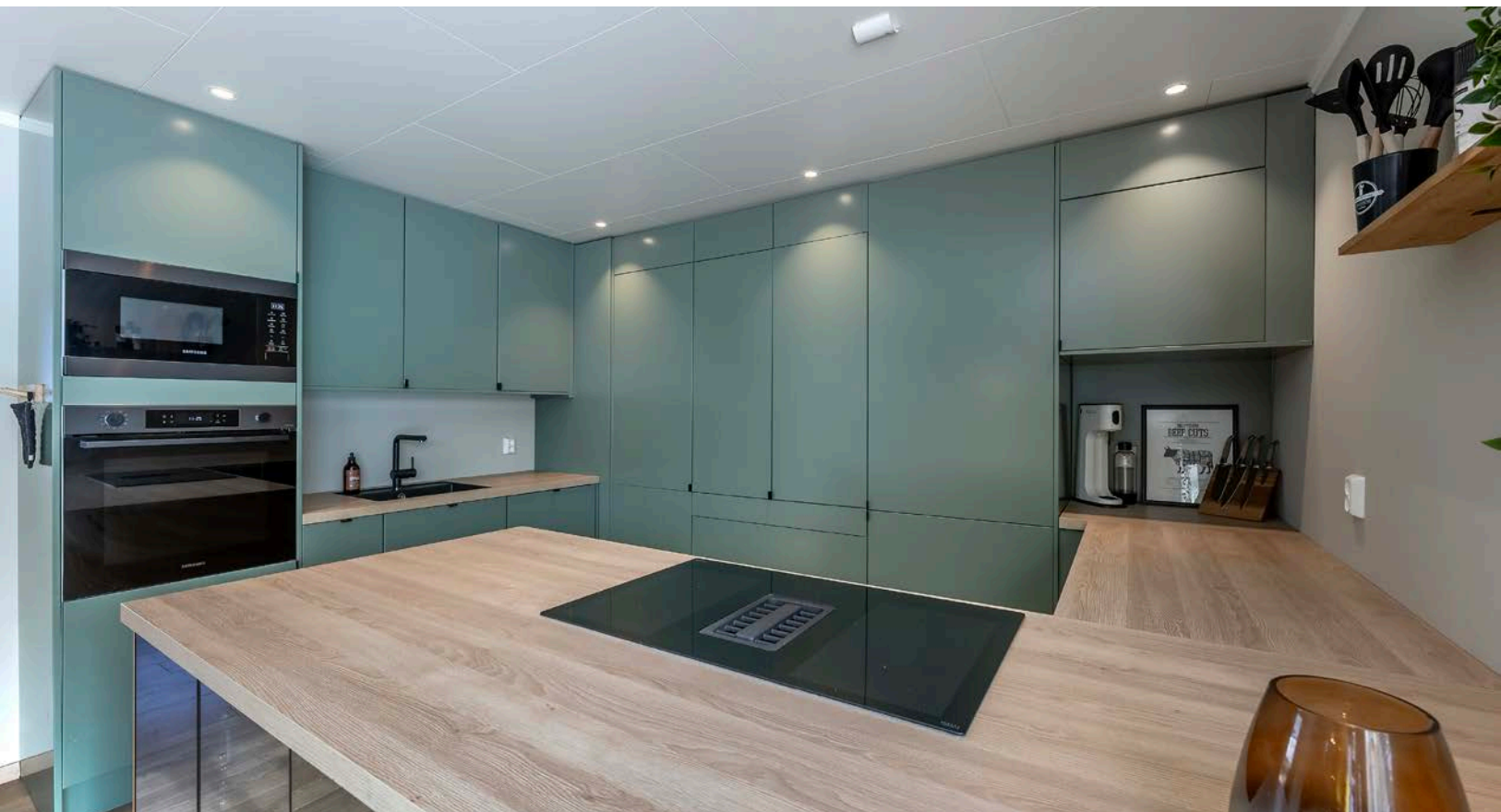
Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



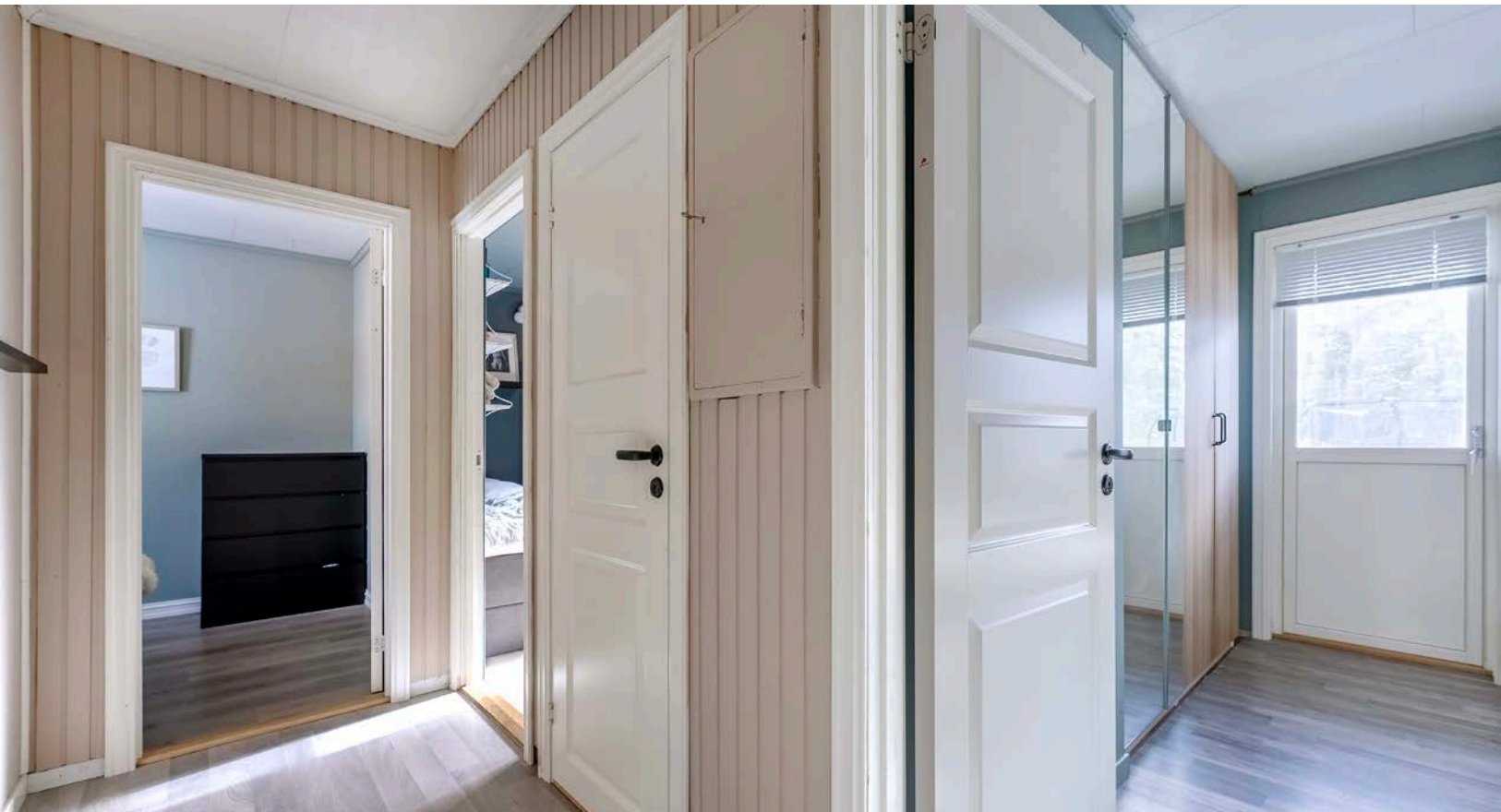
Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 3 (1. etasje)



Soverom 3 (1. etasje)



Lufteranda



Lufteranda



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Gang (kjelleretasje)



Kjellerstue (kjelleretasje)



Kjellerstue (kjelleretasje)



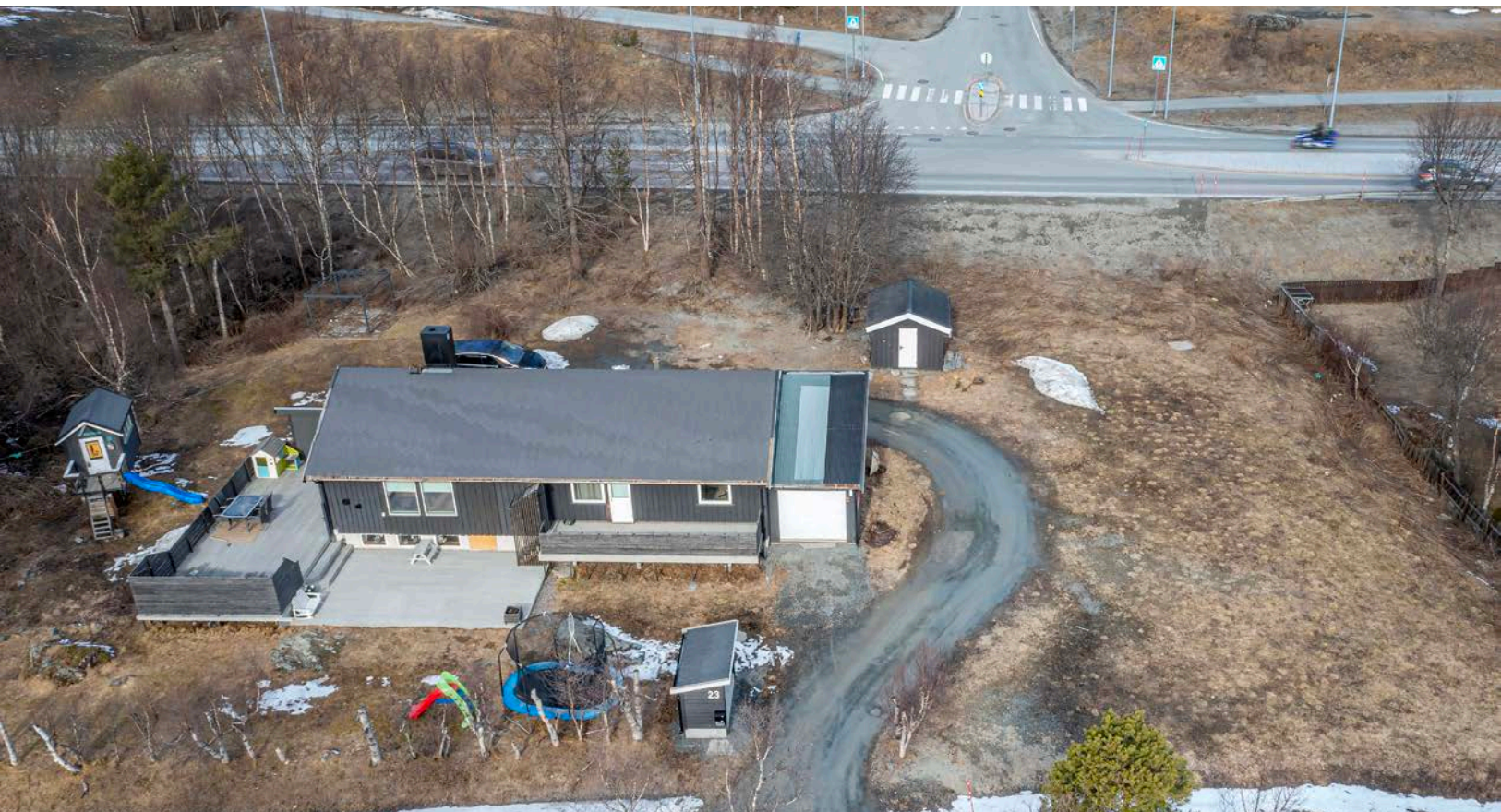
Kjellerstue (kjelleretasje)



Vaskerom (kjelleretasje)



Aktiv ekstra ute Smivegen 23 Bjarne 001-HDR copy.jpg



DJI_M Smivegen 23 005 copy.jpg

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

Ida Bjørshoel Karrestad

Boligen

Smivegen 23

7340 Oppdal

5021-280/82/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt på bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer sett bort fra små vindu til kjellernedgang i hovedetasje ble byttet ut.

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?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Påbygd veranda og plattang. Bygd overbygg over kjellertrapp



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?

♦ **Ja**

Fukt i kjeller da vi overtok

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: O.Johnsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Alle sider bortsett fra garasjeside mot nord

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmanavn. Forrige eier byttet vannledninger ut i kommunal komm

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Inge Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet rør i pipe for flytting av vedovn i forbindelse med oppussing av stue /kjøkken

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?: 2024

Firmanavn: Nyvold inst

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk på stue /kjøkken

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?

♦ **Ja**

Ny veranda, nytt overbygg over kjellernedgang og trehytte

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport ved salg, og måling av støy ved ønske av støyvoll ved e6

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?

♦ **Ja**

Garasjeport blir berørt ved snø på taket, må dras opp manuelt enkelte ganger

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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
 Smivegen 23, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 280, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 11741-1516

Referansenummer: ST2115

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukket part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i en etasje over kjeller med grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etagensketil er et trebjelkelag og vinduer med 2 og 3-lags glass og koblet glass. Det er foretatt en del oppgraderinger de siste 10 årene og det kan blant annet nevnes bad og kjøkken samt vinduer og terrassedører i 1. etasje. Utvendig kan nevnes at drenering/utvendig fuktsikring er utskiftet samt ny kjellernedgang. Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/vedlikehold. Utvendig kan det nevnes takteking inklusive renner og beslag. Det må påregnes nærmere undersøkelser/tiltak med garasje i forhold til takkonstruksjon og fundamentering. Det må også påregnes noen oppgraderinger av innvendige overflater. Pipe/ildsted må kontrolleres og tiltak vurderes deretter. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert. Nedløp og beslag er i metall og av eldre dato. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Takkonstruksjonen i hoveddelen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader. Takkonstruksjonen over garasje har plassbygde W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er luftespalter ved raft. Takkonstruksjon over kjellernedgang er en sperrekonstruksjon med plater som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1. etasje. Vinduene er i hovedsak datert 2022, men vindu på vestvegg i stue er kjøpt brukt og datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og i trapperom i 1. etasje. Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato. Ytterdør til kjellernedgang fra 2024. Ytterdør til garasje er en uisolert låbankdør. Bygningen har terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass fra 2022. Dørene fremstår i god stand. Garasjeporten er en leddport i tre. Det er etablert terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen fra 2022 er oppført i tre over punktfundamenter. I tillegg er det terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp. Terrassen ble utvidet i 2022 og deler av bjelkelag er fra opprinnelig byggeår. Terrasseplatt mot sør var ikke synlig på grunn av snø. Det er etablert trapp i strekkmetall ved hovedinngangen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel i kjeller og himlingsplater i 1. etasje. Etagensketil er av trebjelkelag. Det registreres stedvis noen mindre ujevnheter, men ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Boligen har elementpipe fra 1972 med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovn var ny i 2024. I kjeller er det etablert oljekamin i kjellerstue og vedkomfyr i vaskekjeller. Sotluke er etablert i bod. Gulvet har plater, furu og betonggulv. Veggene har malte plater, malt panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Boligen har tretrapp som er åpen mellom trinn. Boligen har betongtrapp i kjellernedgang fra terreng. Innvendig i 1. etasje har boligen profilerte dører i pressformet utførelse av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand men en dør har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Innvendig i kjeller er det fyllingsdører og finerdører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er ikke mulig med kontroll av membran/mansjett ved denne type sluk, men dokumentert benyttet ved faktura.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Det er elektrisk fuktstyrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Dører for kjøøl/frysenskap er ikke festet til fronter, men det opplyses at dette vil bli gjort før salg. Manglende sokkellist vil også bli montert. Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har støpt gulv og pusset og malt overflate på vegger. Rommet har naturlig ventilasjon og sluket er et plastsluk. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vedovn i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det opplyses at vannrør fra bad er utskiftet i 2021 og vannrør fra kjøkken i 2024. Rørfordeling fra bad er i tak i bod under bad. Hovedstoppekran er ved inntak i bod samt også etablert stoppekran ved vannmåler i vaskekjeller. Eldre kobberrør i vaskekjeller. Det er avløpsrør av plast. Det er utskiftet fra bad og kjøkken og ned til kjellergulv i henholdsvis 2021 og i 2024. Avløpsrør fra 1972 i kjellergulv. Kloakk er luftet over tak. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og med ventiler i grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter og er etablert i vaskekjeller.
Sikringssskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at innmat i sikringssskapet er utskiftet i 2021 og bad installert samme år. Ledningsnett i stue og kjøkken ble oppgradert i 2024.
Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det opplyses at drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i ca 2019. Grunnmuren ble da også utvendig isolert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Garasje er oppført over støpt plate på mark.
Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert.
Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom eller ras.
Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

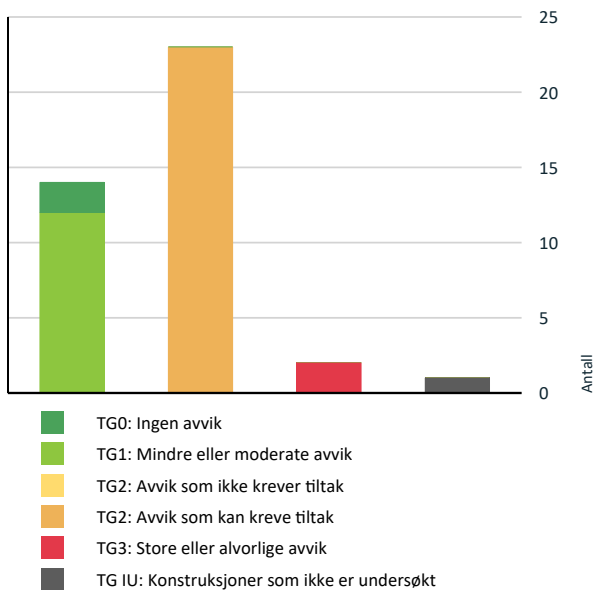
Enebolig

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

Det er innredet kjellerstue i rom som på byggemeldte tegninger er benevnt som hobbyrom. Det er tilbygget utvendig kjellernedgang. det anbefales nærmere undersøkelser da det ikke fremkommer om dette er varslet til kommune.

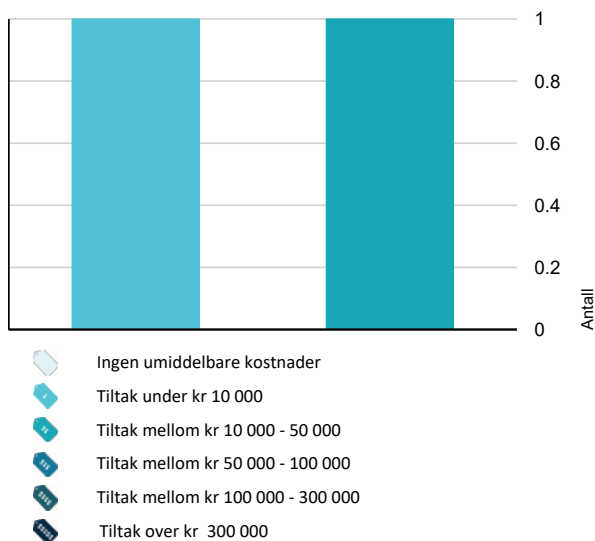
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Garasjeport** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Garasjedel** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - kjellernedgang** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører - kjeller** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Vasek kjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1972

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2016 | Modernisering | Det opplyses at utvendig vann og avløpsrør er utskiftet i 2016. Vannledning fra hovedinntak ført inn til vaskekjeller. |
| 2019 | Modernisering | Ny drenering og utvendig fuksikring med unntak av ved garasje. Utvendig etterisolering av grunnmur. |
| 2021 | Modernisering | Oppgradert bad. Montert ny innmat i sikringsskapet. |
| 2022 | Modernisering | Etablert ny terrasse mot sørvest samt utvidet terrasse mot sør. Montert ny varmepumpe i ca 2022. Skiftet terrassedører. |
| 2024 | Modernisering | Nytt bygg over utvendig kjellernedgang. Skiftet vinduer i 1. etasje med unntak av 2 vinduer i kjellernedgang. Montert ny kjøkkeninnredning og oppgradert overflater og innvendig etterisolering i stue og kjøkken. Montert ny vedovn i 1. etasje. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell kontroll av undertak på kaldloft ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Det bemerkes at det er opphengt plast ved pipe, ukjent om dette var opphengt før nåværende taktekking ble etablert. Det registreres at enkelte vindskibord er slitte og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at taktekkingen er slitt og bør skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i taknedløp samt stedvis småskader i takrenner. På grunn av snø er takbeslag og takstige ikke forsvarlig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av taknedløp med frostspreng. Takrenner og øvrig takbeslag må kontrolleres etter snøtining og utskiftinger må påregnes i forbindelse med utskifting av takteking.



Småskader i takrenner



Frostspreng i nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting i nedre kant bak panel på grunn av museklosser. Dette var en vanlig benyttet metode ved byggeåret og det ble ikke registrert synlige skader på grunn av dette. Det bemerkes stedvis sprekk i panelet i solvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes jevnlig overflatebehandling av panel med sprekk. Ved utskifting av panel må det etableres tilstrekkelig lufting. Utvendig etterisolering bør da også vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i hoveddelen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Garasjedel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over garasje har plassbygde W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er luftespalter ved raft. Takkonstruksjon over kjellernedgang er en sperrekonstruksjon med plater som undertak.

Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

Det registreres tegn til nedbøy i konstruksjonen over garasjeporten. Det mangler kasse ved raft ved kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser/tiltak i forbindelse med tegn til nedbøy over garasjeporten. Ferdigstille ved raft ved utvendig kjellernedgang.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1. etasje. Vinduene er i hovedsak datert 2022, men vindu på vestvegg i stue er kjøpt brukt og datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og i trapperom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato. Ytterdør til kjellernedgang fra 2024. Ytterdør til garasje er en uisolert labankdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdøren tar i terskel samt har noe utvendig overflateslitasje. Labankdøren trenger justering for optimal funksjon. Ytterdør til kjellernedgang fremstår i god stand men mangler dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold samt montere dørhåndtak på døren der dette mangler.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrassedører

Bygningen har terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass fra 2022. Dørene fremstår i god stand.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Garasjeport

Garasjeporten er en leddport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at porten er vanskelig og åpne på vinters tid, noe som kan skyldes tele og nedbøy i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser av fundament og takkonstruksjon og tiltak vurderes deretter. Estimert pris gjelder kun nærmere undersøkelser og ikke utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen fra 2022 er oppført i tre over punktfundamenter. I tillegg er det terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp. Terrassen ble utvidet i 2022 og deler av bjelkelag er fra opprinnelig byggeår. Terrasseplatt mot sør var ikke synlig på grunn av snø.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassene var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Det bemerkes at rekkverk er lavere enn dagens krav samt mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Det må påregnes montering av håndløper på rekkverk.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert trapp i strekkmetall ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

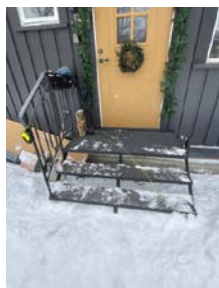
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverk monteres på begge sider av trappen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel i kjeller og himlingsplater i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres slitasje på enkelte veggoverflater på soverom i 1. etasje samt tegn til svelling på grunn av vannsøl i laminatgulv i vindfang. Det bemerkes også heng i noen takplater i hovedsoverommet. Det mangler stedvis taklister. Overflater i kjeller har generell slitasje. Det er brannhemmende eternitplater på vegger i garasje. Eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold av enkelte overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det registreres stedvis noen mindre ujevnheter, men ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 1972 med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovn var ny i 2024. I kjeller er det etablert oljekamin i kjellerstue og vedkomfyr i vaskekjeller. Sotluke er etablert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres sotavrenningsmerker fra sotluke samt noen biter bak sotluke som kan skyldes skader i pipeløp. Det kan se ut som om det ikke er tilstrekkelig tettet rundt røykrørsinnføring for vedovn i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

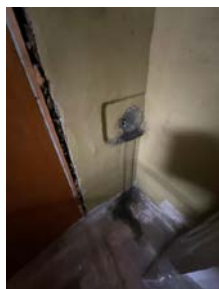
Det anbefales at det lokale feivevesenet kontaktes for en kontroll av pipe/ildsteder og eventuelle avvik utbedres deretter.



Ovn i kjellerstue



Vedovn i 1. etasje



Avrenningsmerker fra sotluke



Løse biter i pipeløp

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, furu og betonggulv. Veggene har malte plater, malt panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis kalkutslag på fritt eksponerte murflater, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Dette kan skyldes tidligere forhold før oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved hulltaking i innført vegg i kjellerstue ble det ikke målt skadelige fuktverdier. Ved fuktmåling med pigger i plategulv i kjellerbod ble det målt 13,9% fukt. Utvendig grunnmursplast er ikke klemt med topplis, noe som kan føre til fuktinntrekk i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

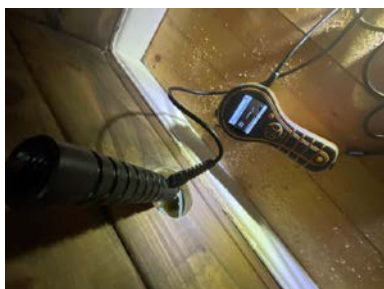
- Andre tiltak:

Det anbefales at grunnmursplast klemmes med topplis og at kjelleren observeres.

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.



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp som er åpen mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

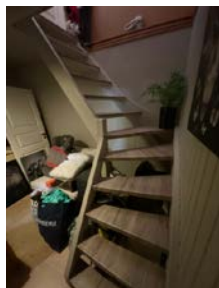
Trappen har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. Det anbefales at åpninger mellom trinn reduseres til maksimum 10cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper - kjellernedgang

Boligen har betongtrapp i kjellernedgang fra terreng.

Årstall: 2024

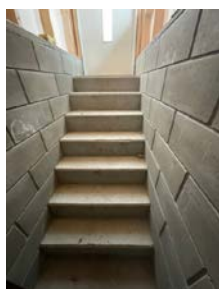
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig i 1. etasje har boligen profilerte dører i pressformet utførelse av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand men en dør har behov for justering for å fungere friksjonsfritt.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører - kjeller

Innvendig i kjeller er det fyllingsdører og finerdører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Dør ut til kjellernedgang er slitt og tar i karm. Vannrør (hovedinntak) går via døråpninger på 2 dører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av dør ut til kjellernedgang. Vannledning må legges om slik at dører kan lukkes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

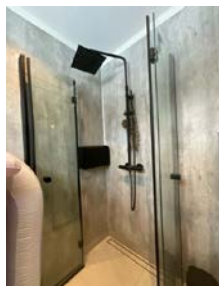
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

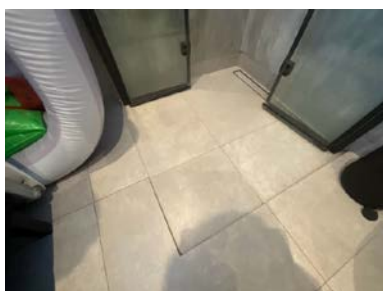
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Ca 5mm lokalt fall mot sluk i dusjsone og er mindre enn krav som er fall på minimum 1:50. Tilnærmet flatt gulv og svakt fall mot sluk utenfor dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant eller wc er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom vannsikkerheten i rommet skal være ivarett må døren heves slik at membrankant under dørterskel blir minimum 15mm.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er ikke mulig med kontroll av membran/mansjett ved denne type sluk, men dokumentert benyttet ved faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



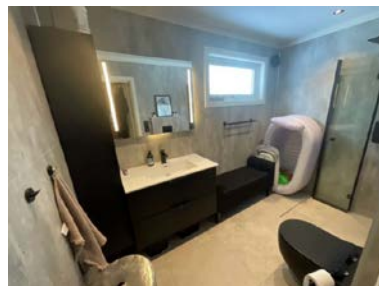
1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Dører for kjøl/fryseskap er ikke festet til fronter, men det opplyses at dette vil bli gjort før salg. Manglende sokkellist vil også bli montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > VASEKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har støpt gulv og pusset og malt overflate på vegger. Rommet har naturlig ventilasjon og sluket er et plastsluk. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vedovn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje. Det bemerkes at sluket og røropplegg er fra byggeår og har passert forventet levetid. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det registreres noe slitasje og kalkutslag i nedre kant av yttervegg, men det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte, men ikke behov for strakstiltak ut over normalt vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det opplyses at vannrør fra bad er utskiftet i 2021 og vannrør fra kjøkken i 2024. Rørfordeling fra bad er i tak i bod under bad. Hovedstoppekran er ved inntak i bod samt også etablert stoppekran ved vannmåler i vaskekjeller. Eldre kobberrør i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes alder på rør i vaskekjeller samt at hovedinntaksrør er lagt provisorisk gjennom døråpninger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedinntaksrør må legges opp mer permanent. Vannrør i vaskekjeller er fra byggeår og utskiftinger må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er utskiftet fra bad og kjøkken og ned til kjellergulv i henholdsvis 2021 og i 2024. Avløpsrør fra 1972 i kjellergulv. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringdagen. Det bemerkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter og er etablert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder på varmtvannstanken anbefales utskifting.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at innmat i sikringsskapet er utskiftet i 2021 og bad installert samme år. Ledningsnett i stue og kjøkken ble oppgradert i 2024.

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.

1972 Deler av det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

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

Ukjent El.inst Oppdal AS sto for installasjon på bad. Nyvold AS har installert i stue og kjøkken samt skiftet innmat i sikringskap.

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 eksisterer samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eiere.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ut fra alder på deler av anlegget anbefales det å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. Det bemerkes at portåpner i garasje er tilkoblet med skjøteledning og fast strømtilkobling anbefales etablert.

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet var ikke merket med årstall men eier opplyser at apparatet ble anskaffet rett etter innflytting i 2016.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i ca 2019. Grunnmuren ble da også utvendig isolert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at utvendig fuktsikring ikke er klemt med klemlist. Det registreres stedvis kalkutslag i nedre kant av grunnmur i kjeller, men det ble ikke indikert fukt over det som må sies å være normalt i eldre kjellere. Kalkutslaget kan ha oppstått før oppgradering av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplaten. Observasjoner av overflater i kjeller med tanke på fukt anbefales.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Garasje er oppført over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen mindre sprekkdannelser og pussavskaling på utvendig grunnmur. Det opplyses at garasjebygget har noe bevegelse i forhold til tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekkdannelser gjenpusses slik at frostspreng i muren unngås. Dersom telehiv i garasjedelen skal unngås må det påregnes tiltak med frostsikring.



TG IU Terrenforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom eller ras.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

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

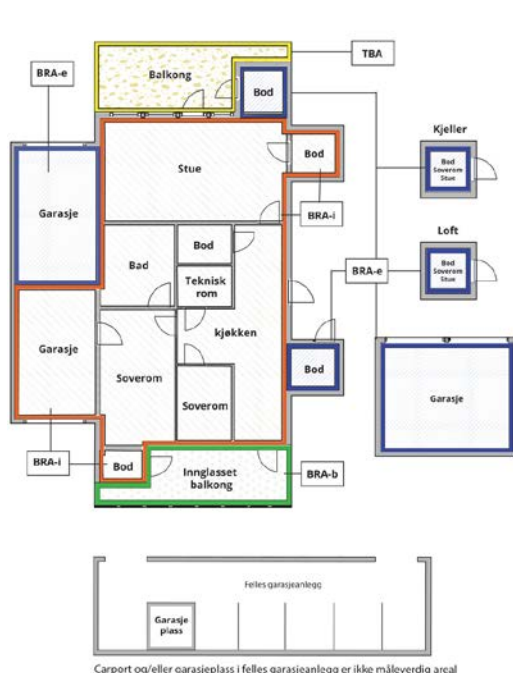
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 99 | | | 99 | |
| 1.Etasje | 99 | 21 | | 120 | 58 |
| SUM | 198 | 21 | | | 58 |
| SUM BRA | 219 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Gang, Vasekekjeller, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Kjellerstue | | |
| 1.Etasje | Vindfang, Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken | Garasje | |

Kommentar

Terrasseplattning var snødekt og er derfor ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innredet kjellerstue i rom som på byggemeldte tegninger er benevnt som hobbyrom. Det er tilbygget utvendig kjellernedgang. det anbefales nærmere undersøkelser da det ikke fremkommer om dette er varslet til kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 143 | 76 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 19.2.2025 | Tor Gunnar Uv | Takstingeniør |
| | Ida Bjørshoel Karrestad | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5021 OPPDAL | 280 | 82 | | 0 | 1979.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Smivegen 23

Hjemmelshaver

Karrestad Ida Bjørshoel, Karrestad Therese
Bjørshoel

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 600 000 | 2016 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 13.02.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 10.02.2025 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Kommunal informasjon | 19.02.2025 | | Gjennomgått | 10 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

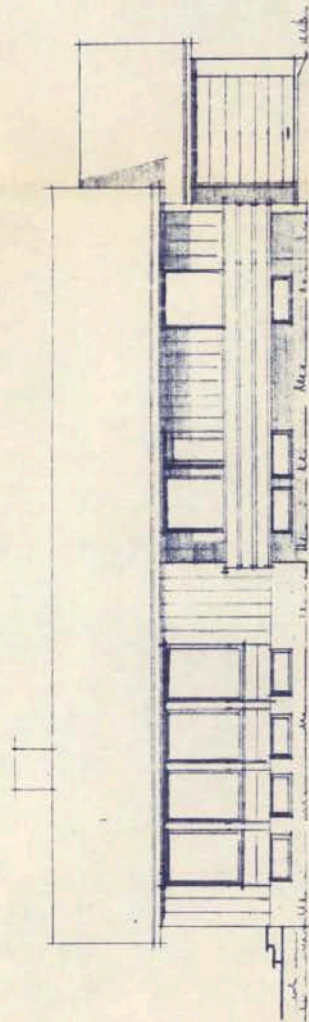
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

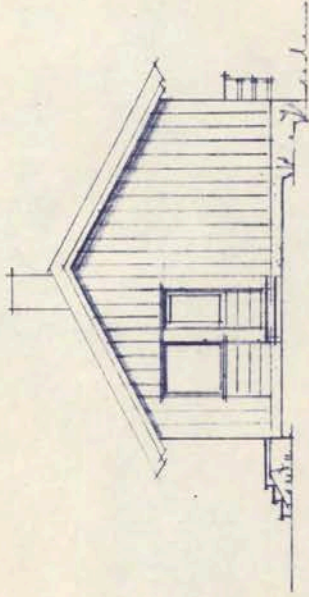
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST2115>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

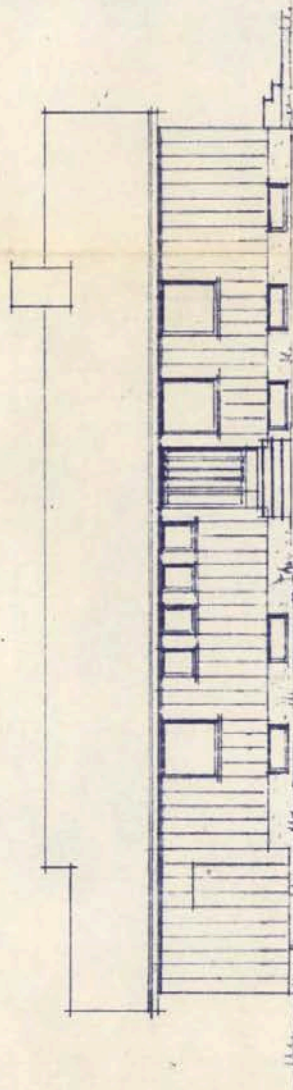
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



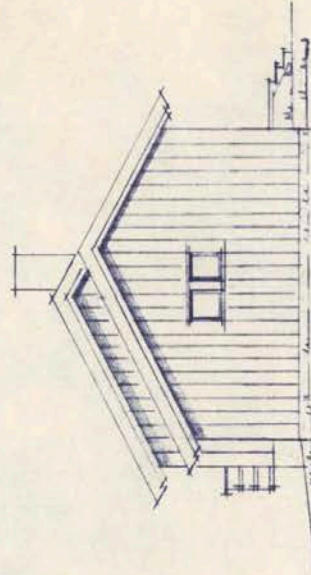
SYD



VEST



NORD

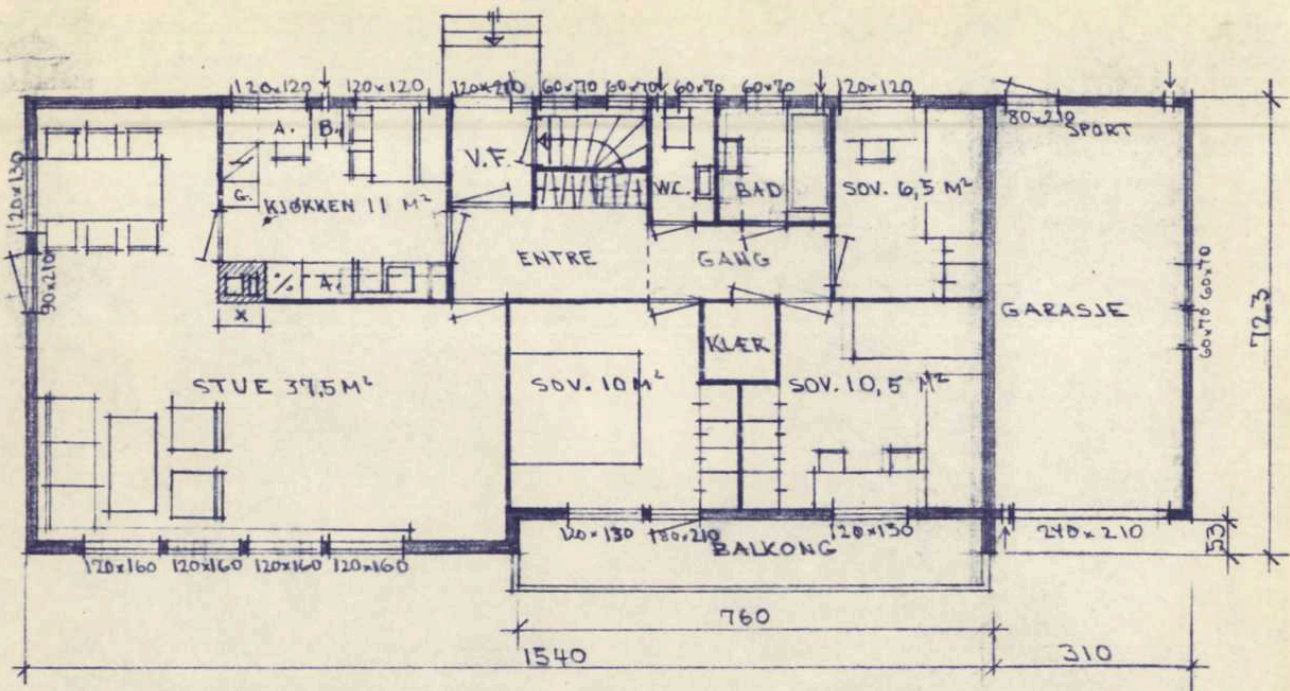


ØST

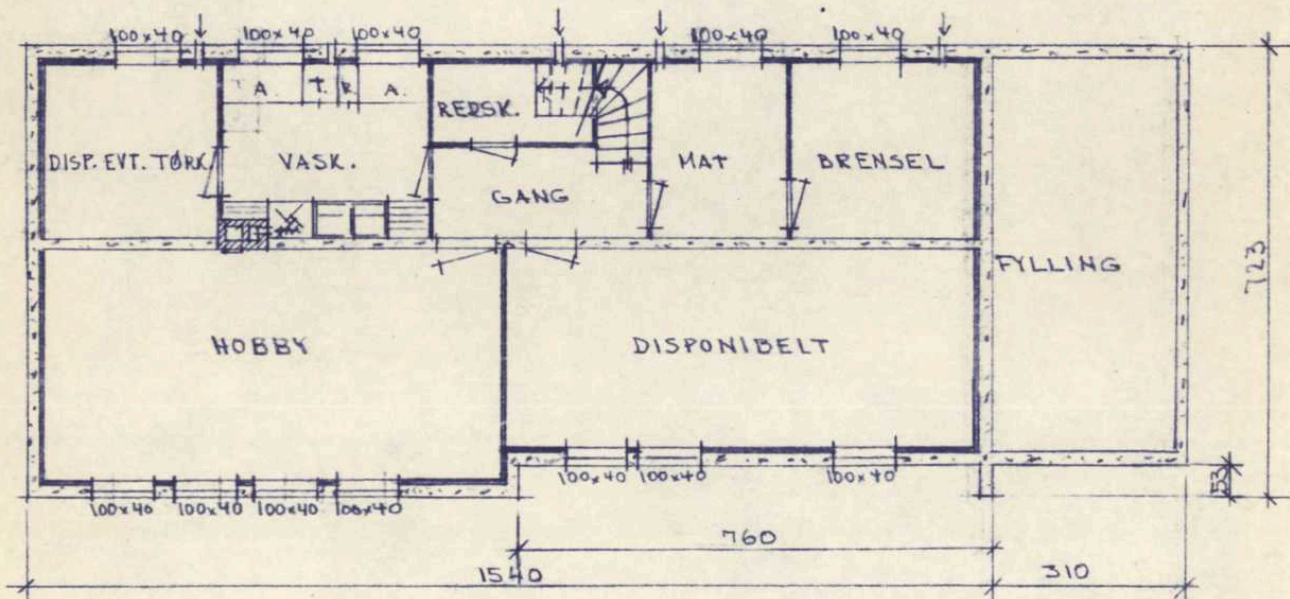
Oppdal bygningsråd

46/21

| | | | |
|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| TYPE FJOGSTAD 4 | ENERBOLIG 1 1 ETASJE | 95,8 M ² | 101 M ² |
| FASADER | 2 | 1:100 | K |
| 70019 | 9/5-70 | 11,4 | 70 0.Ø. |



PLAN AV I. ETASJE



PLAN AV KJELLER

VINDUS-OG DØRMÅL GJELDER UTSPARINGER.

Oppdal bygningsråd

TYPE FJØGSTAD 4

46/71
ENEBOGIG I I ETASJE

BRUTTOAREAL 95,8 M² DEKKEAREAL 101 M²

PLÅNER

I
1:100

K

70019

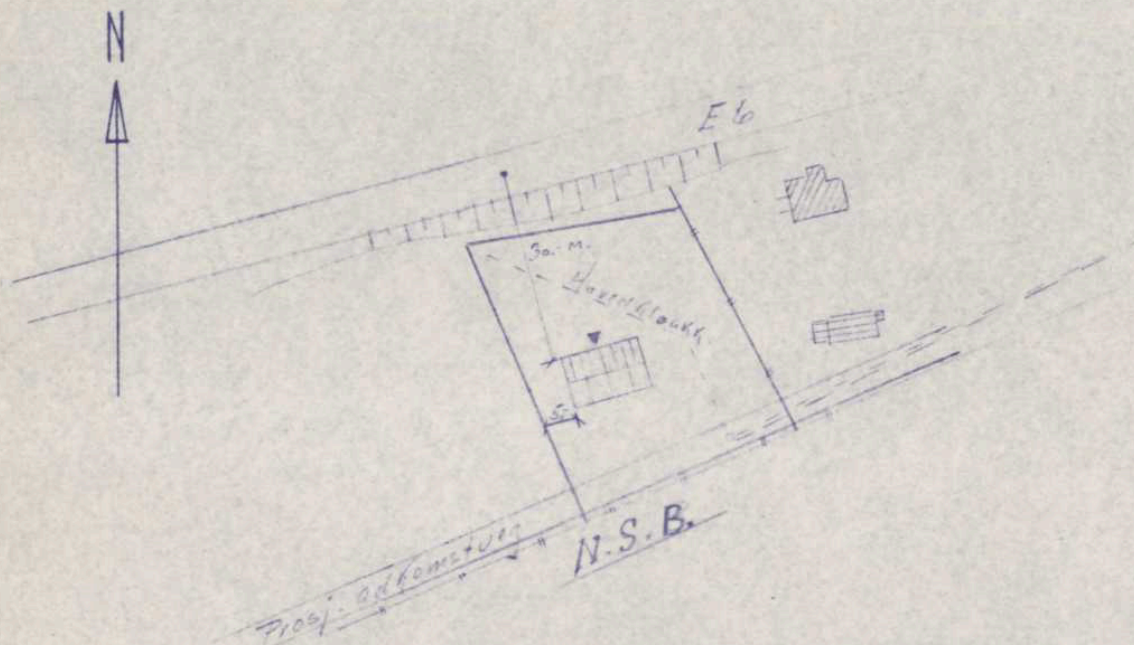
9/5-70

114

70

O.B.

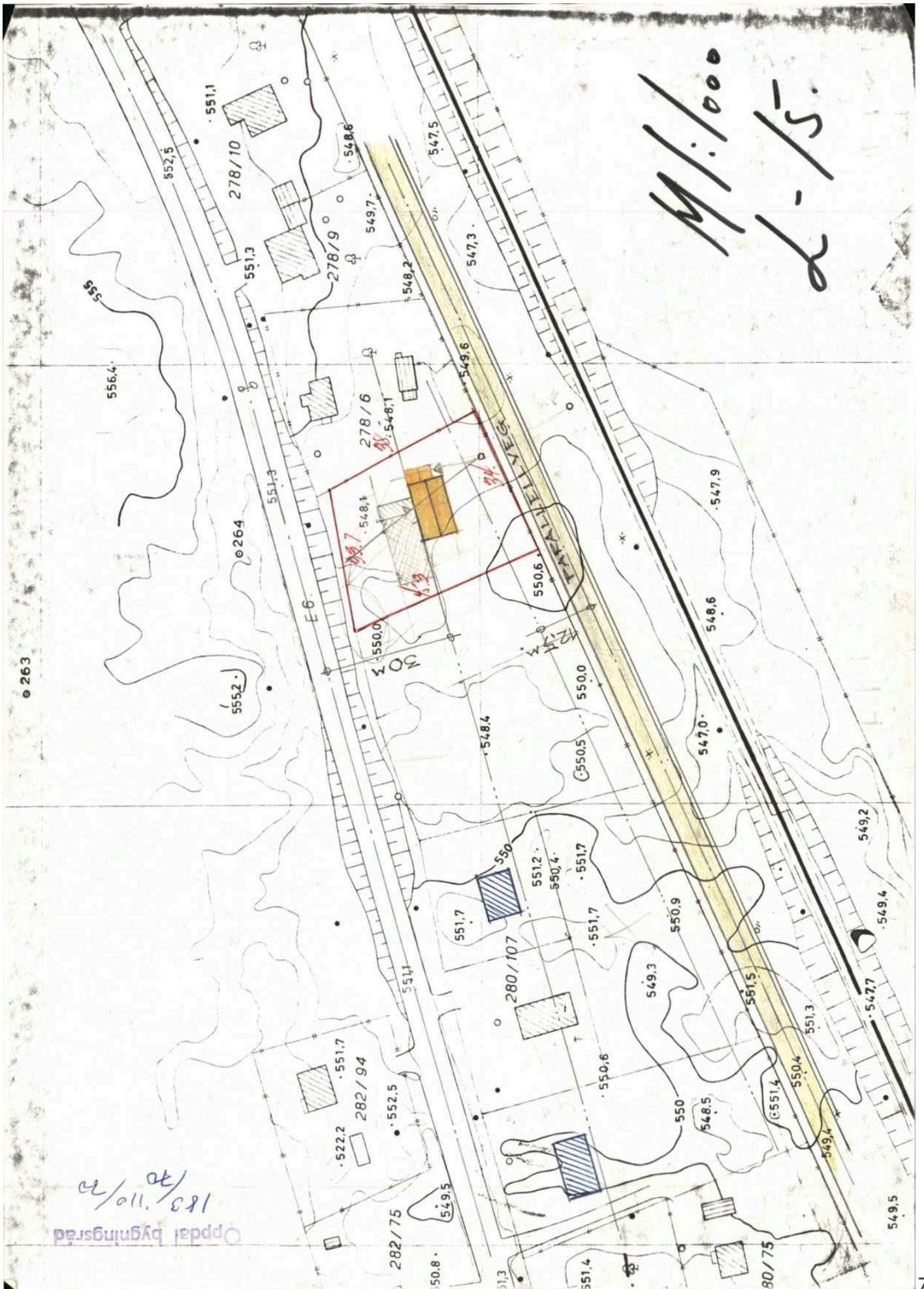
SITUASJONSPLAN for tomt vei *Trondheimsveg* nr. *28*
 byggefelt
 g.nr. *280* byggekommune *Oslo*
 mål *1:1000* b.nr. *133*
 navn *Sverre P. Nyhus*
 postadresse *Oslo*



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

M 1:1000
L-15



Oppdal bygningsråd
183/110/20

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| | | | | | |
|----------------------|-------------|----------------|---|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) | | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
| Oppdal | | | | 280 | 133 |
| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak | | |
| nybygg | boligbygg | 16.3.70 | dato | 20.8.70 | sak 183/70 |
| Byggherrens navn | | Adresse | | Telefon | |
| Sverre Nyhus | | Oppdal | | | |
| Anmelderens navn | | Adresse | | Telefon | |
| Sverre Nyhus | | Oppdal | | | |
| Ansvarshavendes navn | | Adresse | | Telefon | |
| Einar Aagård | | Oppdal | | | |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Maling av et soverom

Delvis montering av kjøkkeninnredning.

Delvis montering av garderobereskapsdører.

Innredning av kjeller.

Utvendig beising samt puss av grunnmur.

Tennvernende kledning innv. i garasje.

N.B. Garasjen må ikke brukes før kledningen er i orden.

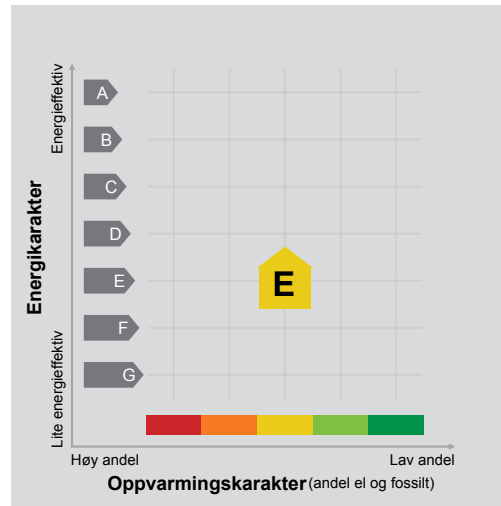
Dette arbeid må være fullført innen **1.oktober 1972.**Oppdal den **12.mai 1972.**

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Oppdal bygningsråd
Endre Nyheug
Endre Nyheug.
 for bygningsjef

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Smivegen 23 |
| Postnummer | 7340 |
| Sted | OPPDAL |
| Kommunenavn | Oppdal |
| Gårdsnummer | 280 |
| Bruksnummer | 82 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 183811304 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-94339 |
| Dato | 19.03.2025 |



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

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

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

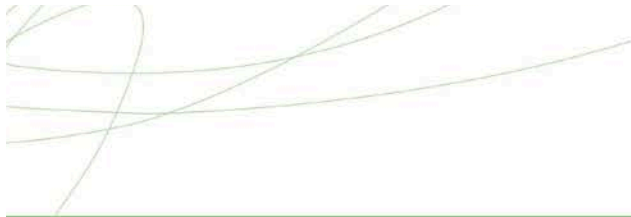
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

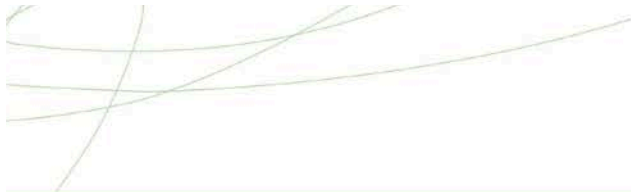
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1972 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 215 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

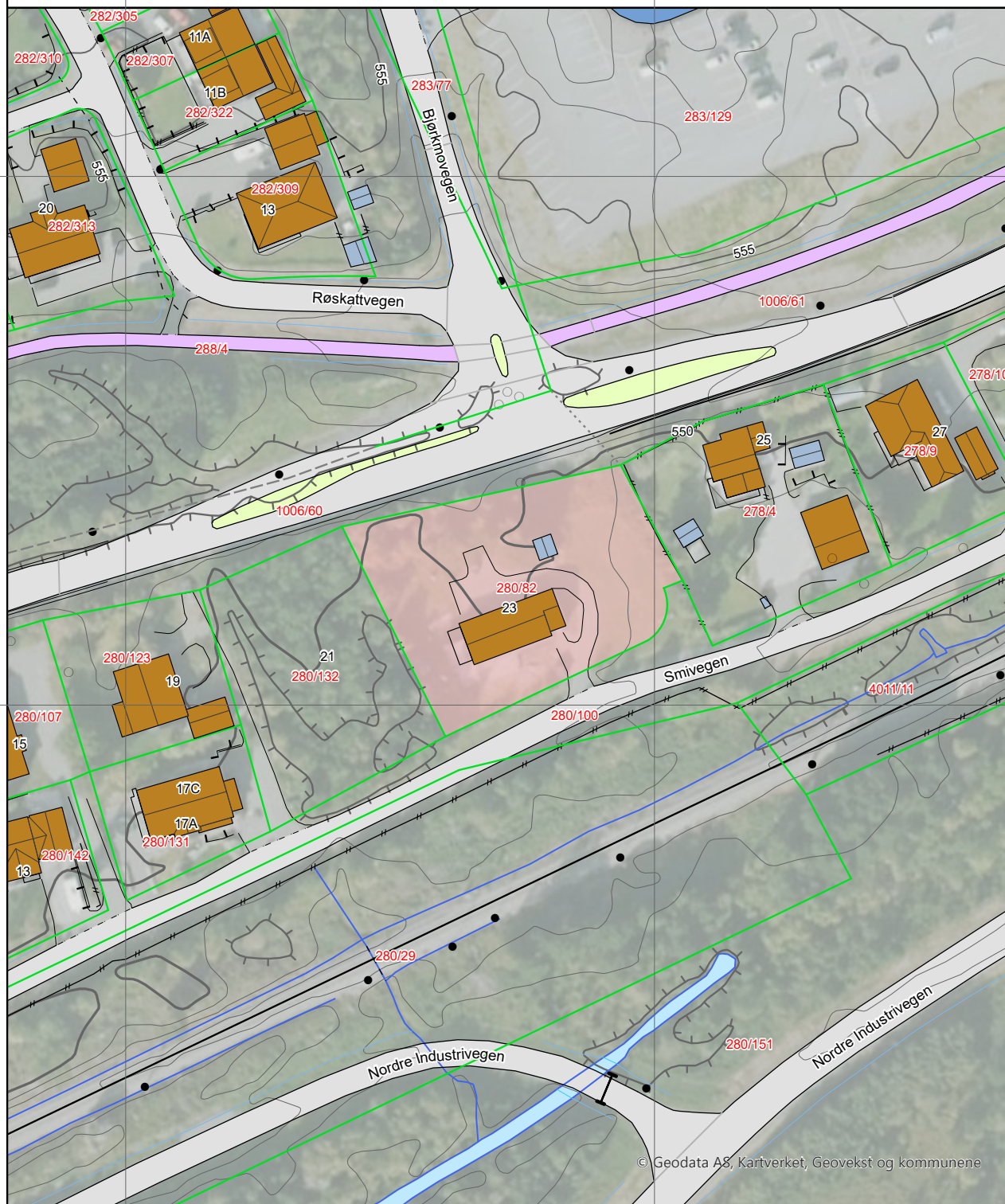
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/280/82/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 7.2.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

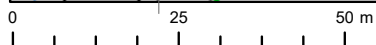
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/280/82/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 7.2.2025









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

Tegnforklaring









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

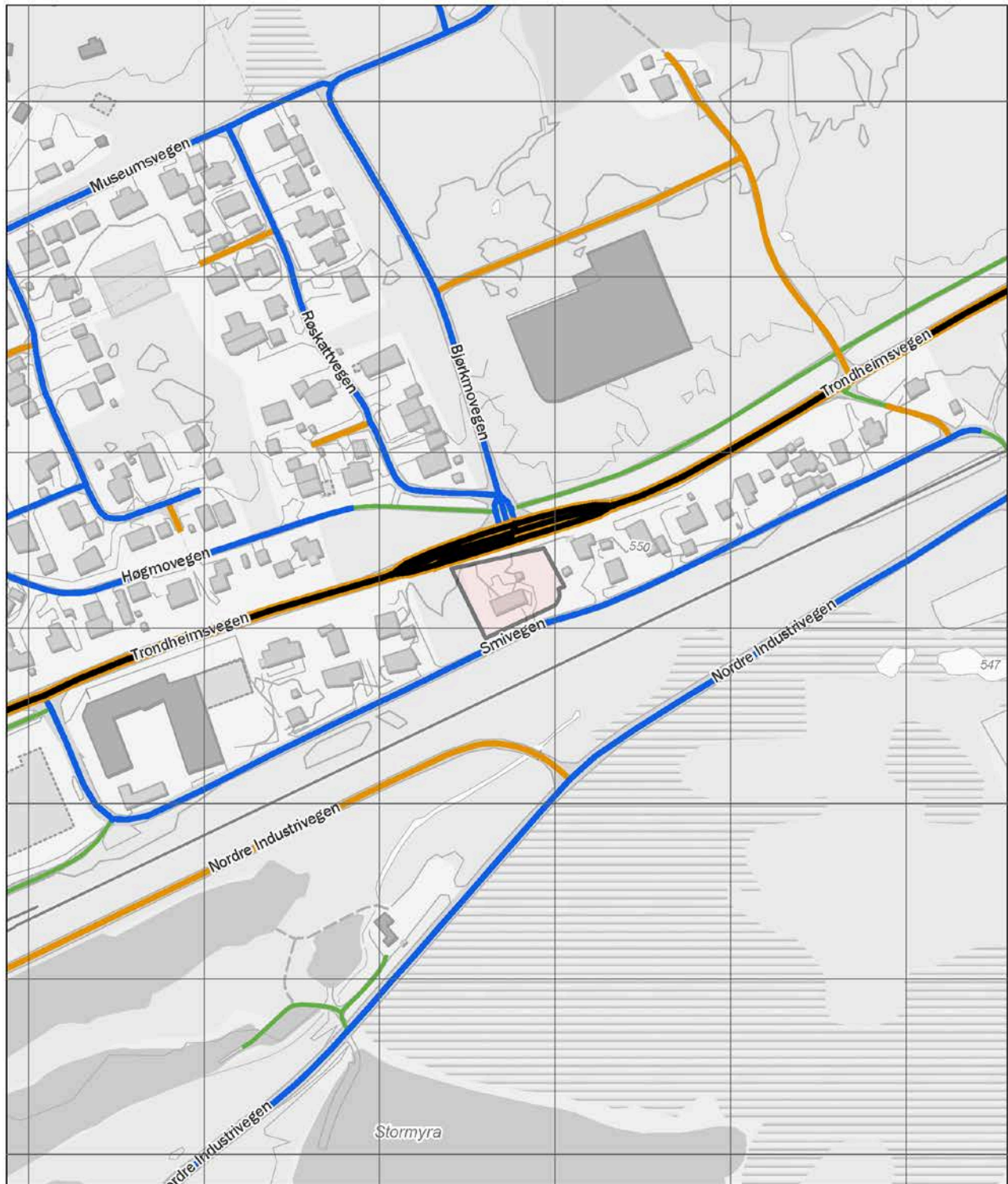
| | |
|---|------------------|
|  | Stolpe |
|  | Anlegg |
|  | Veglinje |
|  | Sti |
|  | Traktorveg |
|  | Bekk/kanal/grøft |

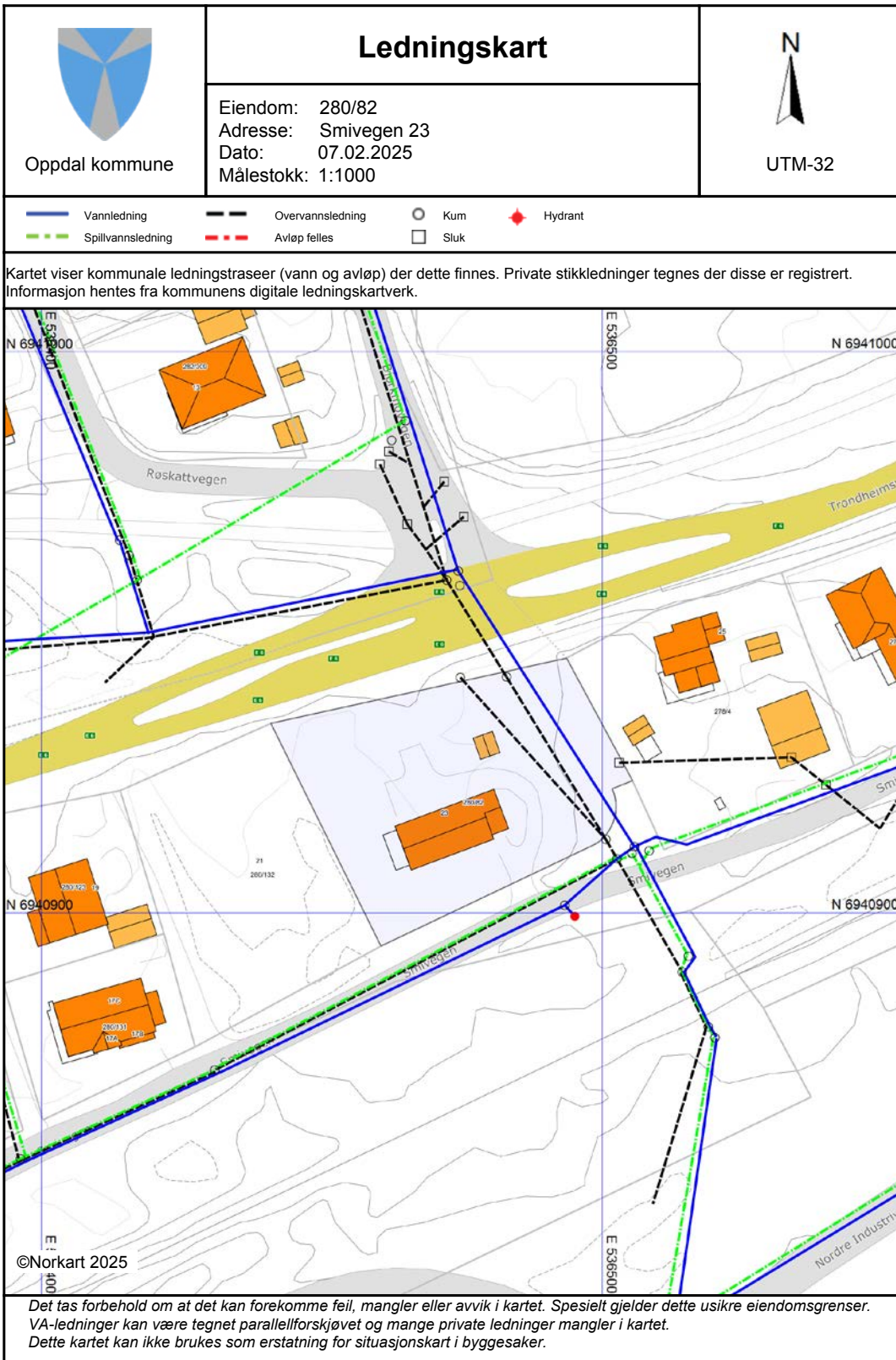
Høydekurver

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

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

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





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Matrikkelenhets: | Gårdsnr 280, Bruksnr 82 | Kommune: | 5021 Oppdal |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 205 Øvre Høgmov øst |
| Veiadresse: | Smivegen 23, gatenr 4550 | Valgkrets: | 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan |
| | 7340 Oppdal | Kirkesogn: | 9070501 Oppdal |
| Oppdatert: | 29.12.2017 | Tettsted: | 6591 Oppdal |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Lyngmo | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 14.11.1953 | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 979,7 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger: | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2018 | Mottaker | 5021/280/82 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2018 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 13.11.2014 | Berørt | 5021/278/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 13.11.2014 | Berørt | 5021/278/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/278/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/278/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/278/12 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/278/13 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/278/14 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/29 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/50 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/66 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/74 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/75 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/82 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/100 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/107 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/123 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/128 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/131 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/132 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/280/142 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/1006/60 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5021/1006/61 | 0,0 |
| | | Berørt | 5021/4011/11 | 0,0 | |
| Sammenslåing | Forretning: | 14.06.1985 | Avgiver | 1634/280/133 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5021/280/82 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 29.01.1985 | Avgiver | 5021/280/82 | -402,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1634/280/208 | 402,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 14.11.1953 | Avgiver | 5021/280/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5021/280/82 | 0,0 |

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

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Smivegen 23 | Bolig | 212,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 126,0 | Rammetillatelse: | 24.07.1970 |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig: | 212,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 212,0 | Midl. brukstil.: | 12.05.1972 |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 183811304 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 | | | 94,0 | | 94,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 118,0 | | 118,0 | | | | |

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

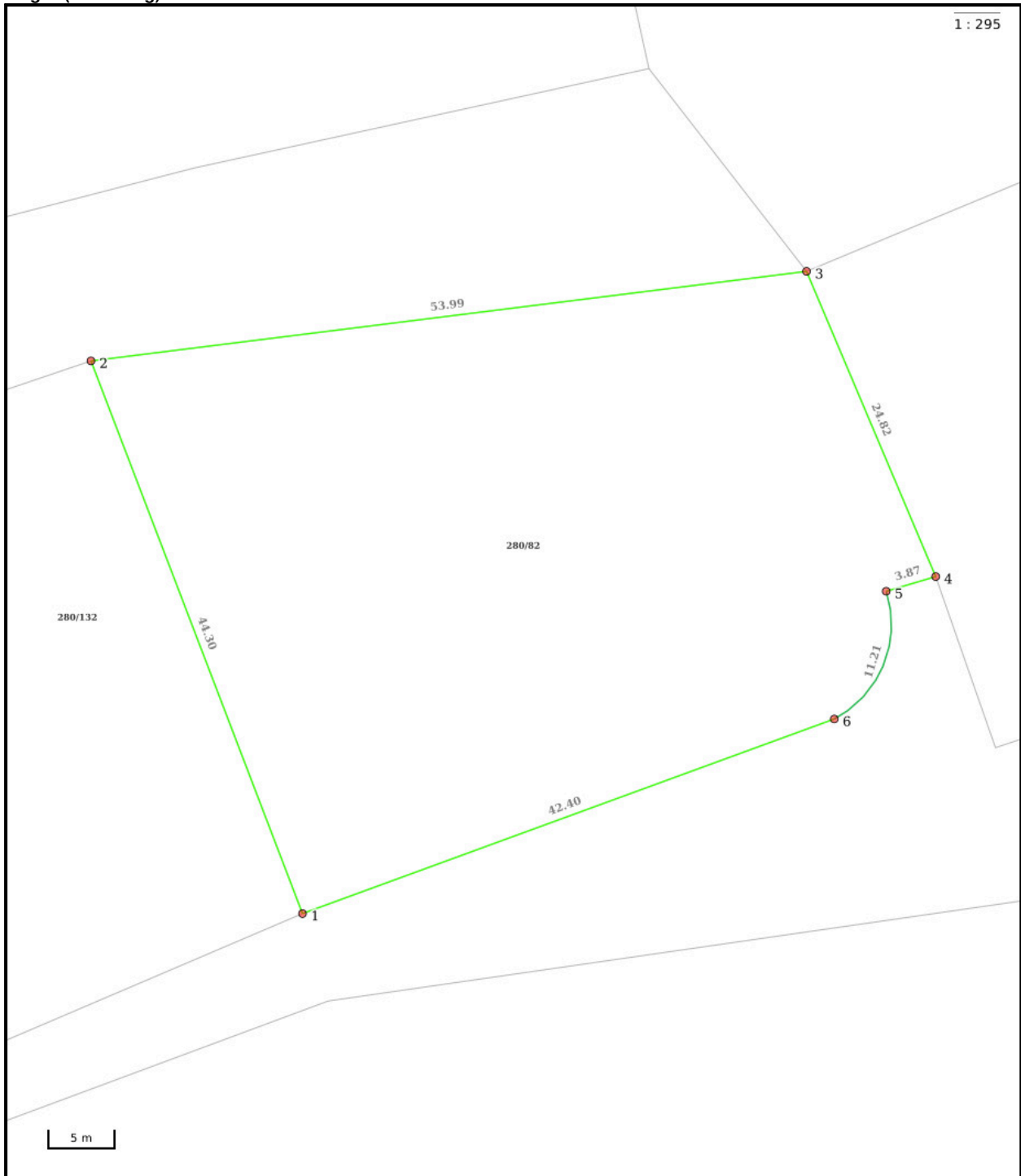
Hjelpelinjer

- - 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:** 1 979,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 6 940 894,06 | 536 460,48 | 44,30m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 940 933,78 | 536 440,87 | 53,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 940 945,44 | 536 493,59 | 24,82m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 940 923,58 | 536 505,34 | 3,87m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 940 922,14 | 536 501,75 | 11,21m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 8,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 940 912,26 | 536 498,77 | 42,40m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



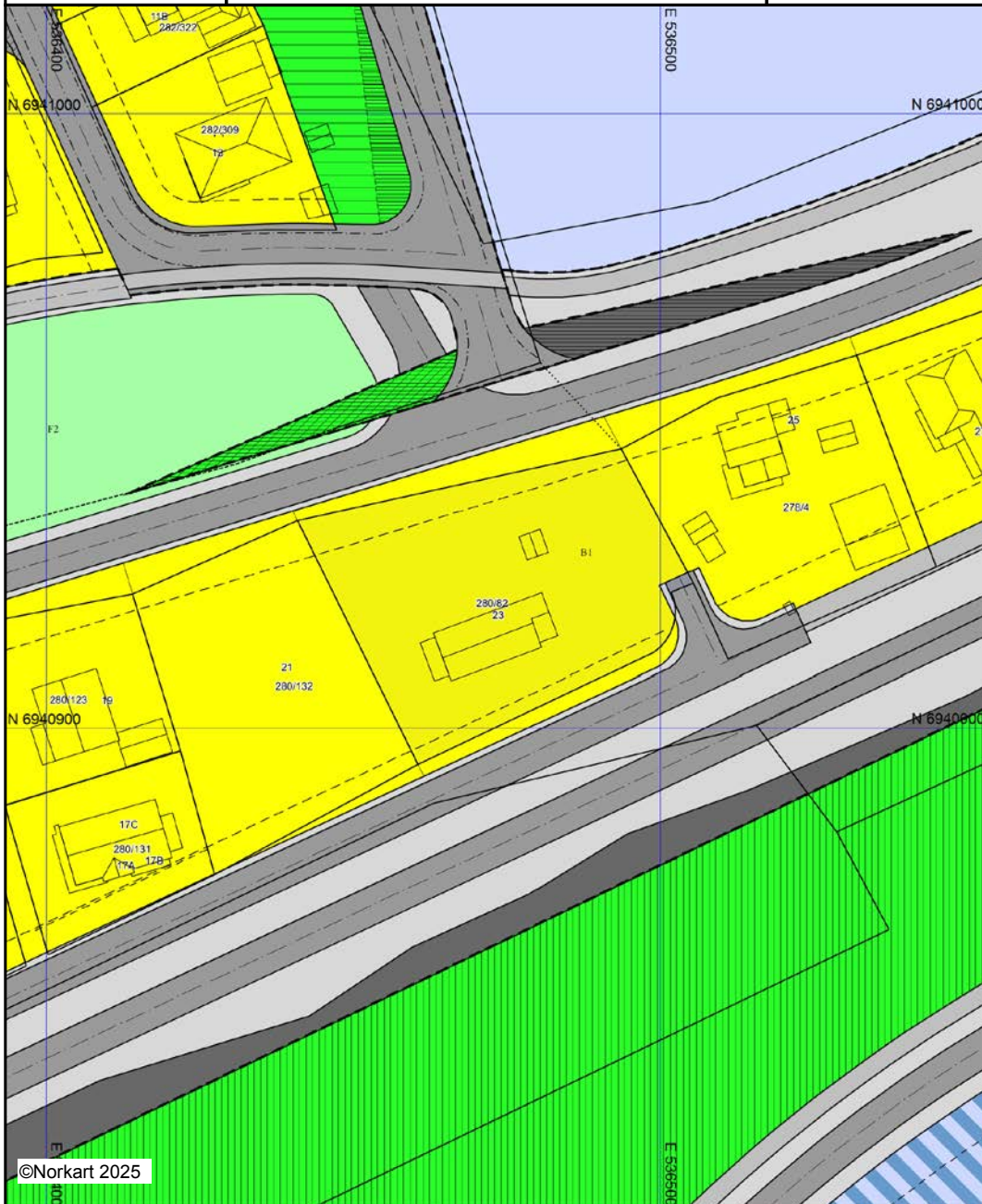
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 280/82
Adresse: Smivegen 23
Utskriftsdato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1000





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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Golfbane
-  Frisiktsone ved veg
-  Klimavernsone
-  Taubane


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor



Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL









-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Tekniske bygg/konstruksjoner

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

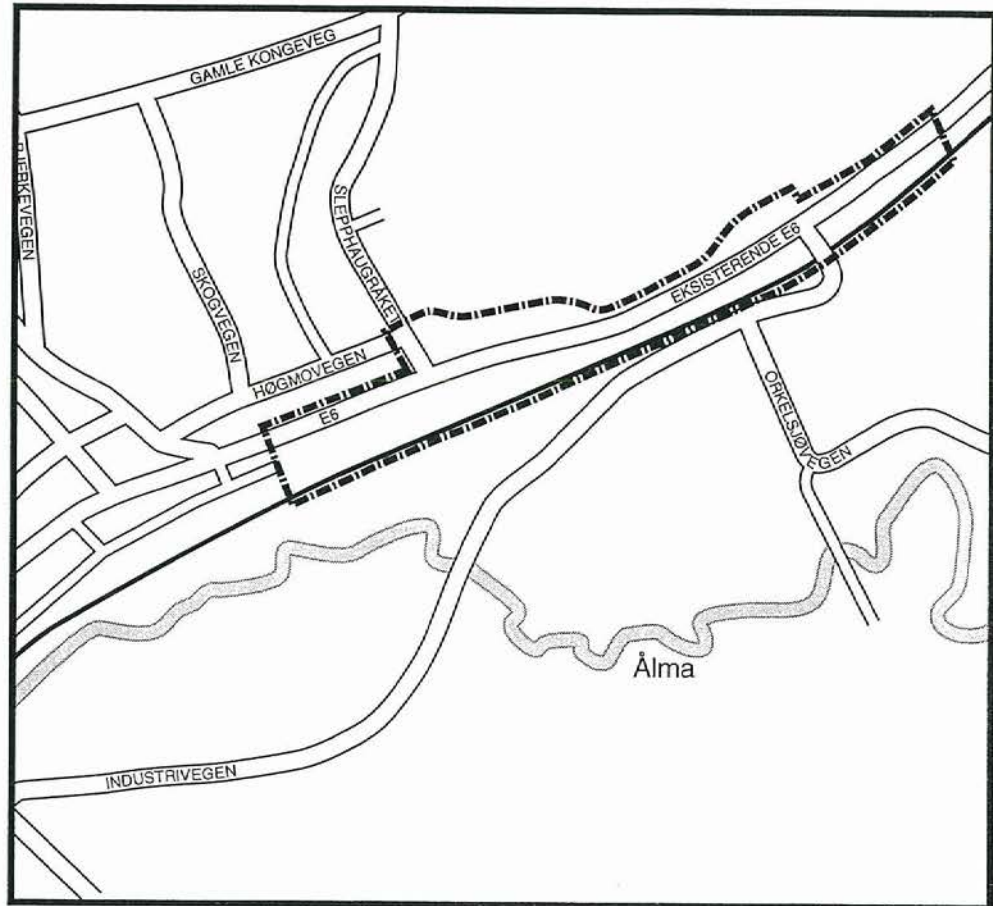
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95

1995019

plankontoret
midtre gauldal, oppdal og rennebu



E6 NORD FOR OPPDAL SENTRUM

FORORD

Kommunestyret vedtok i sak K34/93 at det skulle utarbeides reguleringsplaner for E6 sør, E6 nord og Oppdal sentrum. Bakgrunn for arbeidet er framtidig omlegging av E6 og behov for avklaring av arealbruken i de tilliggende områdene. Følgende retningslinjer for planene i sør og nord ble vedtatt: *Arealutnytting langs E6 utenom sentrumsområdet skal forbeholdes etableringer som ikke vil konkurrere med næringsvirksomhet som naturlig hører til i sentrum.*

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Ved plankontoret har Ingrid Voll vært saksbehandler.

- 26.11.93: *Planforslag utarbeidet.*
- 18.07.94 *Planforslag endret i samråd med kommunen og Vegvesenet.*
- 02.06.95 *Planforslag endret i tråd med vedtak i sak 26/95.*
- 12.01.96 *Planforslag endret i samsvar med kommunestyrets sluttbehandling, sak 110/95.*

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E6 NORD FOR OPPDAL SENTRUM, UTARBEIDET 18.07.94, VEDTATT I KOMMUNESTYRET 07.12.95, SAK 110/95.

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

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

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

| | |
|---|---|
| <u>1.1 Boliger</u> | <i>Område B1-B3 skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.</i> |
| Bebyggelsens karakter | <i>Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus. Nye hus skal ha saltak og ha en utforming som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.</i> |
| Områdets utnyttning | <i>Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. sokkel. Grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.</i> |
| Parkering | <i>Det skal vises to biloppstillingsplasser til hver bolig.</i> |
| <u>1.2 Forretningsområde</u> | <i>V1 skal brukes til vegsideanlegg. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise adkomst, byggeområder og nødvendig parkering.</i> |
| Etasjetall | <i>Hovedbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.</i> |
| <u>1.3 Forretnings/industri- virksomhet</u> | <i>Bygningene i M/11, M/12 og M/1 3 skal nyttes til verksted eller annen forretnings/industrivirksomhet.</i> |
| Etasjetall | <i>Hovedbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.</i> |
| Utforming/fargevalg | <i>Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, herunder skiltbruk, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av kommunen.</i> |

| | |
|----------------|---|
| Ubebygd areal | <i>Ubebygd areal skal gis en tiltalende form og behandling. Skjemmende lagring på ubebygd areal tillates ikke. All utvendig lagring skal skjermes med innhegning som skal godkjennes av kommunen.</i> |
| Parkeringsnorm | <i>Parkering skal løses på eget areal, fellesareal eller på offentlig parkeringsplass. Parkeringsbehov beregnes etter følgende norm: Forretninger, serveringssteder mv: 1,0 plass pr. 50 m² bruksareal Boliger: 1,0 plass pr. leilighet 0,7 plass pr. leilighet under 50 m² Verksted/produksjon mv.: 1,0 plass pr. 100 m² bruksareal For bilverksteder og annen bilrettet virksomhet fastsettes behovet av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.</i> |

1.4 Industriområde

Område II skal brukes til industrivirksomhet.

Ubebygd areal

Ubebygd areal skal gis en tiltalende form og behandling. Skjemmende lagring på ubebygd areal tillates ikke.

2. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1 Landskapstilpassing

Alle trafikkområder skal opparbeides og gis en landskapsmessig god utforming, tilsås og beplantes. Eksisterende vegetasjon skal bevares når ikke anleggstekniske eller trafiksikkerhetsmessige forhold er til hinder for det.

2.2 Gangveger

Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt.

2.3 Støydempingstiltak

Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.

3. BESTEMMELSER TIL FRIOMRÅDENE

3.1 Rasteplass

*Før F1 kan utbygges må det utarbeides situasjonsplan som også omfatter område M/I 3.
F1 skal ha adkomst fra dagens E6.*

3.2 Park

F2 og F3 skal gis en parkmessig opparbeiding.

4. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE.

4.1 Felles adkomst

*Adkomst 1 er felles for 280/66, 280/75 og 280/128.
Adkomst 2 er felles for 282/68 og 282/31.*

4.2 Felles lekeplass

*Lek 1 er felles for boligeiendommene i Smivegen
(280/66,75,128,107,142,123,132,82 og 278/6,9,10,14 og 13).*

5. FELLESBESTEMMELSER.

5.1 Snøopplag

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

5.2 Utforming/fargevalg

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

5.3 Mindre vesentlige unntak

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

5.4 Privatrettslige avtaler

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

GODKJENT AV OPPDAL KOMMUNESTYRE

den 07 / 12 19 95 sak nr. 110 / 95

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

avgrensning

Planen avgrenses av eksisterende E6, Høgmovegen, reguleringsplan for Bjørkmoen og jernbanelinja. I nord omfatter planen hele krysset og i sør grenser planen mot reguleringsplan for sentrum like nord for meieriet.

2. TIDLIGERE PLANLEGGING

kommuneplan

Planforslaget er stort sett i samsvar med kommuneplanen.

reguleringsplan

Deler av området er tidligere regulert. Endringene i forhold til tidligere planer er at planlagt internveg parallelt med E6 i forretnings-/industriområdet sløyfes og at deler av forretnings-/industriområdet nå reguleres til friområde (rasteplass). Disse områdene får nå adkomst fra Gjelråket og eksisterende E6. Ellers er det bare små justeringer i forhold til tidligere planer.

3. PLANFORSLAGET

utnytting

Planområdet reguleres til boligområder, forretningsområde, forretnings/industriområder, industriområde, trafikkområder, friområder og fellesområder.

*områder for boliger
B1-B3*

Område B1, B2 og B3 består av 23 eksisterende bolig-eiendommer. Ei ledig tomt frigjøres ved at lekeplassen er flyttet.

*område for forretning
V1*

V1 er vist som veggsideanlegg med servicetilbud til trafikkantene langs E6. Slike tilbud kan være bensinstasjon, kiosk, vegkro m.v. V1 får adkomst fra ny E6 via avkjøringsrampe til lokalveg.

*områder for forretning/
industri
M/I 1-M/I 2-M/I3*

Område M/I 1 og M/I 2 omfatter Maskinkompaniets og Storlismias arealer. Ledig areal kan brukes til lettere industri og forretningsvirksomhet som ikke naturlig hører til i sentrum. M/I 3 skal brukes til bobilparkering, bilverksted og bilforretning. Det tenkes felles utnytting av M/I 3 og F1.

*område for industri
II*

Område II er andelsagområdet nordøst for brua til Fritidsparken. Dette området får ny adkomst direkte fra påkjøringsrampa til ny E6. Denne rampa får dermed trafikk begge veger fra brua til avkjørselen.

*område for landbruk
L1*

Område L1 er dyrka mark. Jordlova gjelder for dette området.

*trafikkområder
-E6*

Ny E6 er vist fra grensa til sentrumsplanen og nordover slik at av- og påkjøringsramper inngår i planen. Veglinja er identisk med detaljplaner utarbeidet av Statens Vegvesen Sør-Trøndelag.

-lokalveg

Trasé for ny lokalveg og avkjøringsramper fra ny E6 er vist.

| | |
|-------------------------------|---|
| <i>-vegomlegging</i> | Smivegen må legges noe nærmere dagens E6 fra Gjelrådet og nordover. Fra dagens snuplass er det vist gangvegforlengelse med tillatt kjøring til de boligene som i dag har vanskelig utkjøring på E6. |
| <i>-støyskjerming</i> | Av hensyn til bebyggelsen er det nødvendig med støyskjerming langs ny E6. I planen foreslås det støyskjermer fra B2 og sørover til Smivegen/Gjelrådet. Derifra er det vist støyvoll som går ca 70 m inn på F1. Dette er gjort for at en del av F1 skal være skjermet fra E6 samtidig som området skal vises fra E6. |
| <i>-gangveg</i> | Gangvegen fra sentrum og nordover er omregulert forbi det nye planfrie krysset. Langs dagens E6 og fram til Slepphaugrådet og Gjelrådet er det vist tosidig fortau. Fra Smivegen til turvegen til Orkelsjøvegen er det ny gangveg hvor det skal være tillatt med kjøring til eiendommene. |
| <i>friområde F1-F2-F3</i> | F1 skal brukes til parkering/rasteplass og serviceanlegg til biler, caravaner og turistbusser. Området kan inneholde tømmeanlegg for toaletter, toalett- og dusjanlegg, kiosk o.l. Det vil være viktig at et så sentralt område utformes parkmessig slik at det blir et positivt element i sentrum og oppfordrer forbikjørende til å stoppe. F2 og F3 skal brukes til park. |
| <i>fellesområder</i> | Adkomst 1 og 2 er adkomstveger til boliger. Lek 1 er felles for boligene i Smivegen. |



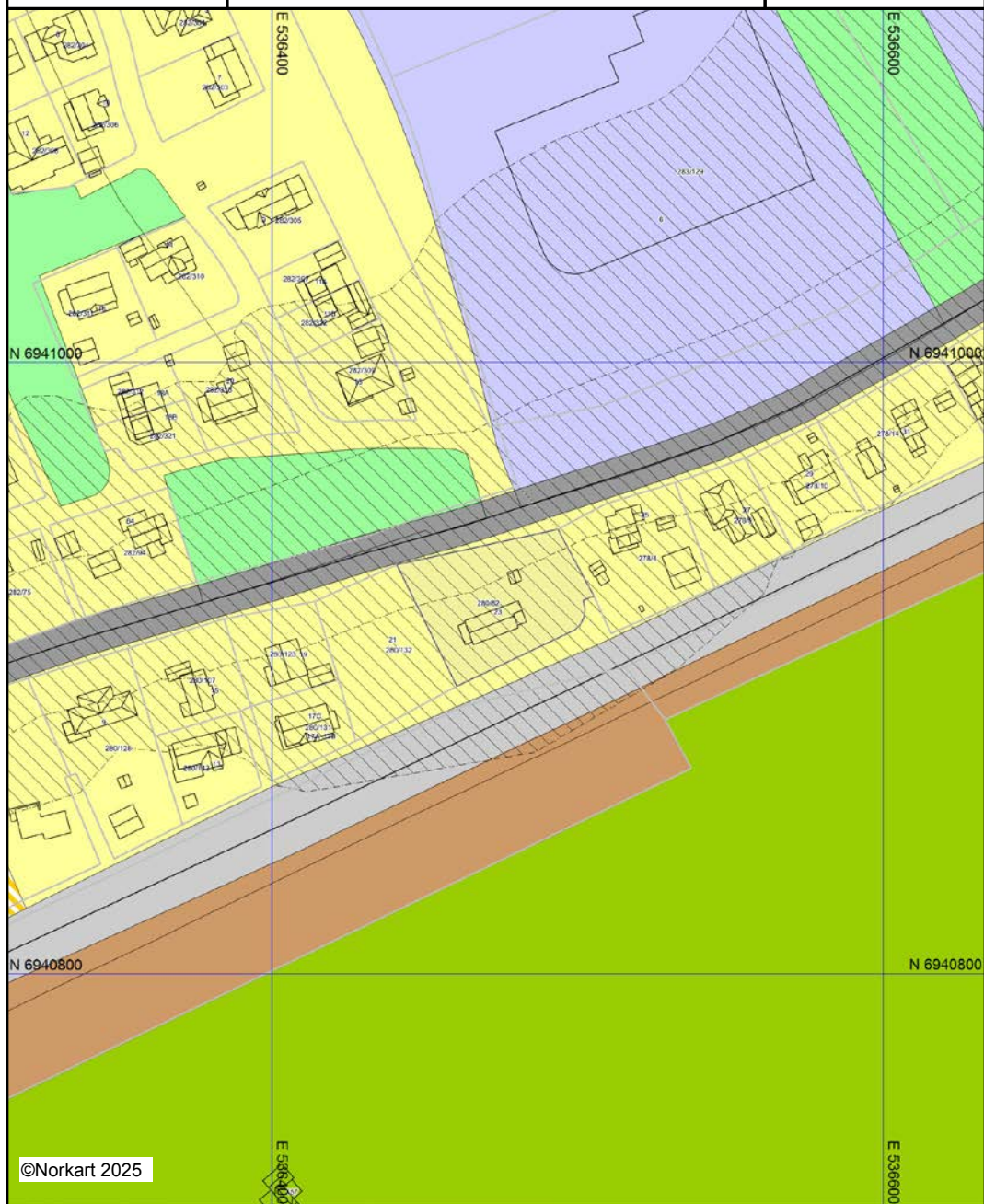
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 280/82
Adresse: Smivegen 23
Utskriftsdato: 07.02.2025
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

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende

Nabolagsprofil

Smivegen 23 - Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--|-----------|--------|
| Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901 | 13 min | 1 km |
| Oppdal stasjon Linje F6, R70 | 15 min | 1.1 km |
| Trondheim Værnes | 2 t 1 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser | 23 min | 1.6 km |
| Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser | 21 min | 1.5 km |
| Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser | 5 min | 2.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------------|--------|
| Burger King Oppdal | 11 min |
| Recharge Postgården Oppdal | 15 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

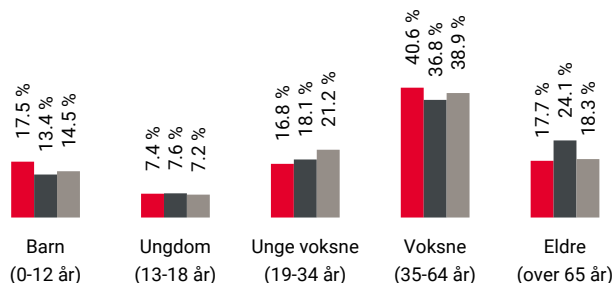
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Øvre Høgmo | 738 | 339 |
| Oppdal | 4 646 | 2 349 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn | 12 min | 1 km |
| Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn | 16 min | 1.2 km |
| Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn | 3 min | 2.1 km |

Dagligvare

| | | |
|---|--------|--------|
| Bunnpris Oppdal Søndagsåpent | 15 min | 1.1 km |
| Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent | 17 min | 1.2 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



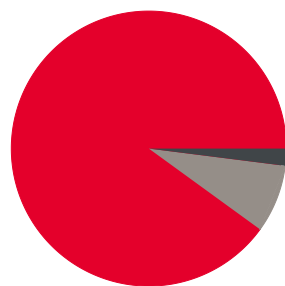
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

| | | |
|----------------------------------|--------|--|
| Oppdal kulturhus - aktivitetssal | 19 min | |
| Aktivitetshall | 1.3 km | |
| Krux Klatring | 19 min | |
| Klatring | 1.4 km | |
| Oppdal Treningssenter | 22 min | |

Boligmasse

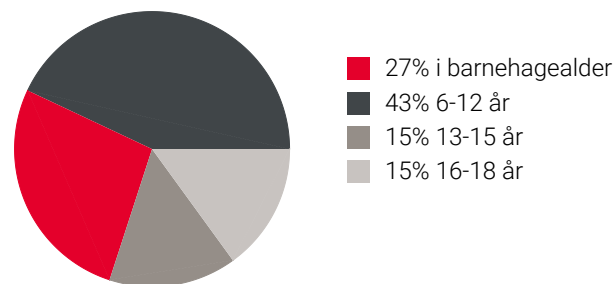


- 90% enebolig
- 2% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|-----------------------------|--------|--|
| Torgsenteret / Domus Oppdal | 15 min | |
| Vitusapotek Aunasenteret | 16 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

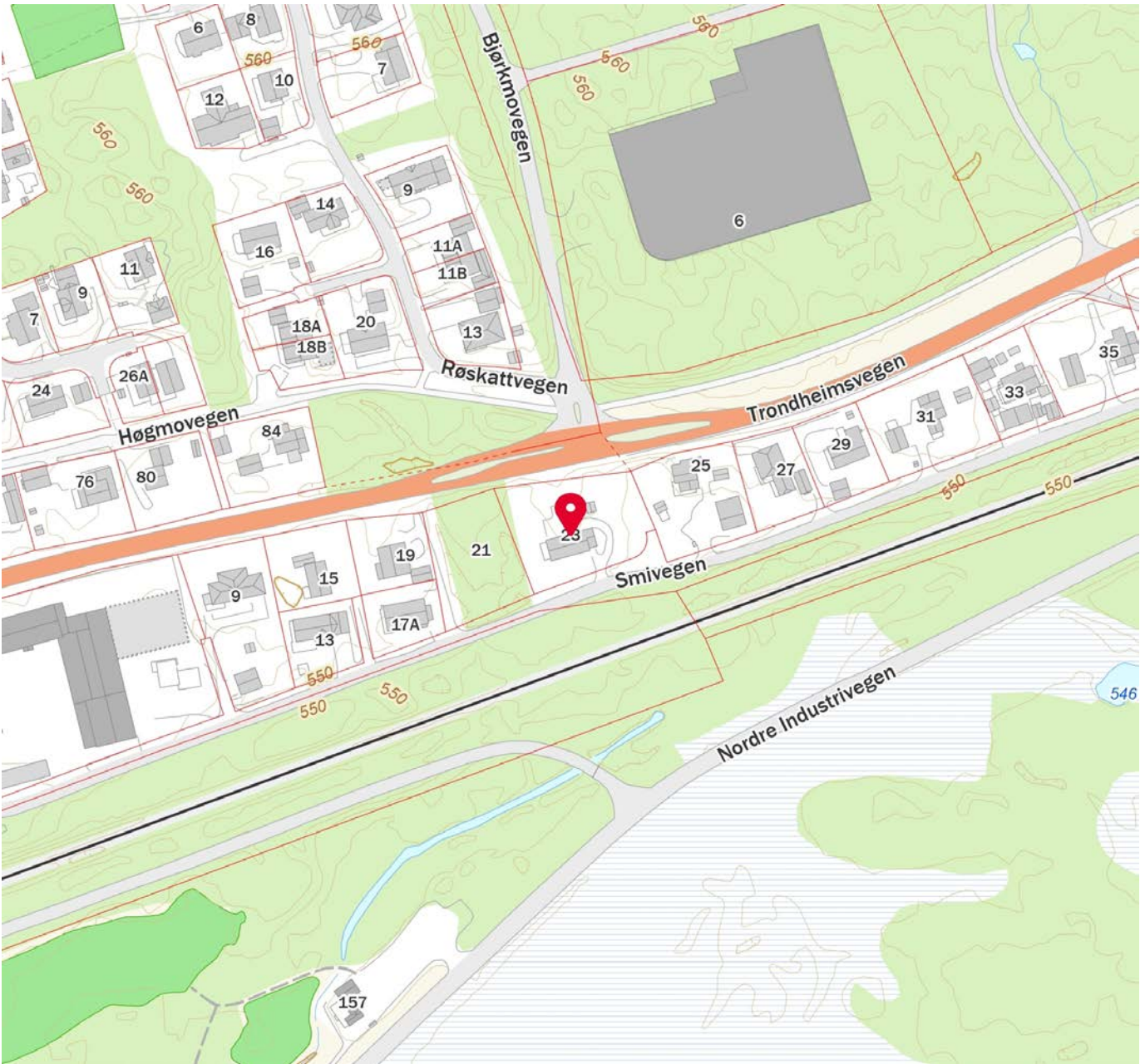
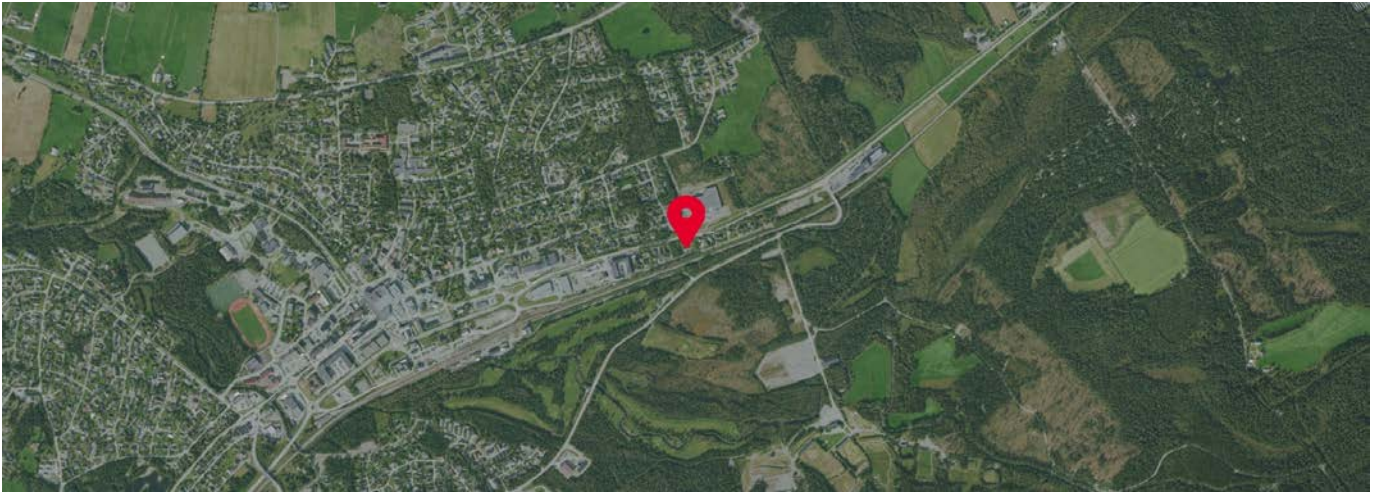


0% 43%

- Øvre Høgmo
- Oppdal
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

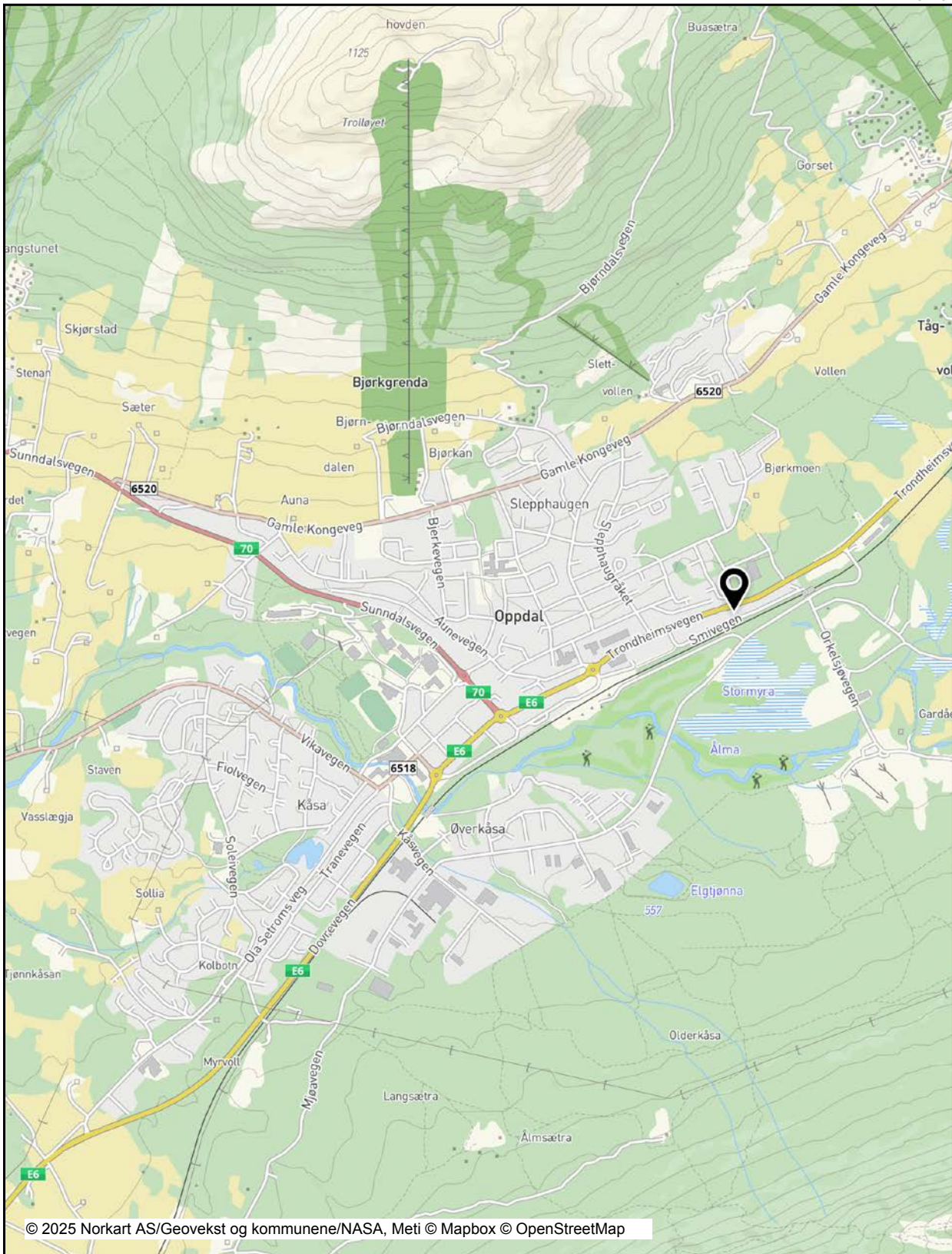


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.02.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

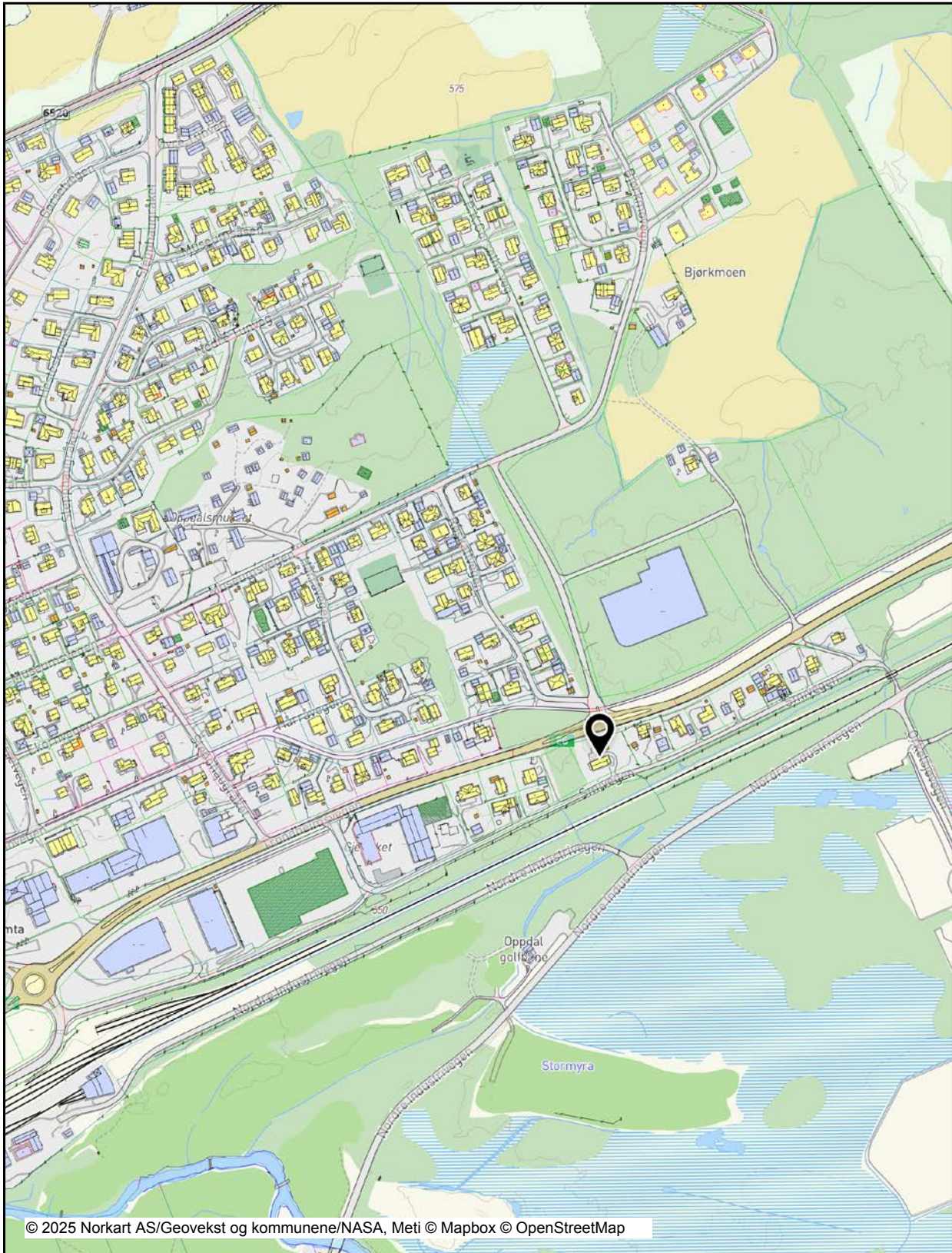


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.02.2025

Målestokk: 1:5000

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.

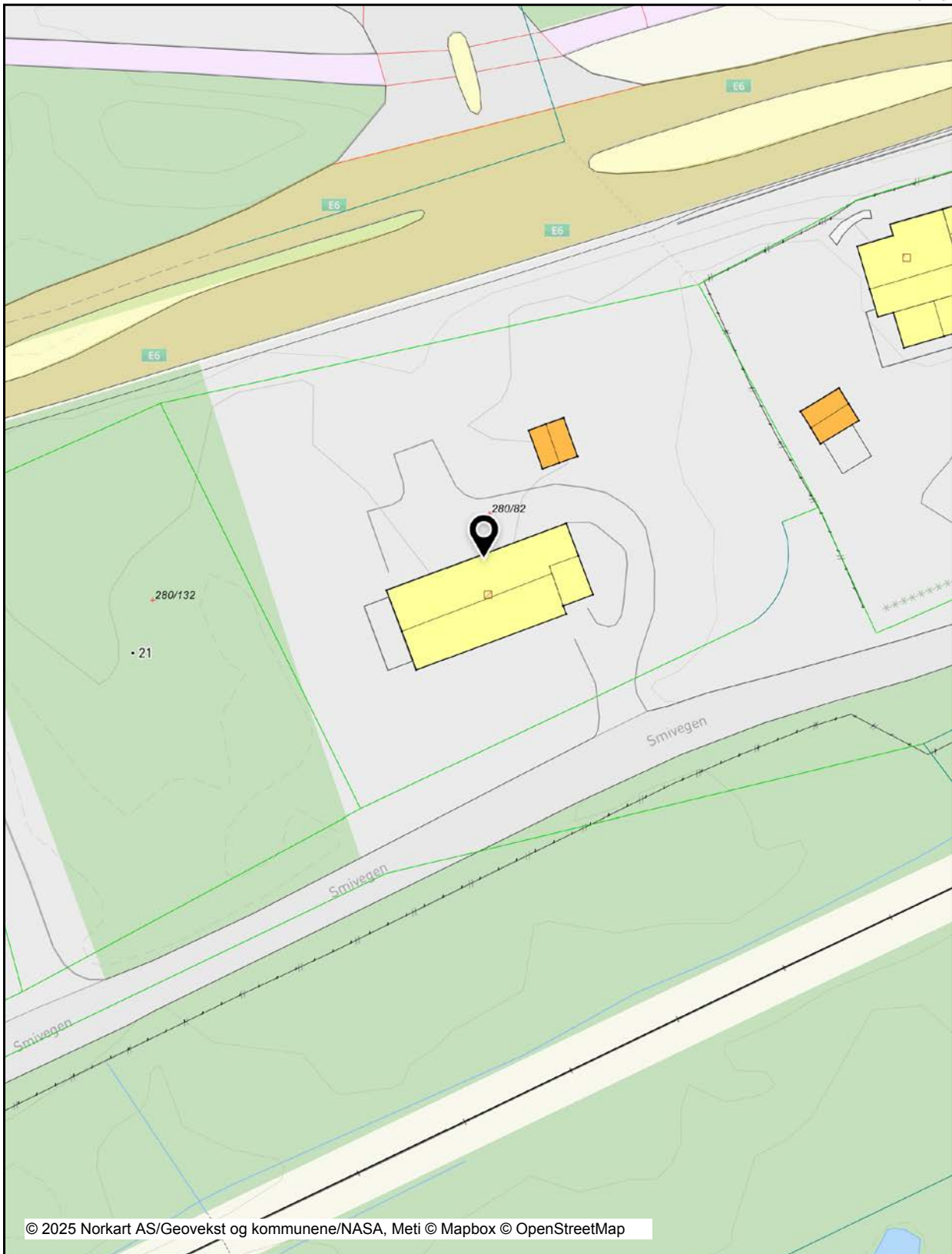


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.02.2025

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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



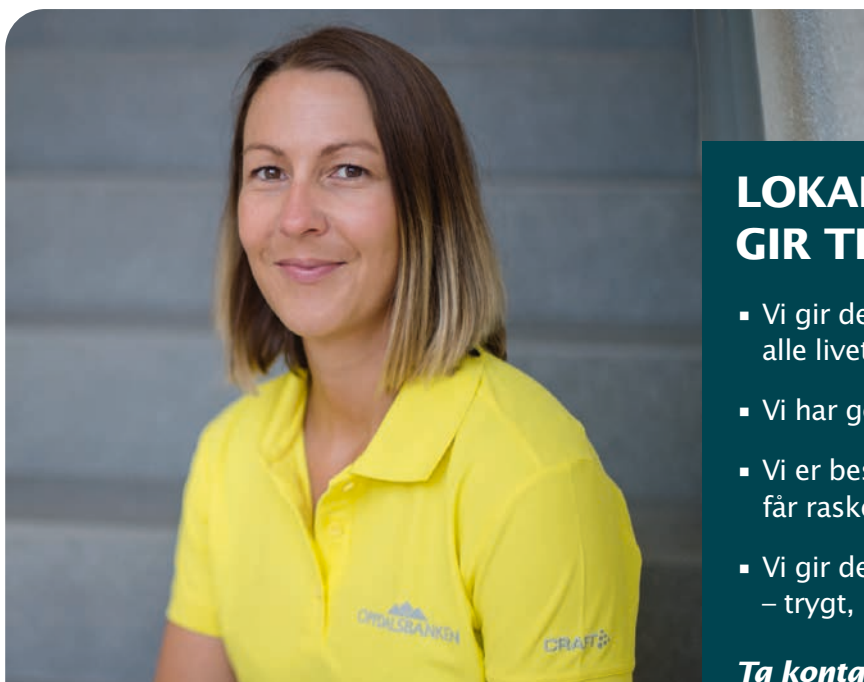
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smivegen 23
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne BrattbakkTelefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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