



aktiv.

Tranevegen 6, 7340 OPPDAL

**Eldre enebolig med stor, nyere
garasje og meget sentral
beliggenhet**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Iver Øien
Camilla Fossheim Prestmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 164/274 kvm
Tomtstr.: 981.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1703250025

Eldre enebolig med stor, nyere garasje og meget sentral beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boområde nært gode friarealer og badeplass sør i sentrum. To barnehager innen kort gåavstand fra eiendommen og kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Gang- og sykkelveier inn til sentrumskjernen. Eiendommen ligger i kort avstand fra det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier. Idrettsanlegg, skiheiser, skistadion, badeplass og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Boligen inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken og toalettrom i 1. etasje, gang, bad og tre soverom i 2. etasje, samt vaskekjeller og boder i kjeller.

Garasje på ca. 81 m² med toalettrom og ca. 3 meter takhøyde i 1. etasje samt loft på ca. 29 m².

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	24
Selgers egenerklæringsskjema	48
Tilstandsrapport	52
Godkjente bygningstegninger	91
Energiattest	106
Skylddelingsforretning	113
Eiendomskart	117
Matrikkelkart og -rapport	120
Veistatuskart og ledningskart	126
Reguleringsplankart	128
Reguleringsplan med bestemmelser	130
Kommuneplankart	138
Tinglyste dokumenter	140
Nabolagsprofil og kart	146
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 164 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 110 m²

BRA totalt: 274 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje/bygning

Enebolig

Kjeller BRA-i: 50 m²

- Gang, kott, bod, vaskekjeller og to uinnredede kjellerrom

1. etasje BRA-i: 58 m²

- Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken og toalettrom

1. etasje TBA: 11 m²

2. etasje BRA-i: 56 m²

- Gang, bad og tre soverom

Garasje

1. etasje BRA-e: 81 m²

- Garasjerom og toalettrom

2. etasje BRA-e: 29 m²

- Gang, innredet bod og uinnredet loft

Ikke målbare arealer

Boligens gulvareal (GUA) er 166 m².

Garasjens gulvareal (GUA) er 124 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ingen vesentlige avvik mellom dagens bruk og godkjente bygningstegninger.

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

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se punkt tilbygg/modernisering.

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

Garasje

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 981,7 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomtearealet er relativt flatt/lett hellende og opparbeidet med plen, beplantning og terrasser samt gruset gårdsplass. Stakittgjerde med plass for avfallscontainere mot Tranevegen, for øvrig netting-/plankgjerde.

Oppgitt tomteareal er beregnet areal basert på kommunens digitale kart, mens tomtearealet iht. skylddelingsforretning tinglyst 27.08.1956 opplyses å være 1015,5 m². Sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Tomtens grenselinjer er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som oransje; lite nøyaktig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boområde nært gode friarealer og badeplass sør i Oppdal sentrum. Området har to barnehager innenfor kort gåavstand fra eiendommen. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Eiendommen ligger med kort avstand til det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrumskjernen. Idrettsanlegg, skiheiser, skistadion, badeplass og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Adkomst

Kjør Ola Setroms veg (gamle E6) sørover fra Oppdal sentrum. Ta til venstre inn Kåsvegen ved Spar og deretter til høyre inn Tranevegen. Du vil da få eiendommen på høyre side etter ca. 75 meter.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Boligen er oppført i to etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med pappshingel. Etasjeskillet er i tre. Vinduer har tolags og koblede glass. Boligen har etterslep på vedlikehold og det må påregnes utskiftinger og vedlikehold.

Garasjen er oppført i en etasje med loft over støpt plate. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er i tre. Vinduer har tolags glass. Leddport med elektrisk portåpner. Garasjen fremstår generelt i god stand, men har noe vedlikeholdsbehov.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 21.05.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3, TG 2 og TG IU følger under.

Enebolig

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er slitt og er ikke forskriftsmessig festet ut mot takrenner.

Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte og vindu på bad er misfarget. Vinduet med koblet glass i 2. etasje har tegn til råte.

Utvendig > Balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Døren har skadet glass og stor slitasje. Balkongen er revet og døren har i dag ingen funksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det registreres stedvis avvik som krever utbedringer og det kan blant annet nevnes noen skader på kontakter og koblingsbokser samt noen løse ledninger. Varmepumpe er kun tilkoblet med skjøteledning fra garasje. Estimert kostnad gjelder kun kontroll og ikke utbedringer av avik. Tiltakskostnad må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktskader i skjøter på veggplater i dusjsone og det er påført teip i nedre kant av platen på grunn av svelling i nedre kant av plater. Det registreres stedvis svelling i takplater på grunn av fukt/kondens. Sluket er et eldre plastsluk, men det ble ikke registrert tegn til skader. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Fall mot sluk er tilstrekkelig.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Det mangler takstige for feier og takrenner/nedløp med unntak av ved hovedinngang er generelt slitt. Det er ikke montert snøfangere, men dette var ikke et krav ved byggeår.

Det registreres frostspreng i ett taknedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Panelet er generelt slitt og med flassende linoljemaling. Det er ikke etablert lufting i nedre kant bak panelet. Det er utsående bjelker etter tidligere balkong ved sørvestvegg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det registreres misfarging i undertaket, noe som skyldes tidvis kondensering på grunn av mangelfull lufting. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra 1978-1989 er generelt slitte. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men med tanke på alder må punkteringer påregnes. Det mangler utvendig og innvendig listverk ved vinduene fra 2014 og 2021.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i terskel, men fremstår ellers med normal slitasje.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er slitte og har oppgraderingsbehov. Det mangler utforinger og listverk rundt vinduene som er utskiftet.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rennemerker av sot under sotluke samt rust på vedovn i kjeller. Luke på røykrør fra ovn i kjeller er demontert. Pipa har passert forventet brukstid.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det registreres stedvis salt/kalkutslag på kjellergulv og i nedre kant av grunnmur. Dette kan skyldes at grunnmursplasten ikke er klemt med klemlist samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er lavere enn 90 cm og har åpninger over 10cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Det er avvik:
- Åpninger mellom trinn er større enn 10cm. Det bemerkes også manglende håndløper på vegg. Det registreres fuktopptrekk fra gulv og nedre kant av grunnmur i trappevanger.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at en dør i 2. etasje tar i terskel samt slarke i dørhåndtak i 2 dører i 1. etasje. Dørene har noe overflateslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger fremstår med normal funksjon. Men det bemerkes alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med klemlist, med fare for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur. Det registreres stedvis kalk/saltutslag i kjeller, noe som kan tyde på tidvis fuktinntrekk. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at tresonitplater er fjernet på en del av grunnmuren. Muren har generelt utvendig slitasje. Det ble ikke registrert synlige sprekker i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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

Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige vann og avløpsrør og det forutsettes derfor at disse har passert over halvparten av forventet brukstid.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres salt/kalkutslag og fukt på kjellergulv og nedre kant av grunnmur. Det registreres stedvis motfall til sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har overflateslitasje samt mangler to dørhåndtak.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en u lyd i vifte samt noe svak funksjon på avtrekket.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilluftspalte ved dørterskel. Wc og servant er utskiftet i senere tid og fremstår med normal funksjon. Overflater har noe slitasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig. TG 2 er satt på grunn av synlige skader i veggplater i dusjsone og usikker tilstand i bakenforliggende konstruksjon.

Garasje

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere. Det registreres frostspreng i et taknedløp samt nedbøy i en takrenne på grunn av snø/ispåvirkning. Vindskibeslag er løst på ett punkt.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Trappen mangler rekkverk og åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er begrenset lufting i nedre kant bak panelet. Det er behov for overflatebehandling av panelet.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Døren har slitasje og noen utettheter.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har noe slitasje samt mangler noe listverk på loft.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i terskel. En eldre tredør har slitasje.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i garasjen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres stedvis noen ujevnheter og svinnsprekker i betonggulvet. Opp mot høydeforskjell på 25mm over større avstander i rommet. Skjevhet under garasjeport gjør at porten ikke tetter helt ned mot gulv.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon , uten tilluftspalte ved dørterskel. Det bemerkes også at det er avrenning av gulvlakk på vegg. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

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

Innhold

Enebolig

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken og toalettrom.

2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Kjeller: Gang, kott, bod, vaskekjeller og to uinnredede kjellerrom.

Garasje:

1. etasje: Garasjerom og toalettrom

2. etasje: Gang, innredet bod og uinnredet loft

Standard

1. etasje

Vindfang:

Laminatgulv, malt brystningspanel/malte plater på vegger, malte plater i himling.

Gang:

Laminatgulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Trapp til 2. etasje. Dør til kjellertrapp.

Stue:

Malt heltregulv, malt panel på vegger, malte plater i himling. Peisovn. Varmepumpe. Terrassedør.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Plassbygd, malt kjøkkeninnredning med benkeplater i laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Flis på vegg over benk. Ventilator.

Toalettrom:

Belegg på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling. Servant med underskap, speil, hylle og lys. Wc. Panelovn.

2. etasje

Gang:

Laminatgulv, malte plater på vegger, malt himling. Trapp til 1. etasje. Innbygd skap. Sikringsskap. Luke til kaldloft. Terrassedør.

Bad:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger, panelplater i himling. Servant med underskap, speilskap med hyller og lys. Dusj. Wc. Reflektorovn.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte plater på vegger, malt himling. Innbygd skap.

Soverom 2:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malte plater i himling. Innbygd skap. Panelovn.

Soverom 3:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malte plater i himling. Innbygd skap.

Kjeller

Gang:

Betonggulv, panel/malt mur/sponplater på vegger, sponplater i himling. Trapp til 1. etasje. Kott under trapp. Oljeløfter i trapp.

Bod:

Betonggulv, mur/panel på vegger, panel i himling.

Vaskekjeller:

Betonggulv, mur/panel på vegger, sponplater i himling. Vanninntak, stoppekran og vannmåler. Opplegg for vaskemaskin.

Uinnredet kjellerrom 1:

Betonggulv, mur/panel på vegger, sponplater i himling. Vedovn.

Uinnredet kjellerrom 2:

Betonggulv, mur/panel på vegger, sponplater i himling. Varmtvannsbereder.

Garasje

1. etasje

Garasjerom:

Malt betonggulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Leddport med elektrisk åpner. Dør. Sikringsskap. Varmepumpe. Arbeidsbenker med skuffer og benkeskap samt vegghengt skap. Trapp til loft.

Toalettrom:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malte plater i himling. Innredning med heldekkende servant, skuff, speil og vegghengt skap. Wc. Panelovn.

Loft

Gang:

Heltregulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Trapp til 1. etasje. Kott i knevegger i trapp. Dør til kott.

Innredet bod:

Heltregulv, panelplater på vegger, malte plater i himling.

Uinnredet loft:

Heltregulv, uisolerte vegger og himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Garasje på ca. 80 m² samt biloppstillingsplass for flere biler på egen eiendom.

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen. Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 18.02.2003. Siste varslet tilsyn 08.01.2024 ble ikke utført. Siste feiing ble utført 09.04.2018. Siste varslet feiing 17.02.2025 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

19.02.2019:

- Anm: Husstige ikke reist.
- Anm: Ingen hjemme/ingen tilstede.

16.11.2021:

- Takstige ikke sikret i takkonstruksjon/bærende.

19.04.2023:

- Anm: Husstige ikke reist
- Annet, se kommentar: Ingen hjemme, var på trappa.
- Typegodkjent takstige/taktrinn må monteres.

08.01.2024

- Annet, se kommentar: Tilsyn blir utført i lag med ny avtale feiing.
- Typegodkjent takstige/taktrinn må monteres. Eier ringte og ville vente til han har fått festet takstige.

17.02.2025

- Anm: Ny avtale inngått, dato: Eier tar kontakt. Ring 95263831.

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

Selger opplyser at godkjent takstige medfølger. Montering må besørges av kjøper.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 25 110,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 565 099,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 260 397,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 25 100,-
- Forsikring: ca. kr 8 500,-
- Strøm: ca. kr 20 500,-

Totalt: ca. kr 54 100,-

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

Velforening

Det er frivillig medlemskap i Kåsen velforening. Årskontingenten på kr 200,- dekker diverse vedlikehold av fellesarealer. Velforeningens område omfatter samtlige bosteder mellom Kåsvegen, Tiurvegen og Tranevegen til og med nummer 36.

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 16, bruksnummer 5 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:

1954/2360-1/64 - 06.12.1954

BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om gjerdeplikt

1960/1280-1/64 - 30.05.1960

ERKLÆRING/AVTALE

Frafall av krav for skader og ulemper ved asfaltering av RV 50

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste dokumenter følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommunen opplyser at de har åpnet for at tiltakshaver kan søke brukstillatelse i ettertid, uten at det p.t. kreves gebyr for denne tjenesten.

Det gjøres oppmerksom på at toalettrom i garasje er angitt som bod med en annen plassering på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Det gjøres videre oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra kommunen viser en annen inndeling av rom i 2. etasje samt tilbygg som ikke er oppført.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område er regulert for boligbebyggelse.

Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum, godkjent 07.12.1995, sak K. 111/95, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 926 m², formål boliger

Delareal 44 m², formål annen veigrunn

Delareal 12 m², formål kjørevei

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

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

2 890 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Oppdal Eiendomsmegling AS
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

02.06.2025



Velkommen til Tranevegen 6!



Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boområde nært gode friarealer og badeplass sør i Oppdal sentrum



Eiendommen er bebygd med enebolig oppført i 1955 og garasje oppført i 2007

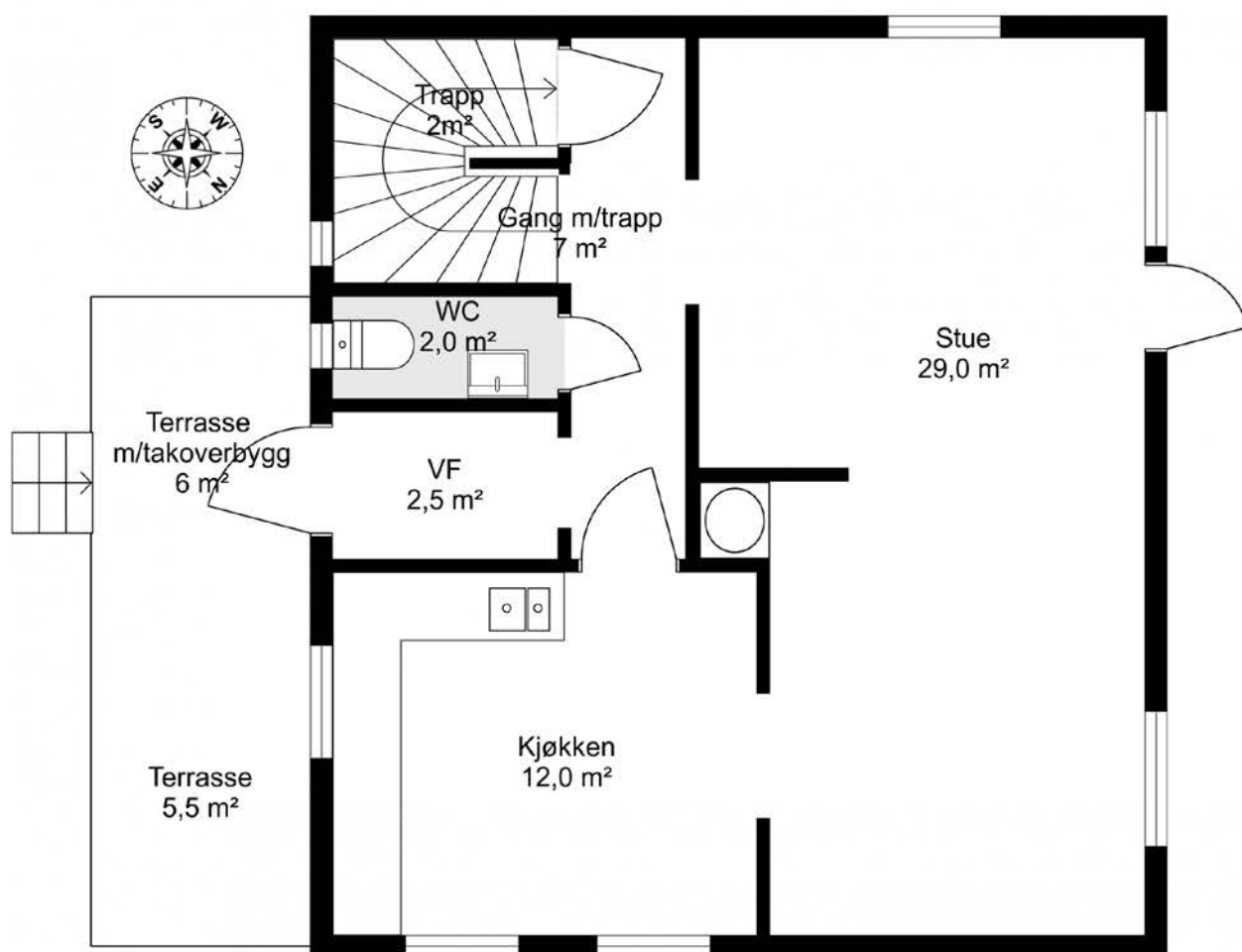


Tomtearealet er relativt flatt/lett hellende og opparbeidet med plen, beplantning og terrasser samt gruset gårdsplass



Velkommen!

Tranevegen 6 1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!

Vindfang og entré med trapp til
2. etasje samt dør til kjellertrapp





Toalettrom i tilknytning til entréen



Stue med peisovn



Stuerommet har god plass til både sofagruppe og spisetuemøblement



Stue med varmepumpe fra 2019

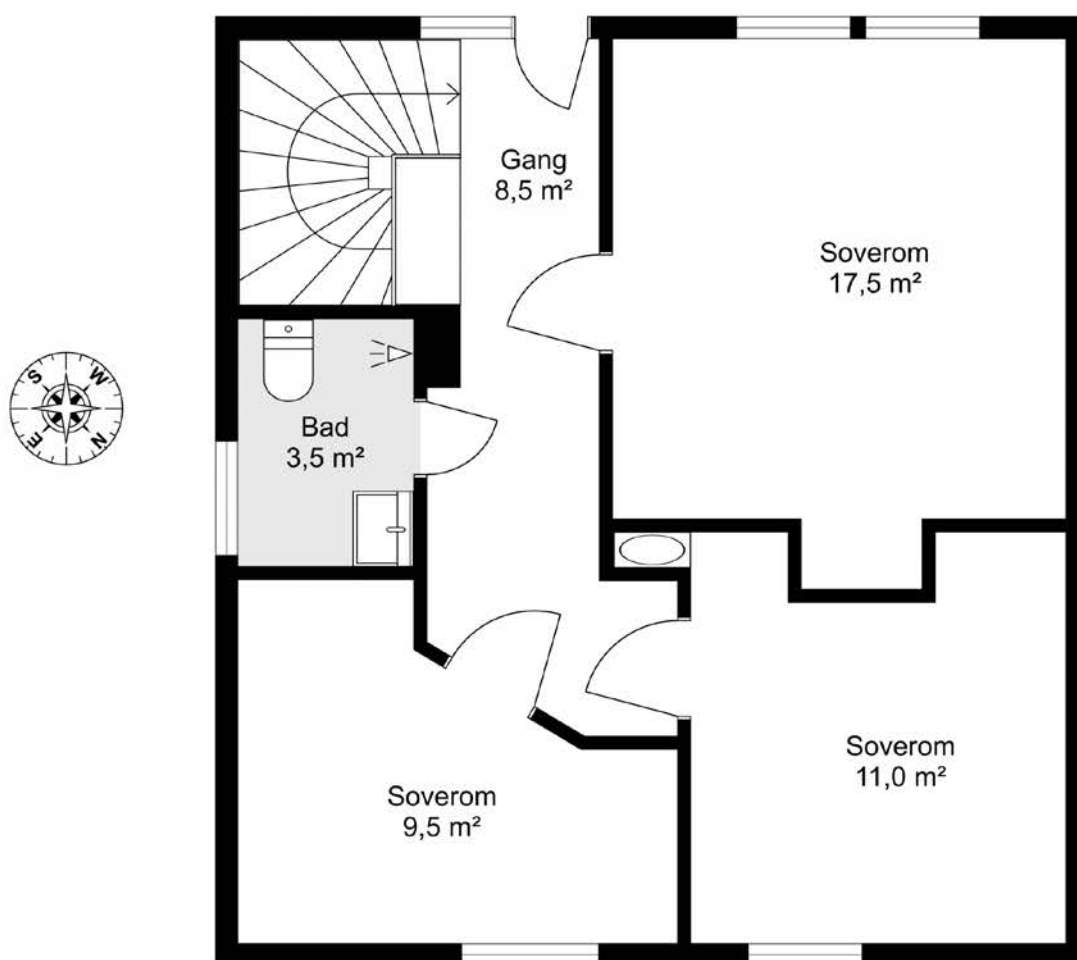


Godt utsyn mot vest



Romslig kjøkken på ca. 12 m² med original plassbygd innredning

Tranevegen 6 2. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Boligens 2. etasje inneholder gang, bad og tre soverom



Det største soverommet er ca. 17,5 m²



Soverom 1



Etasjens andre soverom på ca 11 m²



Soverom 2



Det minste soverommet er ca. 9,5 m²

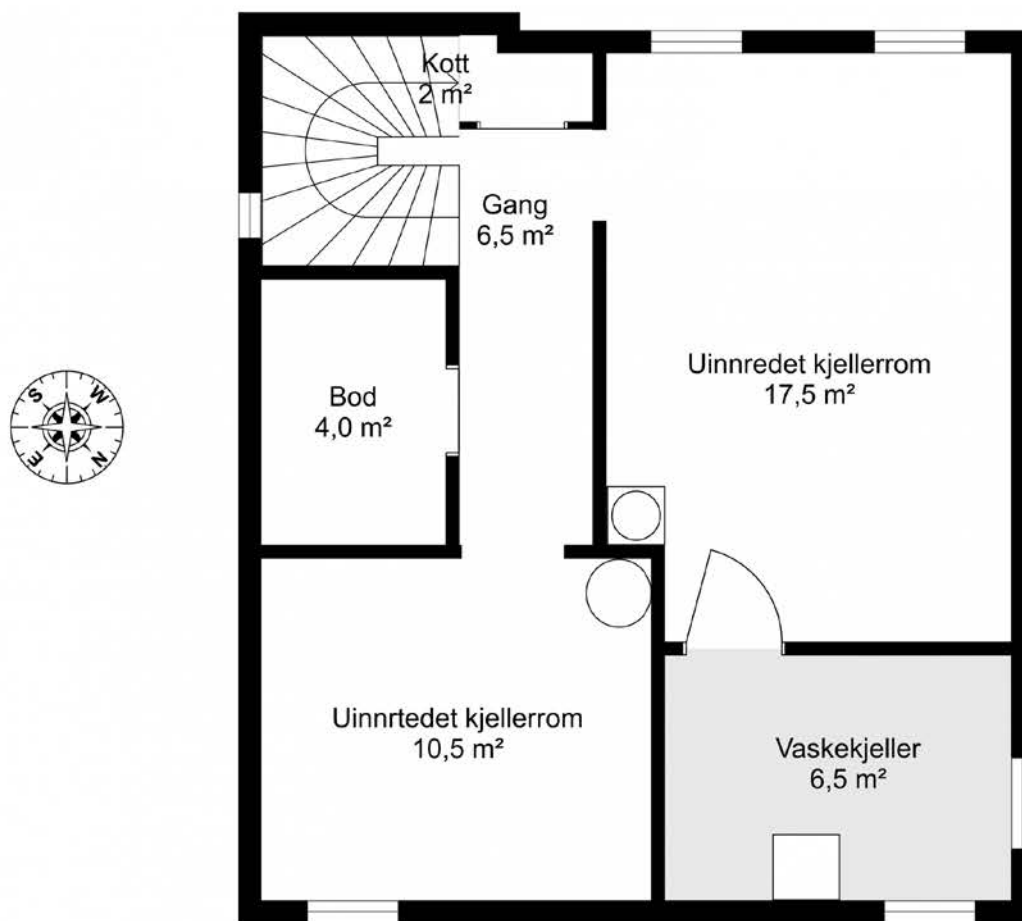


Alle soverom har innbygde skap

Bad med servantinnredning, dusj og wc



Tranevegen 6 Kjeller



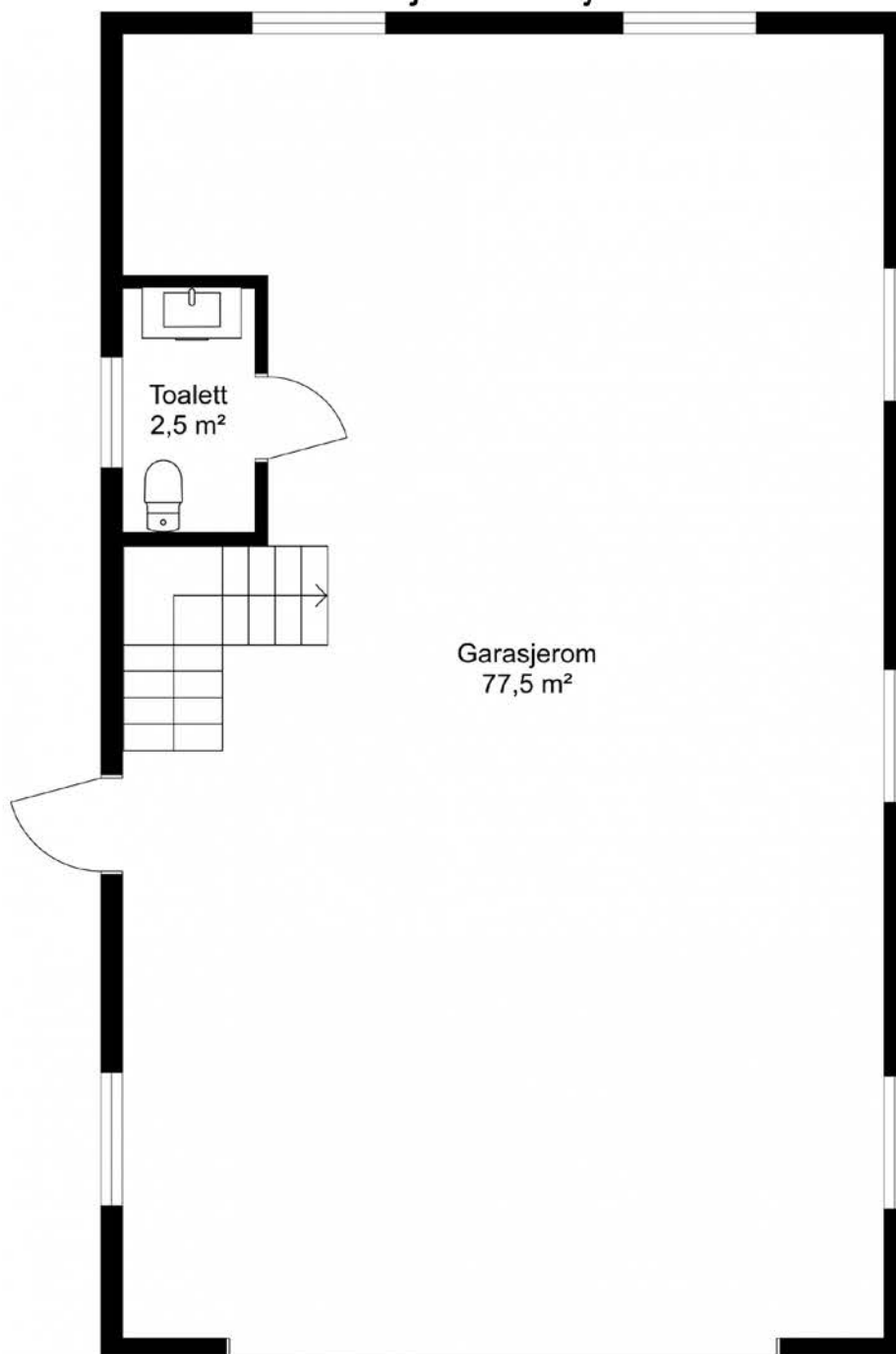
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tranevegen 6 Garasje 1. etasje



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

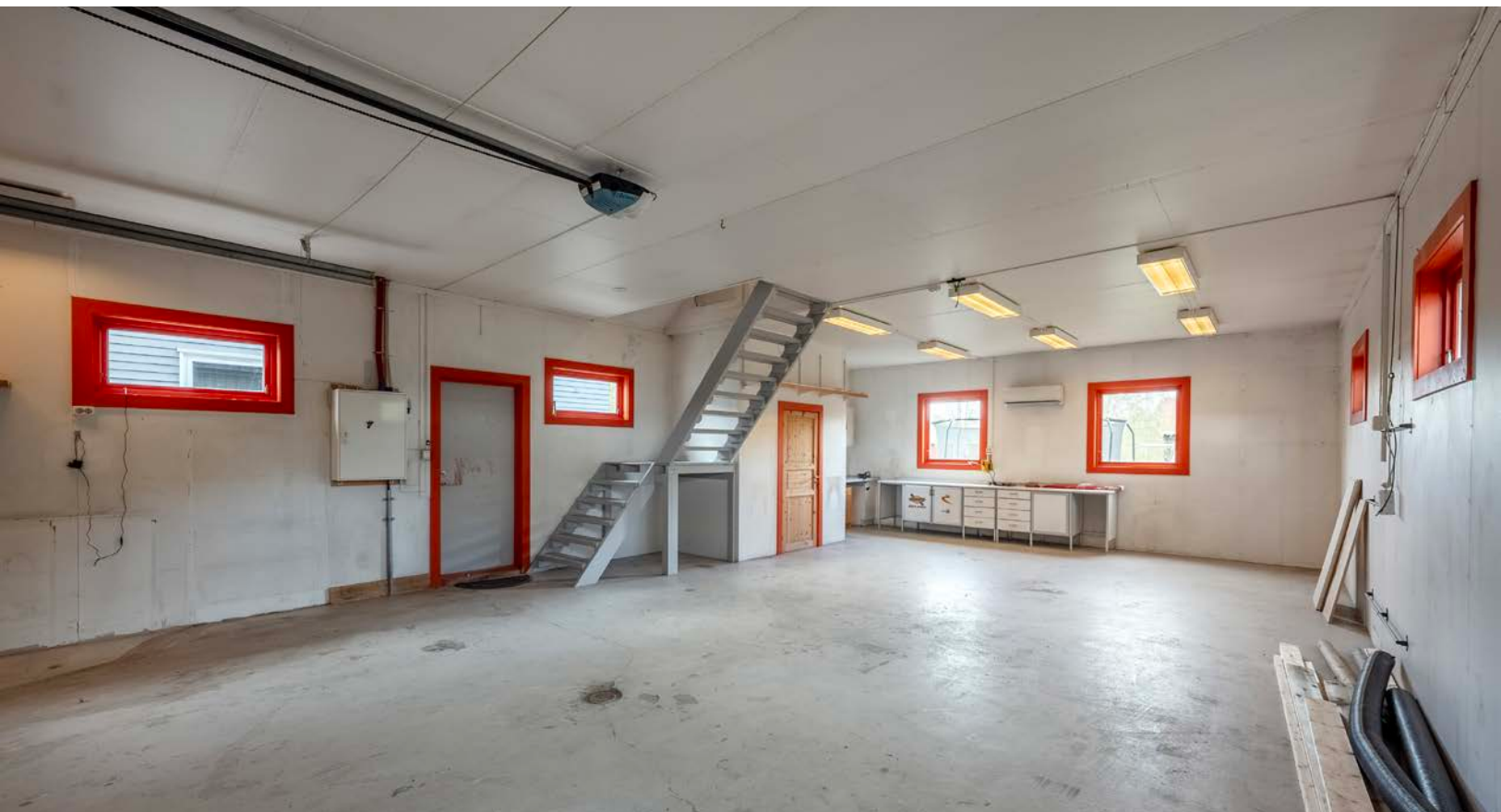
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Garasjens 1. etasje er ca. 81 m²



Takhøyden er ca. 2,99 meter

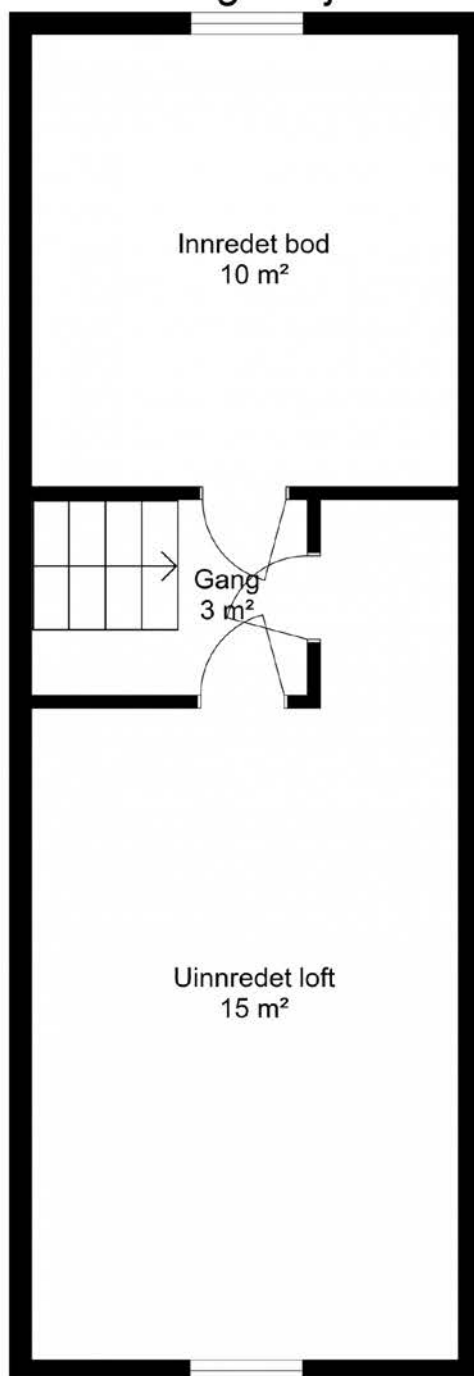


Garasjens 1. etasje er isolert og det er montert varmepumpe



Toalettrom i garasjen

Tranevegen 6 Loft garasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Isolert og inredet rom på garasjeloftet



Uisolert rom i motsatt ende



Velkommen til visning i Tranevegen 6!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250025	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Fosshem Prestmo	Iver Øien
Gateadresse	
Tranevegen 6	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703250025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i vinduskarm

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250025

Tilstandsrapport



Enebolig



Tranevegen 6, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 16, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 11741-1554

Referansenummer: UN9704

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Boligen har etterslep på vedlikehold og det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.
Garasjen fremstår generelt i god stand men har noe vedlikeholdsbehov.

Garasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår uten synlige skader.
Nedløp og beslag er i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand men utvendig overflatebehandling må påregnes på enkelte vinduer.
Bygningen har malt ytterdør.
Garasjeporten er en leddport i sandwichutførelse og med elektrisk portåpner. Porten fremstår i god stand. Det bemerkes som tidligere nevnt at porten ikke tetter ned mot gulv på grunn av ujevnt gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig på loft er det furugulv og panelplater og plater i innredet rom. Ellers et uinnredet rom med furugulv på loft. I 1. etasje er det betonggulv og plater på vegger og i tak.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillet.
Garasjen har malt tretrapp.
Innvendig har garasjen malte fyllingsdører.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon, uten tilluftspalte ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke etablert stoppekran ved vanninntak, men kran under servantskapet. Det forutsettes at vannet i garasjen kan stenges i via kran i kjeller på bolig. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.
Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.
Garasjen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garasjerom.
Det er etablert nye røykvarslere og brannslukningsapparat i garasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er kjent byggegrunn.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Garasjen er oppført over støpt plate på mark.
Det er delvis plen og delvis oppgruset ved garasje.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er av eldre dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.
Nedløp og beslag er i metall og er i hovedsak av eldre dato. Det opplyses at taknedløp ble tilkoblet overvannsledningen i 2024.
Nedløp/bslag ved inngangsparti er fra 2022.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftventiler i gavler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra perioden 1978-1989. Kjellervinduer er med 2-lags glass datert 2014.
To vinduer i 2. etasje er datert 2021.
Bygningen har to trevinduer med koblet glass samt et trevindu med 2-lags glass på bad.
Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato.
Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2011. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon. Døren må holdes låst da det ikke er etablert trapp eller terrasse ved døren.
Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje.
Det er etablert en terrasse og trapp i forbindelse med hovedinngangen. Del av terrasse i forbindelse med ytterdøren er takoverbygget. Det er mur i betongstein under terrasse og det opplyses at det er utgravd her med tanke på fremtidig etablering av utvendig kjellernedgang.
Terrasse inklusive trapp og takoverbygg fremstår i god stand. Muren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er kontrollert i utgravd område.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det opplyses at to soverom i 2. etasje ble oppusset i 2018.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv.
Det har ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Boligen har teglsteinspipe og tilkoblet vedovn i kjeller og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Siste tilsyn er gjennomført 18.02.2003 og siste feiing 09.04.2018.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Betongvegger)
Boligen har malt tretrapp i tett utførelse opp til 2. etasje.
Boligen har tretrapp i åpen utførelse fra kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det

Beskrivelse av eiendommen

åpen dusj , wc og servantskap.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset overflate og upanelt lettvegg. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk av nyere årgang og rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast. Det registreres at det er utskiftet noen avløpsrør i kjeller som er datert 2012. Sluket i vaskekjeller er også av nyere årgang. Det kan se ut som om rør i gulv i vaskekjeller er utskiftet fra sluket, men dette er ikke bekreftet. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 150 liter og er etablert i kjeller.

Varmtvannstanken er fra 1980 tallet.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i 2. etasje.

Det er etablert nye røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det opplyses at drenering og utvendig fuktsikring er oppgradert i 2014.

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig kledd med tresonit og pusset.

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

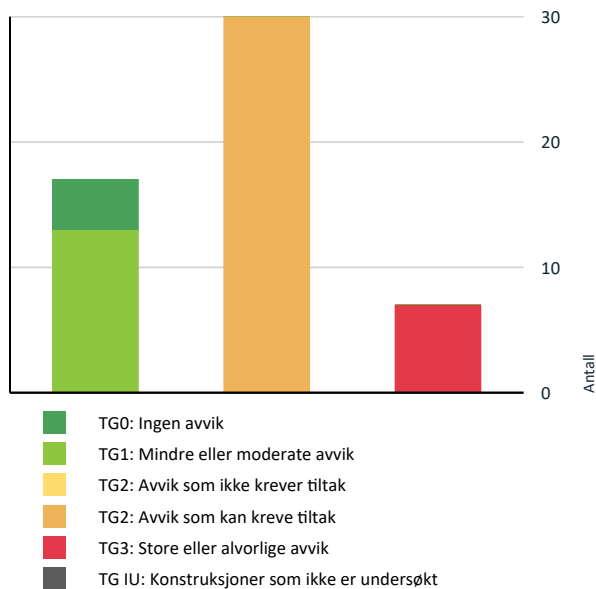
Det er ingen vesentlige avvik mellom dagens bruk og godkjente bygningstegninger.

Garasje

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

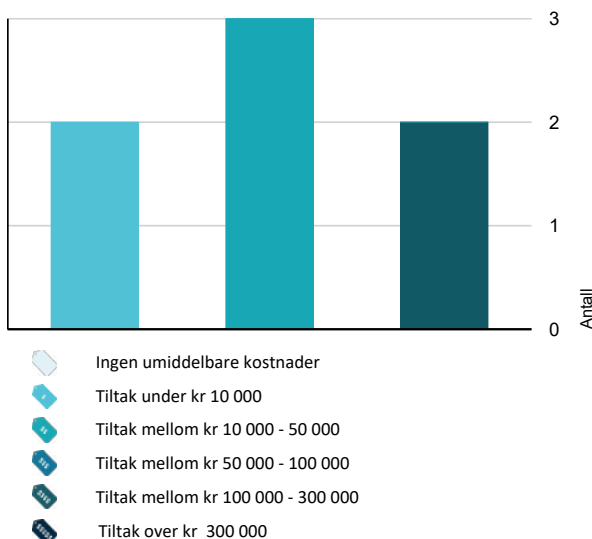
Sammendrag av boligens tilstand

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

Grunnmur i utgravd område under terrasse er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! 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 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1955

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Oppgradert drenering. Skiftet vinduer i kjeller.
2018	Modernisering	Oppgradering av overflater i 2 soverom.
2021	Modernisering	Skiftet innmat i sikringsskap.
2022	Modernisering	Terrasse og trapp med takoverbygg.
2024	Modernisering	Byttet 2 vinduer i 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er av eldre dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er slitt og er ikke forskriftsmessig festet ut mot takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på at taktekkingen er slitt må etablering av ny taktekking påregnes. Det registreres misfarging i undertak og dette bør da også skiftes hvor behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og er i hovedsak av eldre dato. Det opplyses at taknedløp ble tilkoblet overvannsledningen i 2024. Nedløp/beslag ved inngangsparti er fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler takstige for feier og takrenner/nedløp med unntak av ved hovedinngang er generelt slitt. Det er ikke montert snøfangere, men dette var ikke et krav ved byggeår. Det registreres frostspreng i ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er naturlig at takrenner og nedløp fra byggeår skiftes ut ved utskifting av taktekingen. Det må monteres takstige for feier.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Panelet er generelt slitt og med flassende linoljemaling. Det er ikke etablert lufting i nedre kant bak panelet. Det er utsående bjelker etter tidligere balkong ved sørvestvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ved utskifting av panelet må det påses tilstrekkelig lufting. Bjelker etter tidligere balkong må fjernes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert lufteventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det registreres misfarging i undertaket, noe som skyldes tidvis kondensering på grunn av mangelfull lufting. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av taktekkingen bør undertaket skiftes og sperrer kontrolleres, samt etablere tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra perioden 1978-1989. Kjellervinduer er med 2-lags glass datert 2014. To vinduer i 2. etasje er datert 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra 1978-1989 er generelt slitte. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men med tanke på alder må punkteringer påregnes. Det mangler utvendig og innvendig listverk ved vinduene fra 2014 og 2021.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje på de eldste vinduene må det påregnes utskiftinger. Det må monteres innvendig og utvendig listverk ved vinduer fra 2014 og 2021.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har to trevinduer med koblet glass samt et trevindu med 2-lags glass på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte og vindu på bad er misfarget. Vinduet med koblet glass i 2. etasje har tegn til råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av disse vinduene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i terskel, men fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering av døren.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Døren har skadet glass og stor slitasje. Balkongen er revet og døren har i dag ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av døren. Døren må inntil den fjernes holdes låst da balkongen er revet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Terrassedør

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2011. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon. Døren må holdes låst da det ikke er etablert trapp eller terrasse ved døren.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse og trapp i forbindelse med hovedinngangen. Del av terrasse i forbindelse med ytterdøren er takoverbygget. Det er mur i betongstein under terrasse og det opplyses at det er utgravd her med tanke på fremtidig etablering av utvendig kjellernedgang. Terrasse inklusive trapp og takoverbygg fremstår i god stand. Muren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er kontrollert i utgravd område.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det opplyses at to soverom i 2. etasje ble oppusset i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er slitte og har oppgraderingsbehov. Det mangler utforinger og listverk rundt vinduene som er utskiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater og listverk.



Oppgraderingsbehov i kjøkkentak.



Slitt tregulv



Glipper mellom laminat og gulvlist

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det har ikke vært 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 teglsteinspipe og tilkoblet vedovn i kjeller og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Siste tilsyn er gjennomført 18.02.2003 og siste feiing 09.04.2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rennemerker av sot under sotluke samt rust på vedovn i kjeller. Luke på røykrør fra ovn i kjeller er demontert. Pipa har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av pipe og ildsted, da det ikke har vært feiing eller tilsyn på en stund. Pipetopp anbefales montert slik at avrenning fra sotluke unngås.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig. (Betongvegger)

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis salt/kalkutslag på kjellergulv og i nedre kant av grunnmur. Dette kan skyldes at grunnmursplasten ikke er klemt med klemlist samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere topplister for grunnmursplast. - Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i tett utførelse opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn 90 cm og har åpninger over 10cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det var ikke krav til håndløper i trappeløp ved byggeåret, men anbefales etablert.



TG 2 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har tretrapp i åpen utførelse fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn er større enn 10cm. Det bemerkes også manglende håndløper på vegg. Det registreres fuktopptrekk fra gulv og nedre kant av grunnmur i trappevanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder og slitasje bør det vurderes oppgradering av trappen. Det må da påses at det legges fuktbestandig plate etc under trappevanger og mot kjellervegg slik at fuktopptrekk unngås.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at en dør i 2. etasje tar i terskel samt slarke i dørhåndtak i 2 dører i 1. etasje. Dørene har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det åpen dusj, wc og servantskap.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktskader i skjøter på veggplater i dusjsone og det er påført teip i nedre kant av platen på grunn av svelling i nedre kant av plater. Det registreres stedvis svelling i takplater på grunn av fukt/kondens. Sluket er et eldre plastsluk, men det ble ikke registrert tegn til skader. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Fall mot sluk er tilstrekkelig.

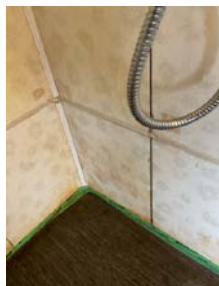
Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på alder, slitasje og usikker tetthet må det påregnes en oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig. TG 2 er satt på grunn av synlige skader i veggplater i dusjsone og usikker tilstand i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av badet må påregnes.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har overflateslitasje samt mangler to dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje anbefales utskifting av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en ulyd i vifte samt noe svak funksjon på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren må byttes ved utskifting av innredningen.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset overflate og upanelt lettvegg. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk av nyere årgang og rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres salt/kalkutslag og fukt på kjellergulv og nedre kant av grunnmur. Det registreres stedvis motfall til sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling med diffusjonsåpen maling på overflater samt etablering av elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilluftspalte ved dørterskel. Wc og servant er utskiftet i senere tid og fremstår med normal funksjon. Overflater har noe slitasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger fremstår med normal funksjon. Men det bemerkes alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må utskiftinger påregnes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 **Avløpsrør**

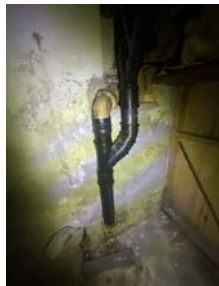
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast. Det registreres at det er utskiftet noen avløpsrør i kjeller som er datert 2012. Sluket i vaskekjeller er også av nyere årgang. Det kan se ut som om rør i gulv i vaskekjeller er utskiftet fra sluket, men dette er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på 150 liter og er etablert i kjeller. Varmtvannstanken er fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales utskifting av tanken.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i 2. etasje.

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.
0 Anlegget er ikke totalrenovert etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er skiftet innmat i sikringsskap i 2021 og det foreligger samsvarserklæring for dette. Ellers ingen opplysninger om oppgraderinger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Det bemerkes at det er forholdsvis lite kurser og utvidelse av anlegget må kunne påregnes.

Generell kommentar

Det registreres stedvis avvik som krever utbedringer og det kan blant annet nevnes noen skader på kontakter og koblingsbokser samt noen løse ledninger. Varmepumpe er kun tilkoblet med skjøteledning fra garasje. Estimert kostnad gjelder kun kontroll og ikke utbedringer av avik. Tiltakskostnad må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 nye røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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 er oppgradert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med klemlist, med fare for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur. Det registreres stedvis kalk/saltutslag i kjeller, noe som kan tyde på tidvis fuktinntrekk. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig kledd med tresonit og pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at tresonitplater er fjernet på en del av grunnmuren. Muren har generelt utvendig sllitasje. Det ble ikke registrert synlige sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av muren der tresonitt er fjernet samt generelt vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige vann og avløpsrør og det forutsettes derfor at disse har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

GARASJE



Byggeår

2007

Anvendelse

Garasje/lager

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår uten synlige skader.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere. Det registreres frostspreng i et taknedløp samt nedbøy i en takrenne på grunn av snø/ispåvirkning. Vindskibeslag er løst på ett punkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Avvik i forbindelse med nedløp og beslag bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 begrenset lufting i nedre kant bak panelet. Det er behov for overflatebehandling av panelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av utvendig panel må påregnes. Det er ikke behov for tiltak i forbindelse med lufting slik dette fremstår på befaringsdagen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand men utvendig overflatebehandling må påregnes på enkelte vinduer.



TG 1 Garasjeport

Garasjeporten er en leddport i sandwichutførelse og med elektrisk portåpner. Porten fremstår i god stand. Det bemerkes som tidligere nevnt at porten ikke tetter ned mot gulv på grunn av ujevnt gulv.



TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren har slitasje og noen utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig på loft er det furugulv og panelplater og plater i innredet rom. Ellers et uinnredet rom med furugulv på loft. I 1. etasje er det betonggulv og plater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe slitasje samt mangler noe listverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere lister der dette mangler, ellers normalt vedlikehold.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillet.

TG 3 Innvendige trapper

Garasjen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Trappen mangler rekkverk og åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres og åpninger mellom trinn må reduseres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har garasjen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel. En eldre tredør har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon, uten tilluftspalte ved dørterskel. Det bemerkes også at det er avrenning av gulvlakk på vegg. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel. Fjerning av lakk på vegg.

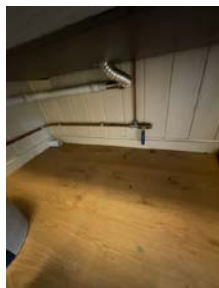
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke etablert stoppekran ved vanninntak, men kran under servantskapet. Det forutsettes at vannet i garasjen kan stenges i via kran i kjeller på bolig. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.



Ventilasjon

Garasjen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garasjerom.

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.
2007

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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 - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i garasjen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.



TG 0 **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 nye røykvarslere og brannslukkingsapparat i garasjen.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 **Fuktsikring og drenering**

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Garasjen er oppført over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

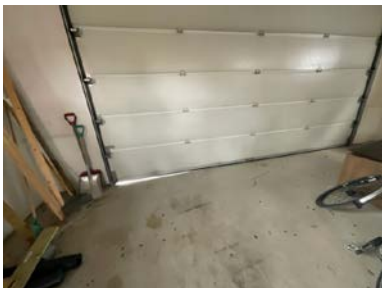
Tilstandsrapport

Det registreres stedvis noen ujevnheter og svinnsprekker i betonggulvet. Opp mot høydeforskjell på 25mm over større avstander i rommet. Skjevhet under garasjeport gjør at porten ikke tetter helt ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at gulvet jevnes ut under port.



TG 0 Terrenghold

Det er delvis plen og delvis oppgruset ved garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

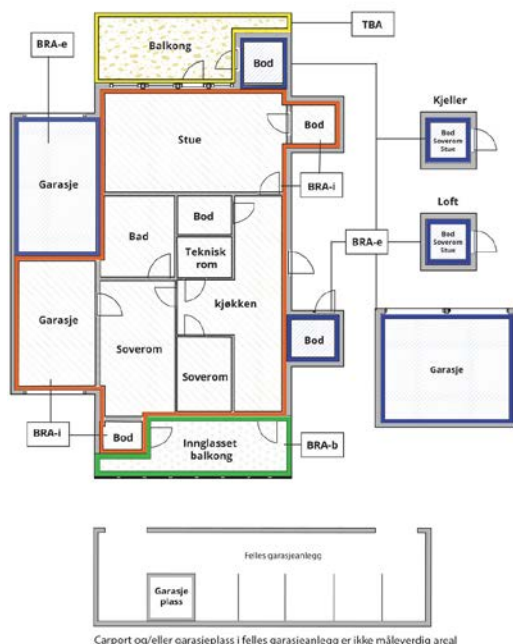
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	50			50			50
1.Etasje	58			58	11		58
2.Etasje	56			56		2	58
SUM	164				11	2	166
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kott, Bod, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom, Vaskekjeller		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Stue, Kjøkken, Toalettrom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ingen vesentlige avvik mellom dagens bruk og godkjente bygningstegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		81		81			81
Loft		29		29		14	43
SUM		110				14	124
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Toalettrom	
Loft		Innredet bod, Gang, Uinnredet loft	

Kommentar

Takhøyde i garasjerom er målt til ca 2,99m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	112	52
Garasje	3	107

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Camilla Fossheim Prestmo og Iver Øien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	16	5		0	981.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranevegen 6

Hjemmelshaver

Prestmo Camilla Fossheim, Øien Iver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
2 500 000

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	29.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	13.05.2025		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

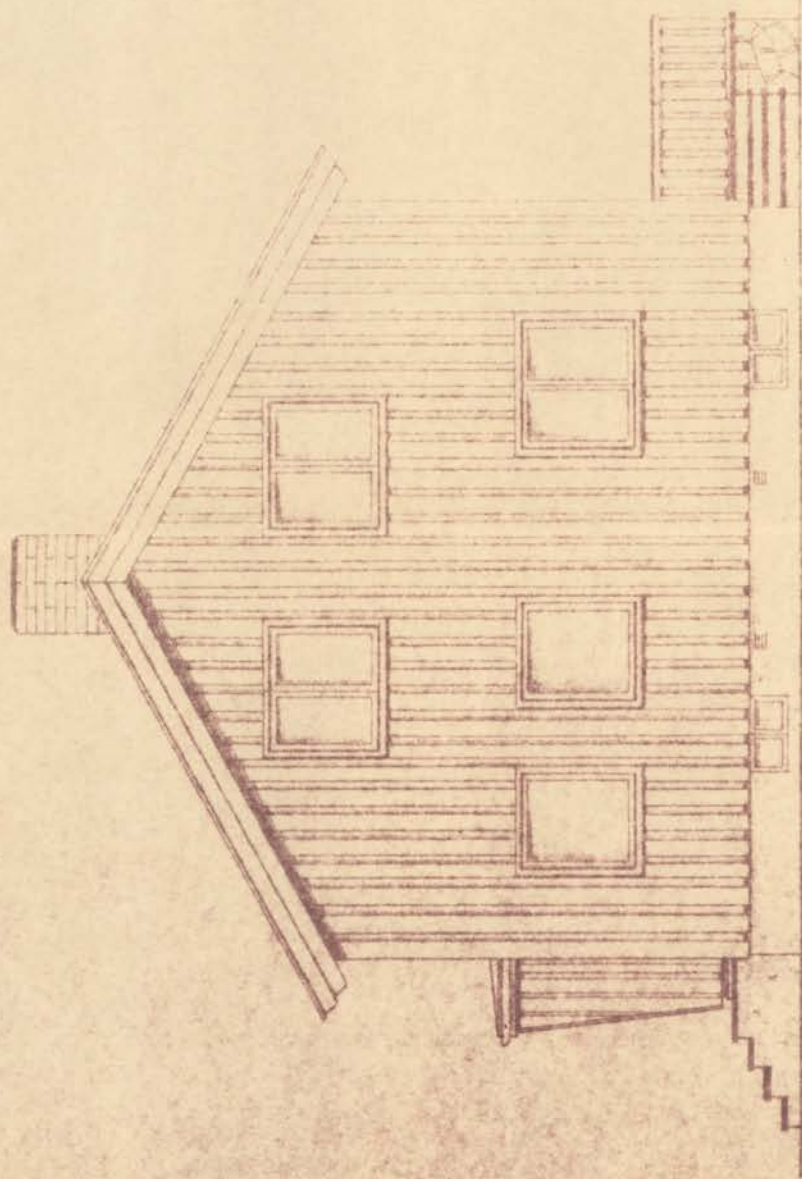
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UN9704>

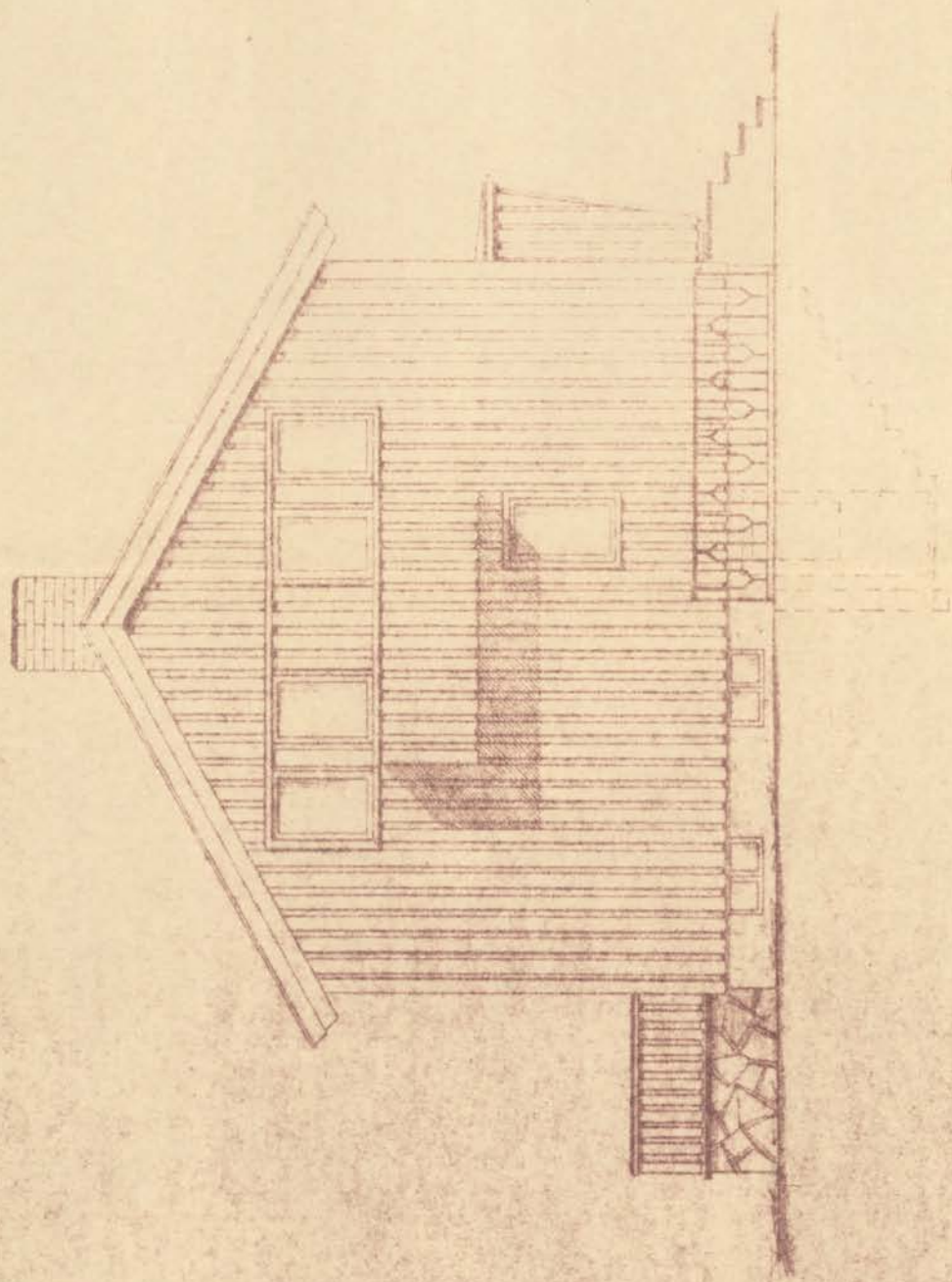
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

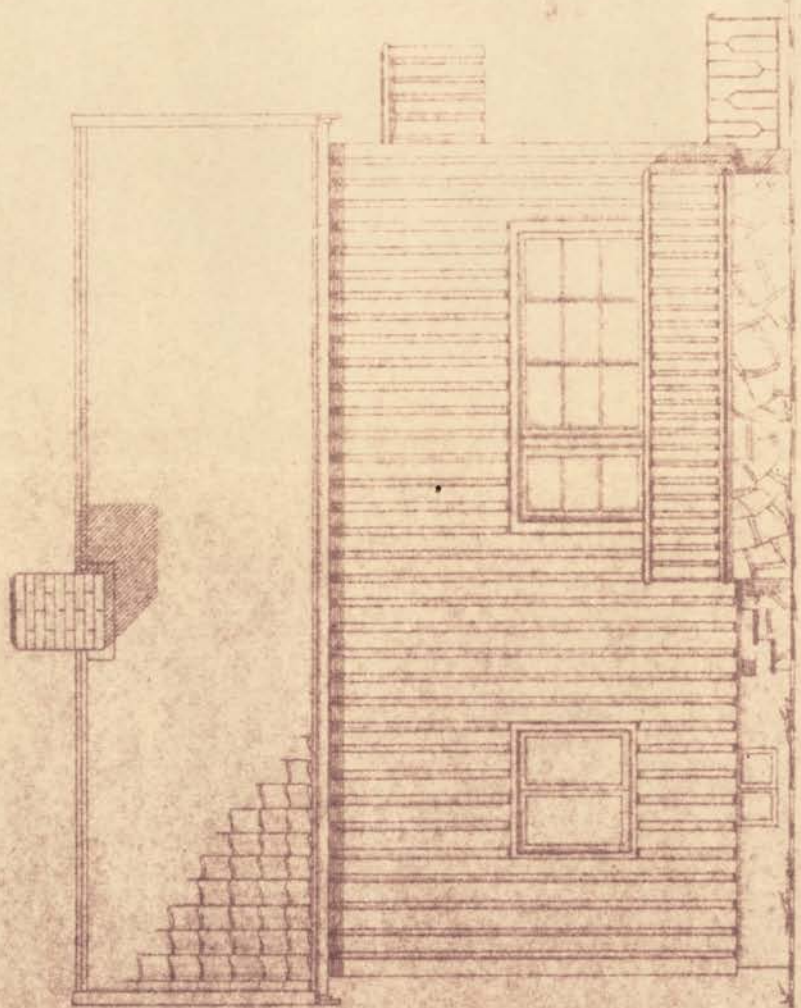


40-87

Facade met. vest.

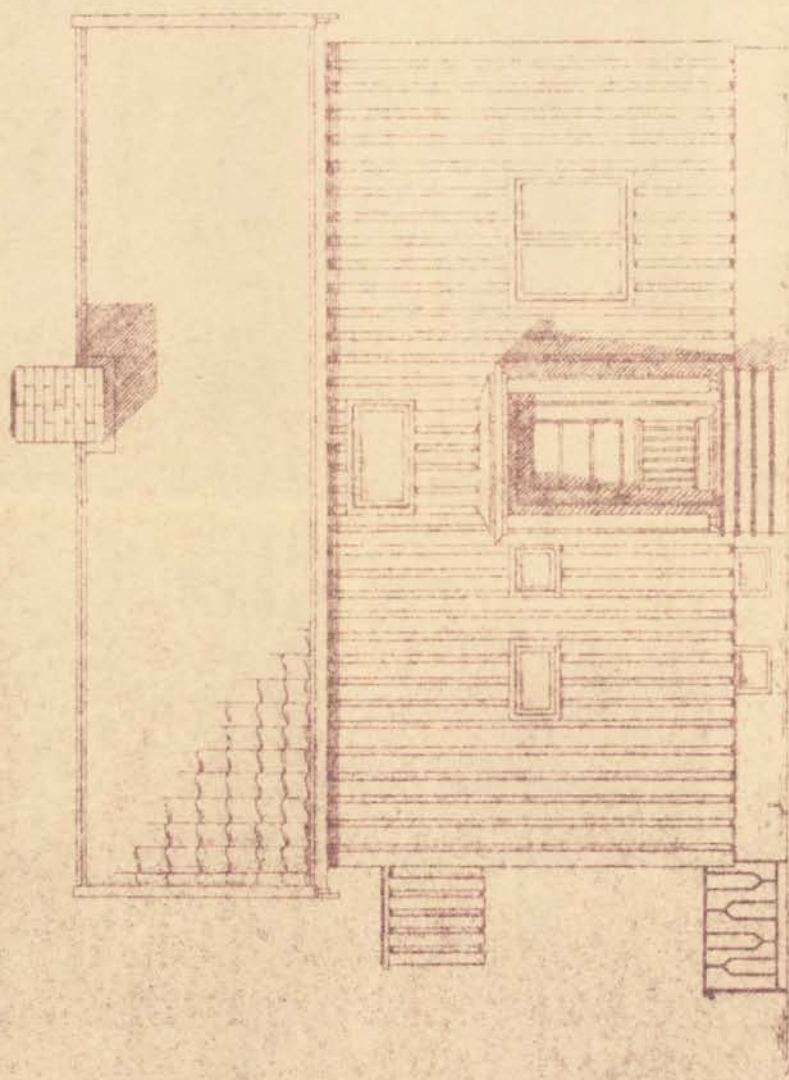


Fronte del nob.

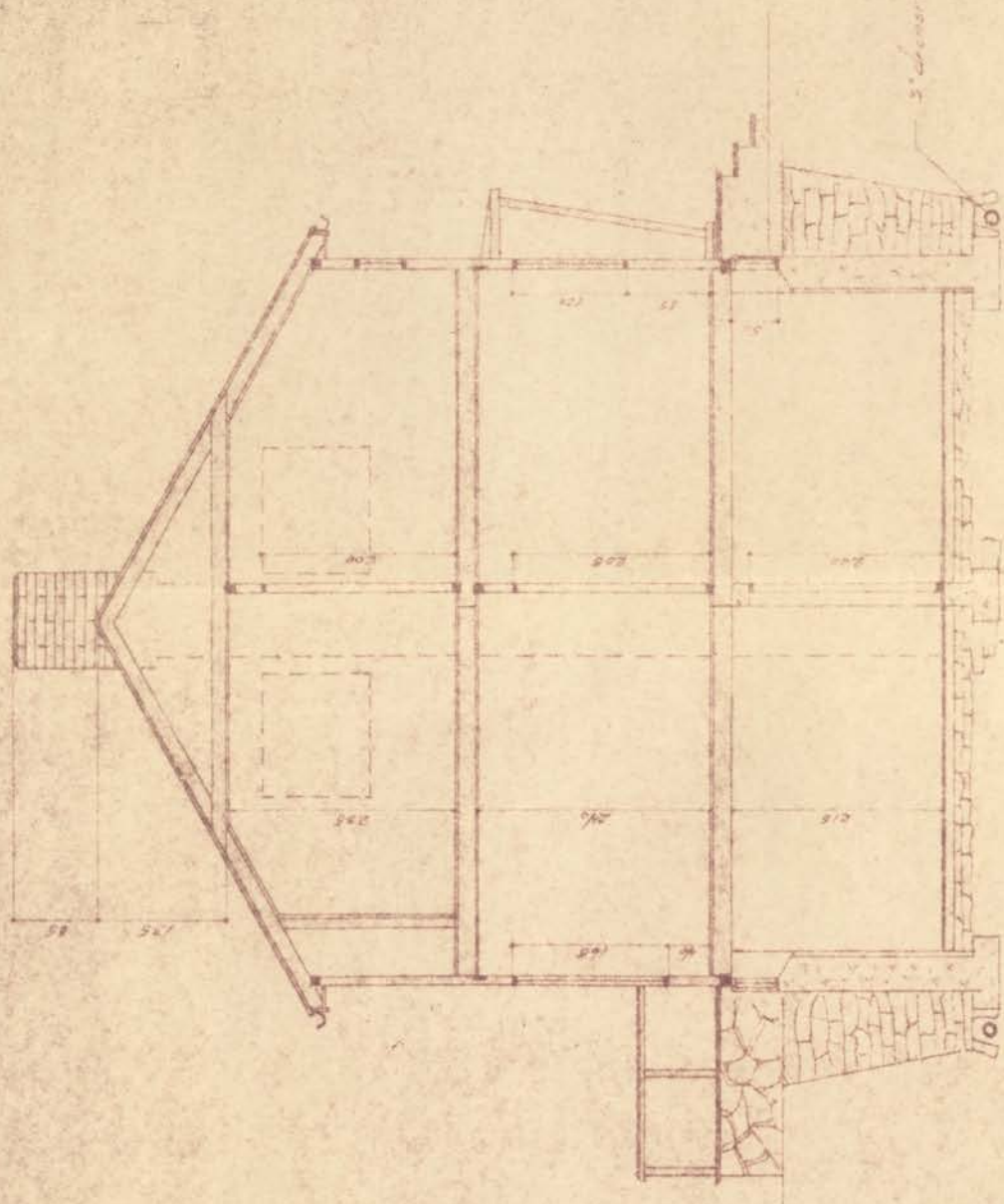


Taxidermist's shed.

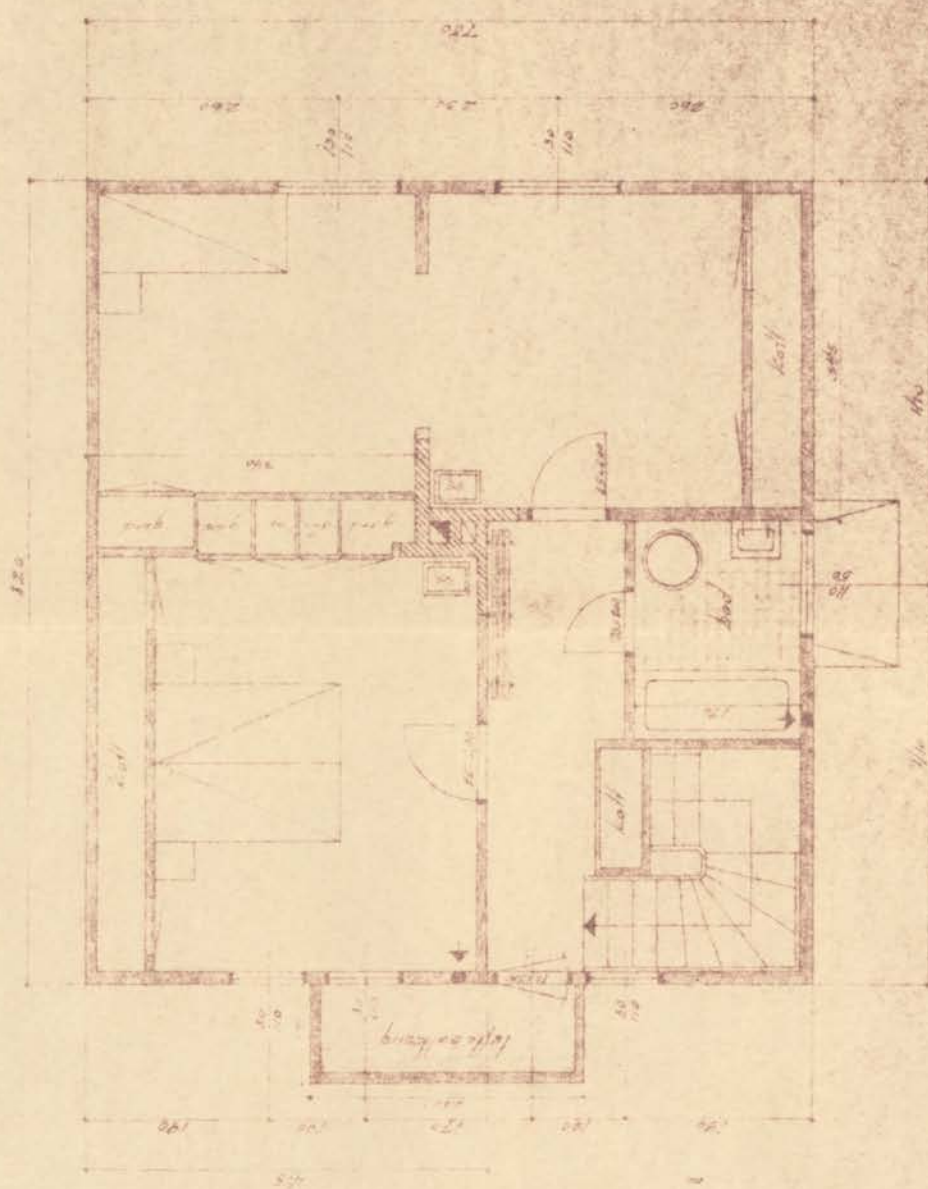
This for August 1st 1884
 Record No. 172 1884
 Boston, Mass.



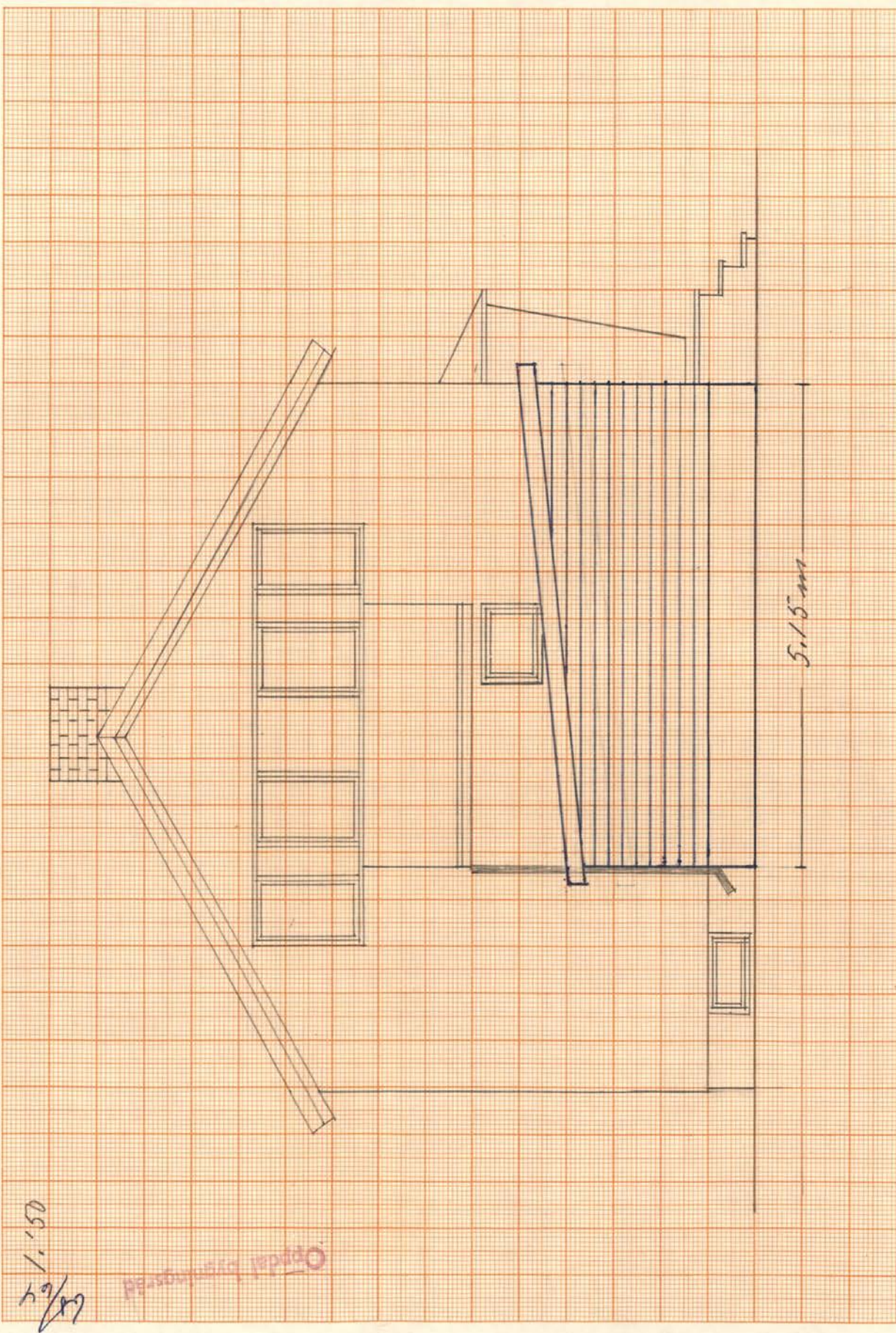
h. 14
R. 14



Smith
1861/1862



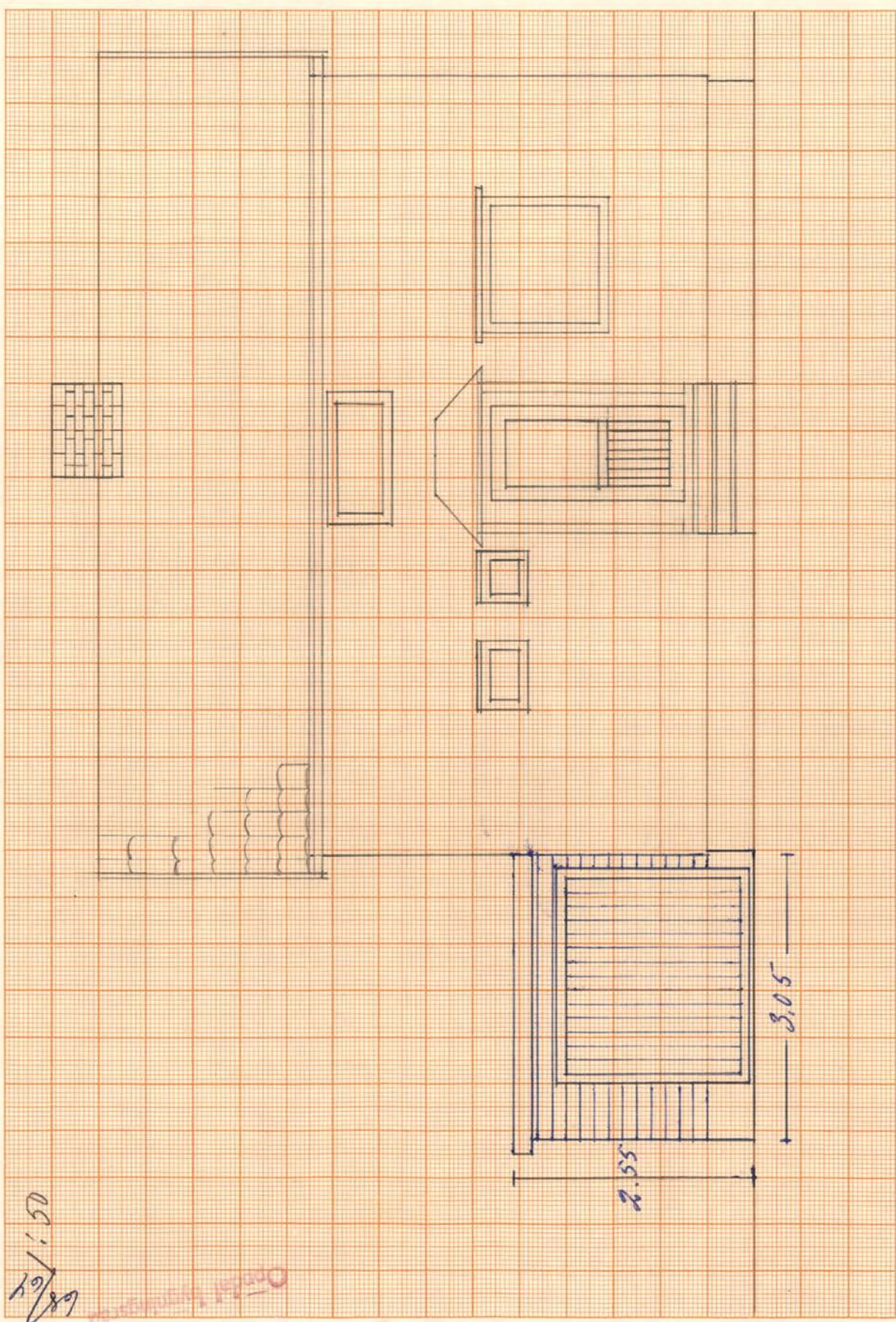
2. etage
Mort / 50



05.1.50
L. 1/62

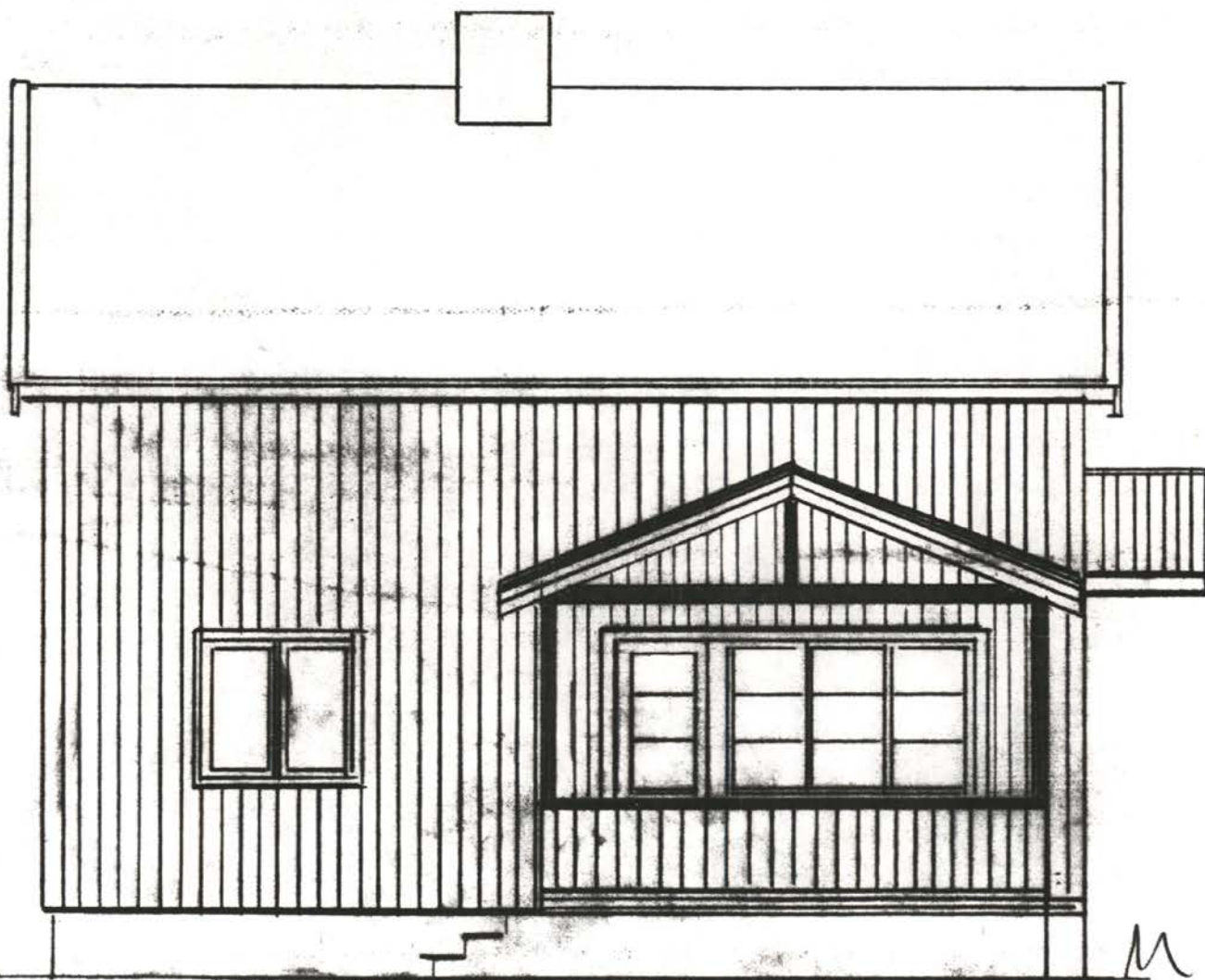
Optical Engineering

A. 1. 8. 1954



A. 4. 8^{mo} 1920

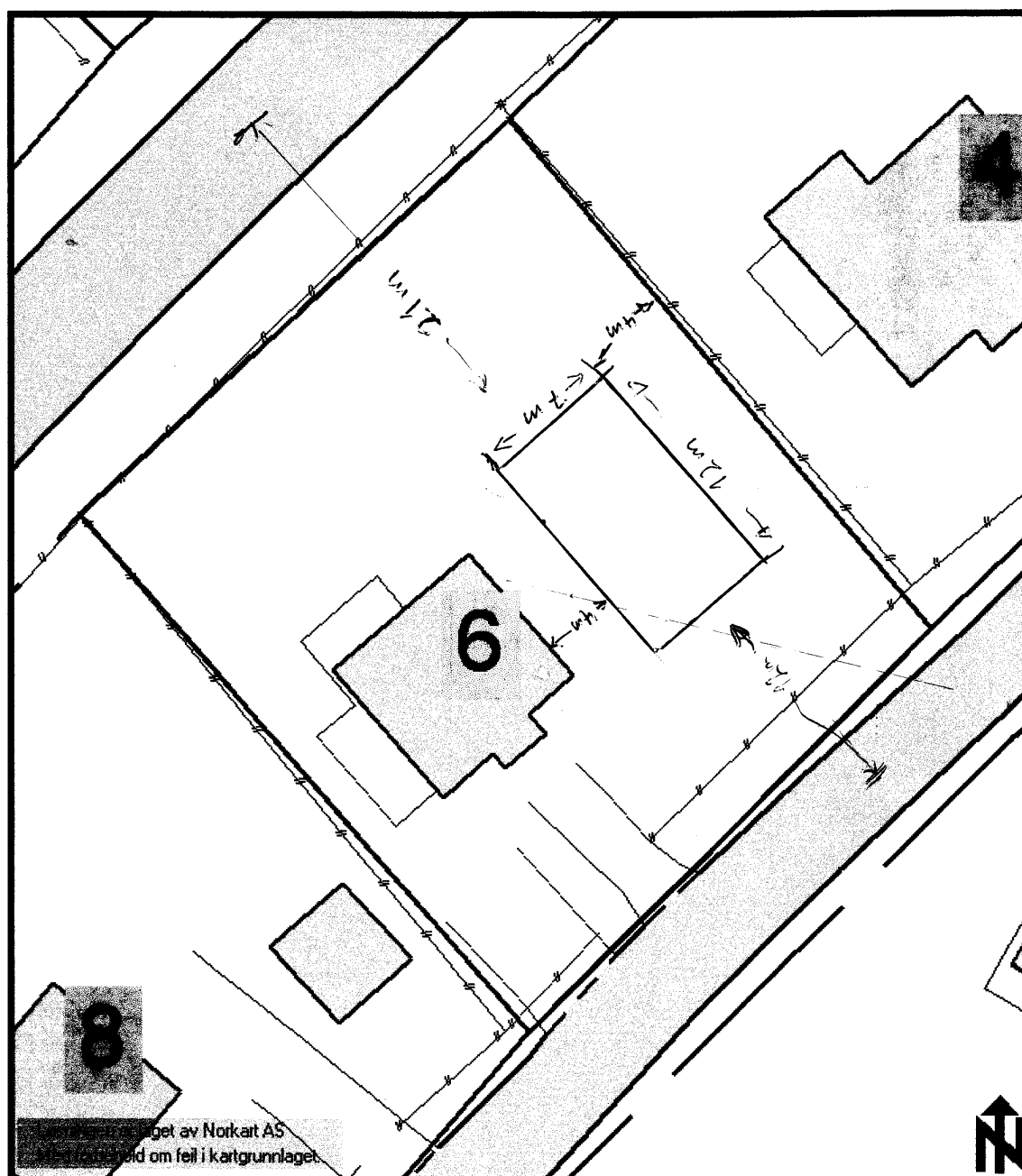
265/88
Oppdal bygningsskisse
D.127



Take over Veranda 4x2m 12/10-88 00

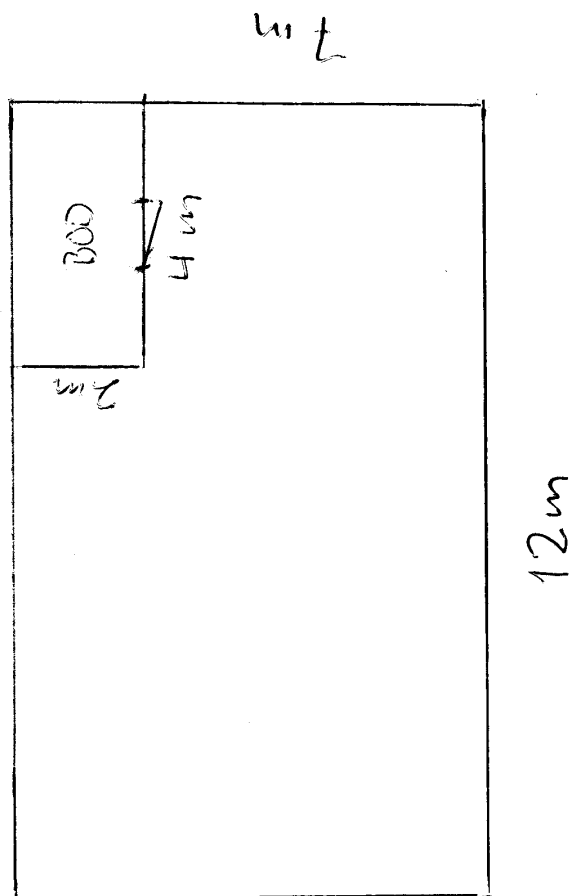
Bolig for	M: 1:50
Hans Christensen	
Tranev. 6. OPPDAL	

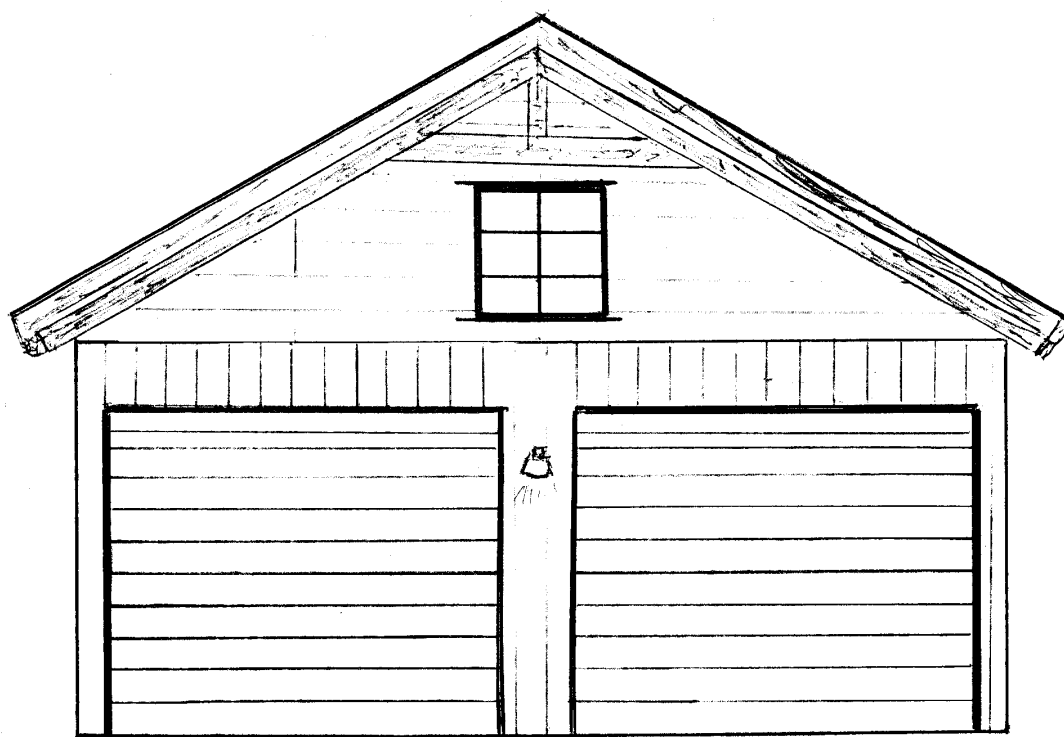
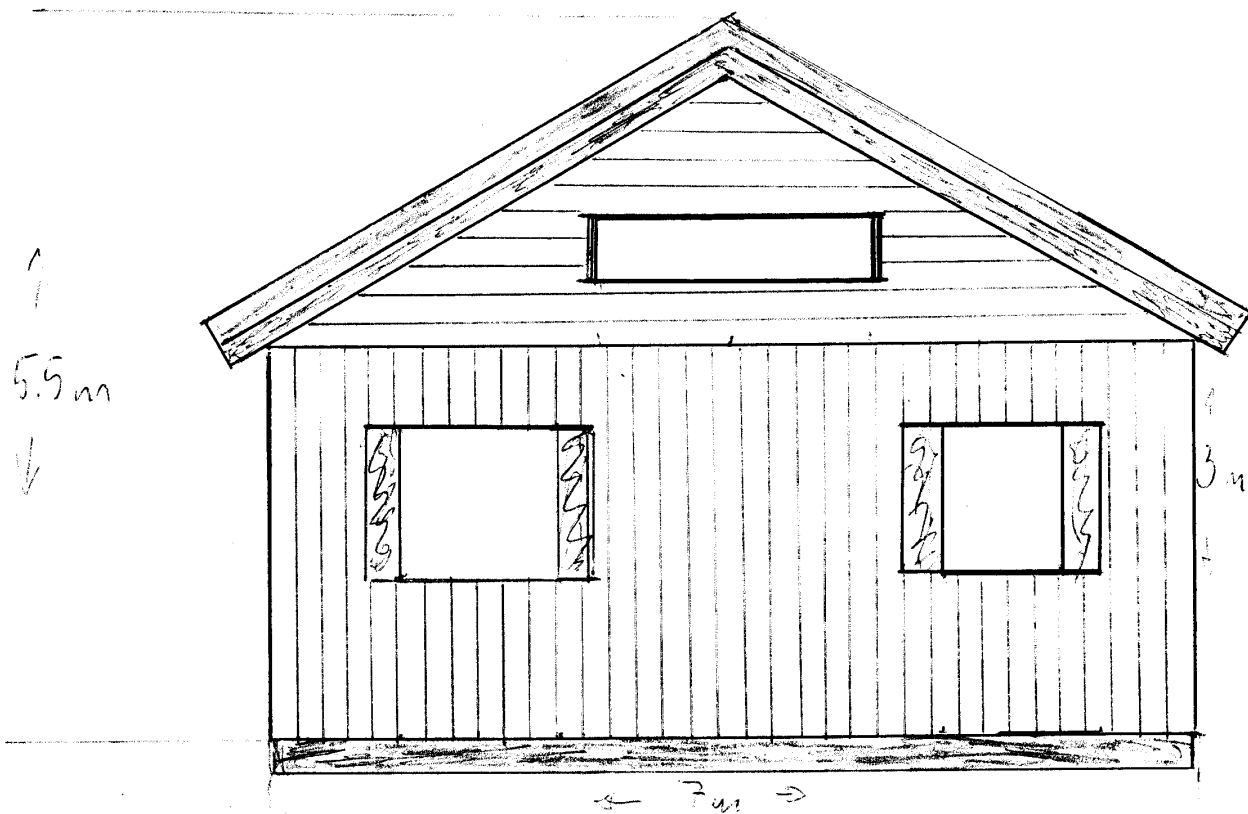
LANGKLOPP & HANGUNSET OPPDAL %



Oppdal
kommune

Målestokk 1:300
Utskriftsdato 24.10.2006
Karttype Basiskart

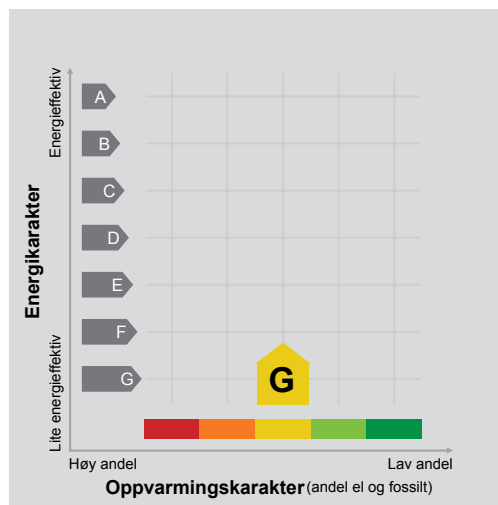




ENERGIATTEST



Adresse	Tranevegen 6
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183821806
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129035
Dato	02.06.2025



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

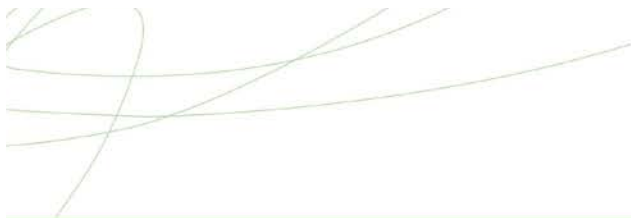
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Fyr riktig med ved**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montering tetningslister**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 den 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Nr. 147 a

På lager hos
M & STENERSEN A/S, OSLO

1-52

injurmentets formular

A. 147 a
Vedlegg til dagbok nr. 957 1954
8. 4. 1954
Orkdal sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr. 11/1954
Kart blad 3.
Tekst side 96**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾**

Tim dag den 25/5. 1954 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Råsen gr.nr. 16 br.nr. 1 av skyld mark 0,05 i Orkdal herred

Forretningen er forlangt av

(Jeg selv av en parsel til Fritz Pore.)
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Arnt Hovis og Jørgen Gjerde

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Samtlige.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: møtte kjøperen. Selgeren var varslert, men forhindret i å møte.

Av naboer: Sti- Trøndelag regjering og O. Bonnesen.

Over de 11 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvitighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Den fraskilte parsell ligger sydøst for rikveg 50 og inntil denne. Den ligger innenfor det regulerte område ca. 600 m. Sydvest for Oppdal Stasjon.

Området her er fortløpelig regulert.

Parsellen har form som en uregulmessig 4-kant og grenser mot nordvest til rikveg 50 i en lengde av 32,0 m., mot nordøst til den idag stykkdelte parsell 2 i en lengde av 35,0 m., mot sydøst til hovedbruket i en lengde av 27,0 m. og mot sydvest til hovedbruket (parsell 4) i en lengde av 35,0 m.

Nærbestemmer er satt ned i parsellens to hjørner mot parsell 4

Parsellens areal er 1015,5 m².

Den har betegnelse 3 på kartskissen.

Forøvrigt henvises til kartriiss på neste side.

Parsellen skal anvendes til:¹⁾

byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 901 mark

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 904 mark. Den fraskilte del er gitt

bruksnavn.²⁾

"Fjellmo"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart- vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at

oppmålingsjefen

skal besørge

forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

[Signature]

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

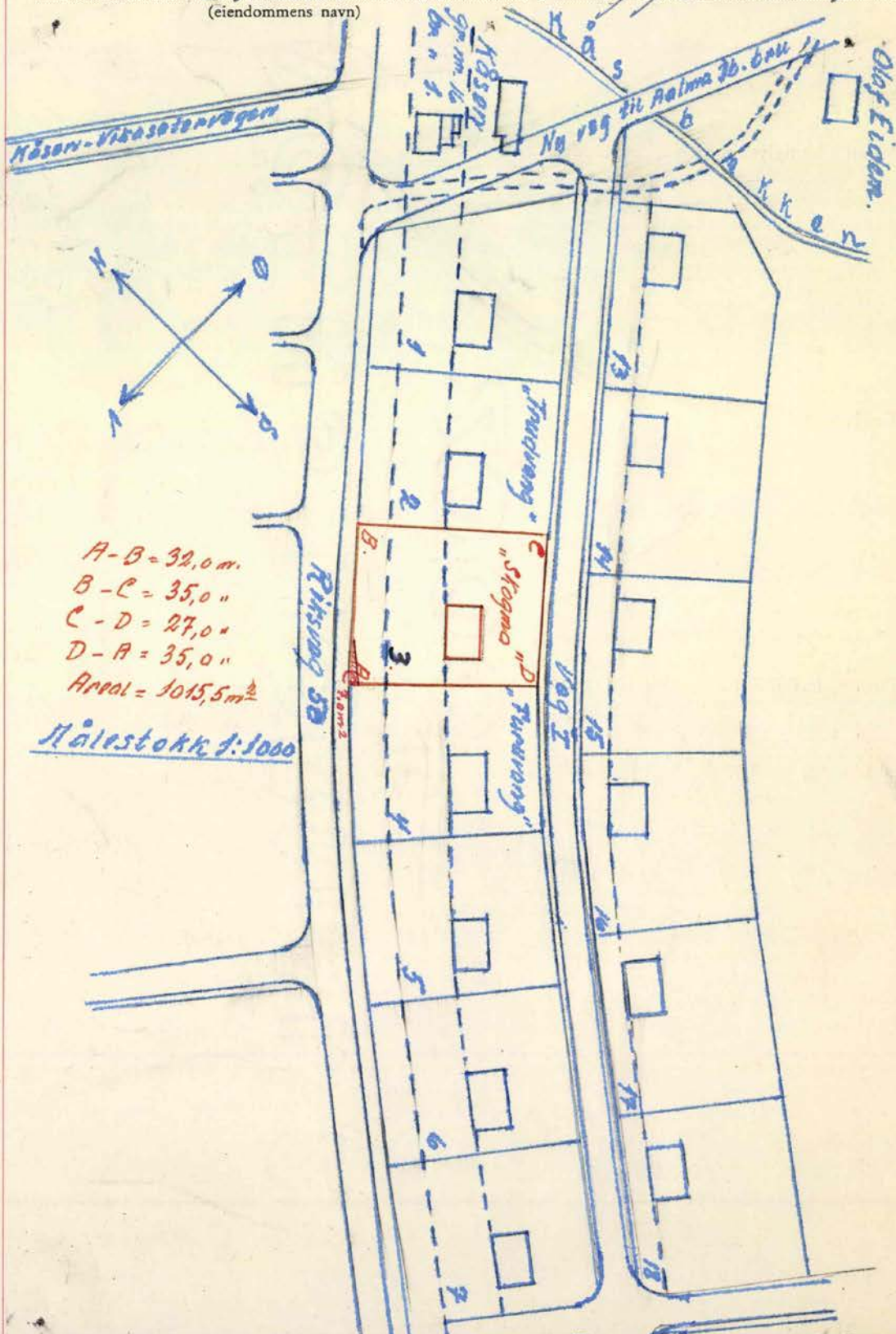
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. 3 av gr.nr. 16 br.nr. 1

Råsm
(eiendommens navn)

i Oppdal herred.



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Ja.

Antatt til tinglysning

4. juni 1954

Tinglyst ved

De *n* fraskilte del har fått gr.nr.

16

br.nr.

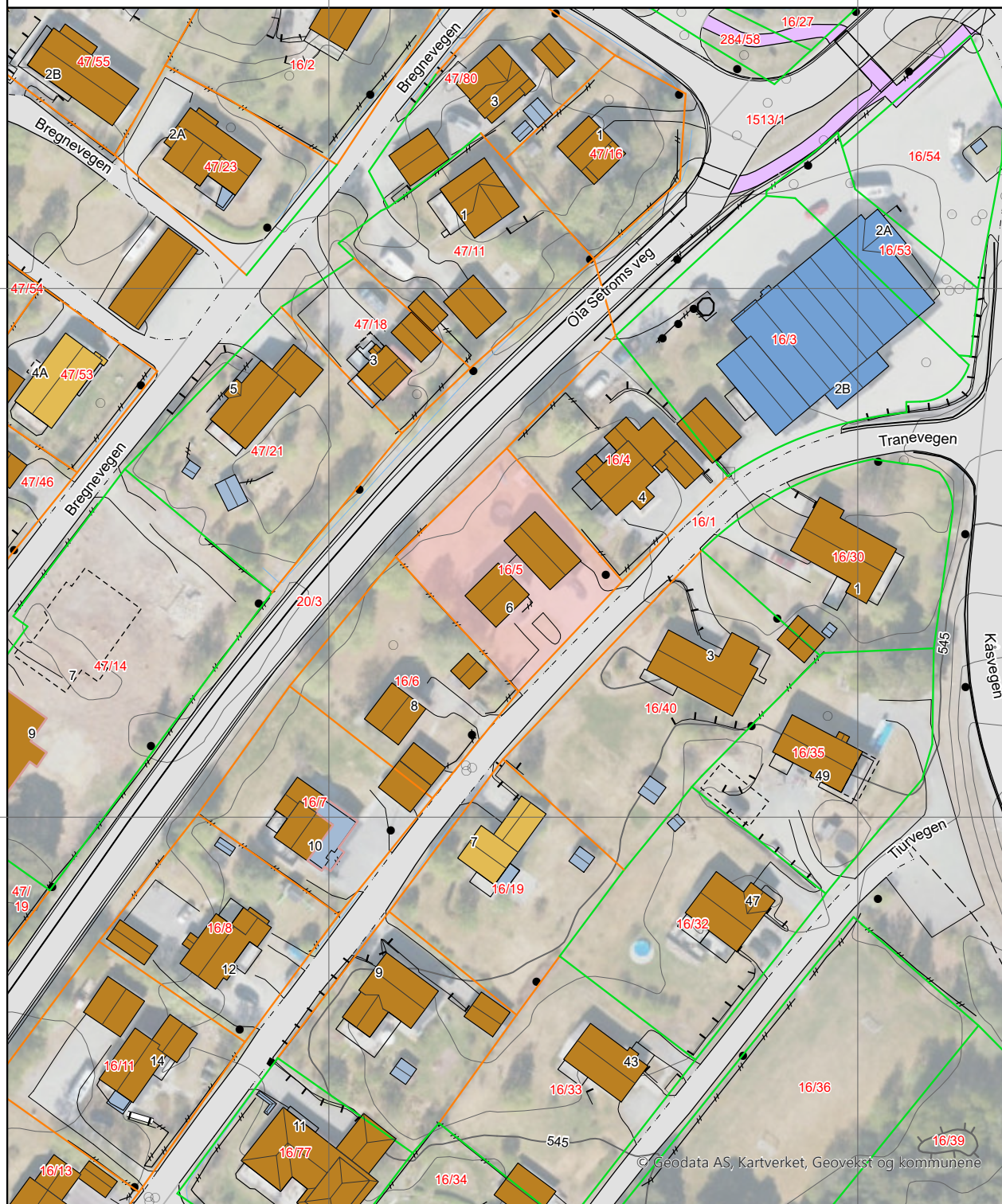
5.

*Gled.
(sign.)*

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



0 25 50 m

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	- - - Fiktiv grens
— Skissenøyaktighet eller uvisst	- - - Teigdelelinj
— Omtvistet grense	- - - Punktfeste

— — — Vegkant

..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 27.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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 (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 16, Bruksnr 5	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	301	Brennan-Almannberget
Veiadresse:	Tranevegen 6, gatenr 4800	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:	Skogmo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.06.1954	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	981,7 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	5021/16/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	04.06.1954	Avgiver	5021/16/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/16/5	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tranevegen 6	Bolig	182,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	167,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	167,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.08.1955
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183821806			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		60,0		60,0				
H02			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.12.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.12.2006
Energikilde:		BRA annet:	84,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	84,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23706962			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				84,0	84,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

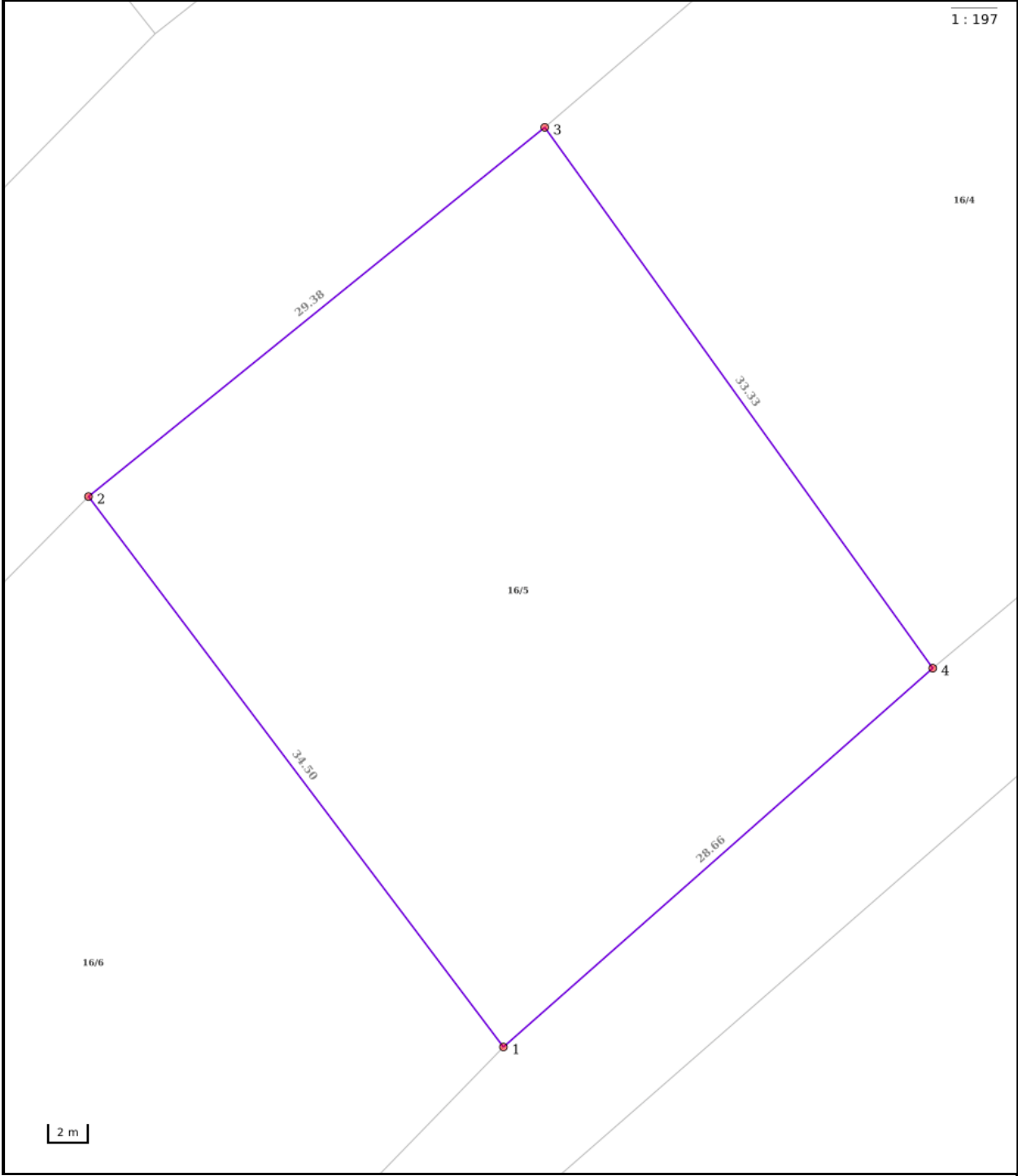
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

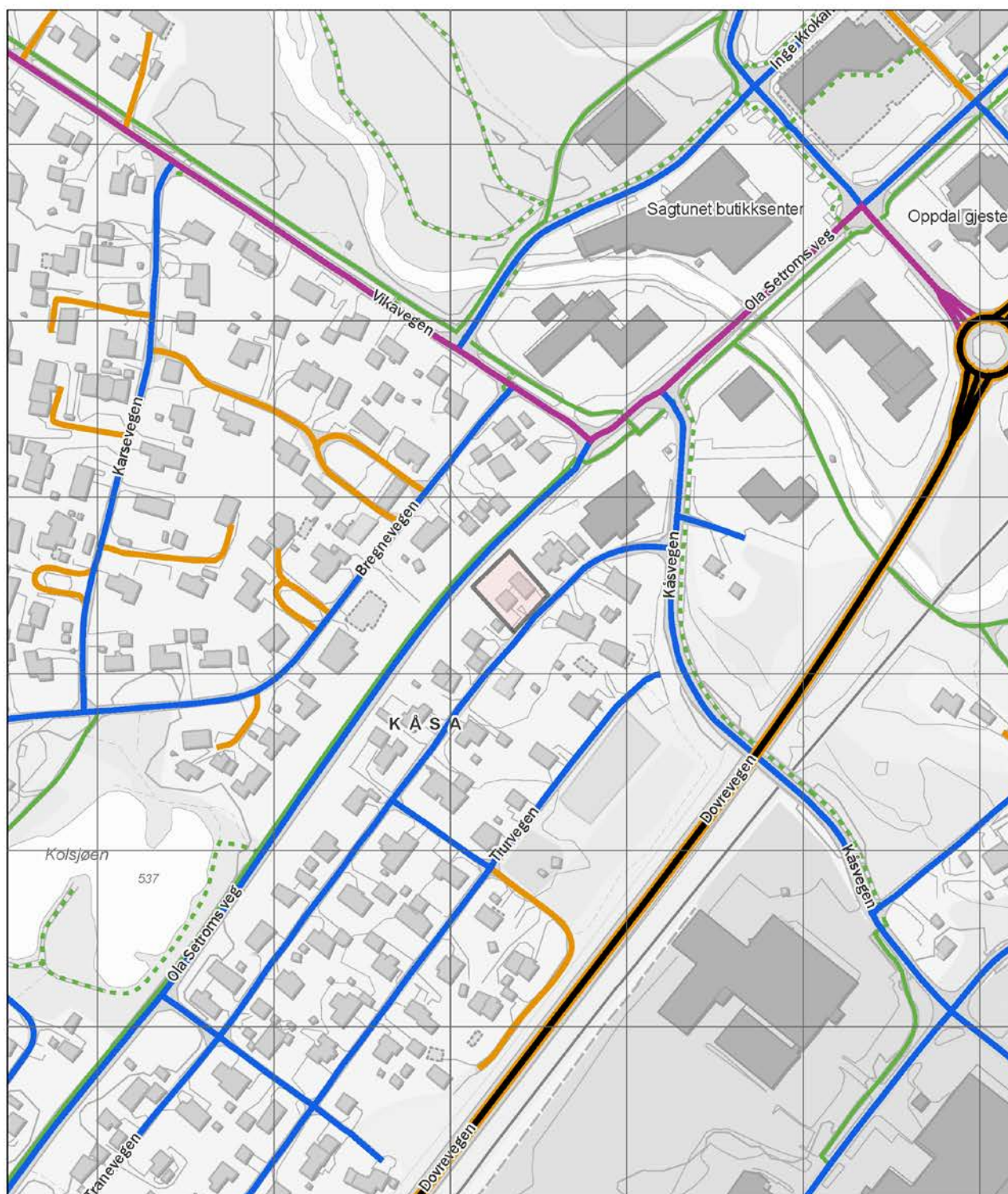
Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

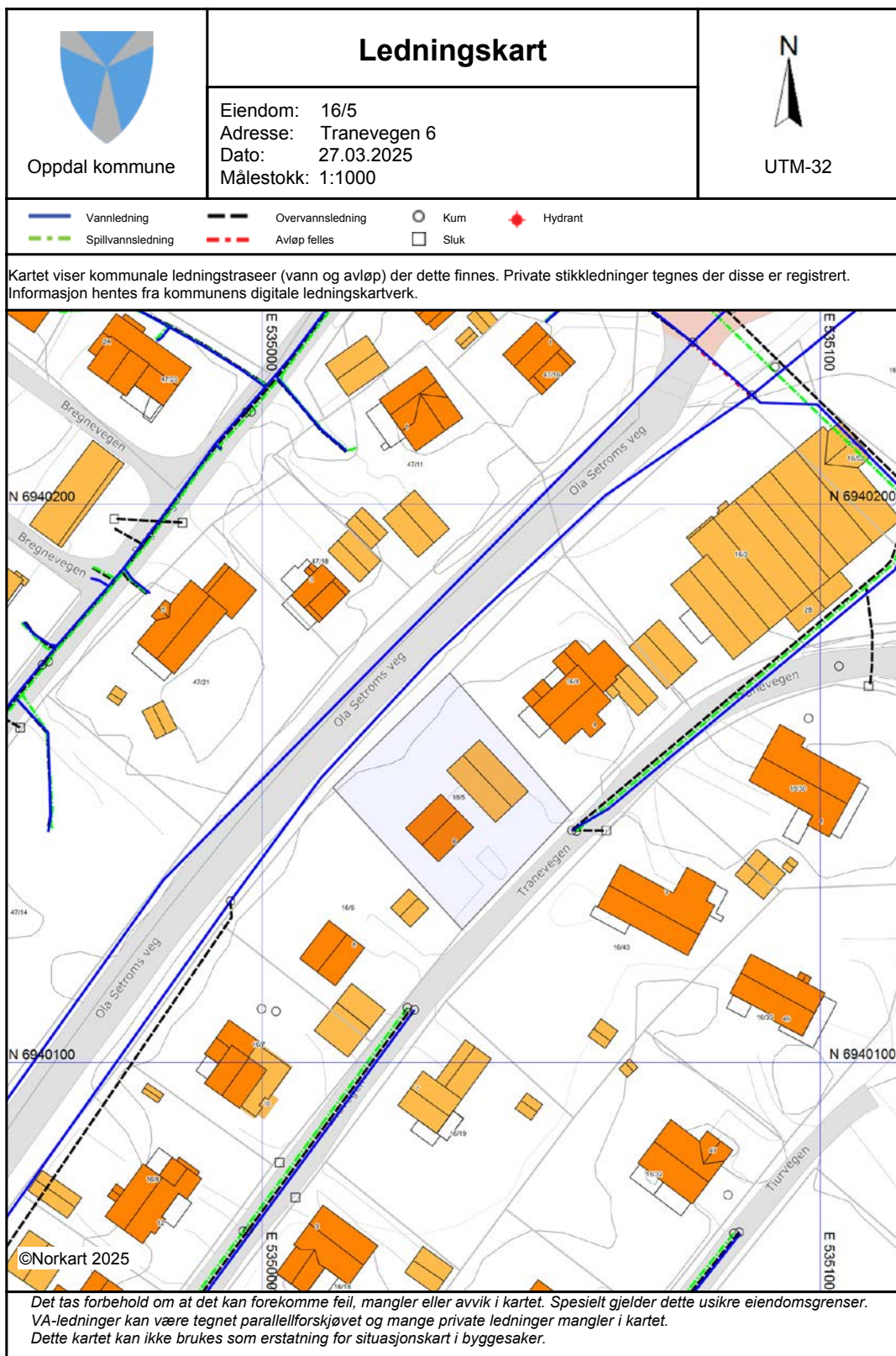
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

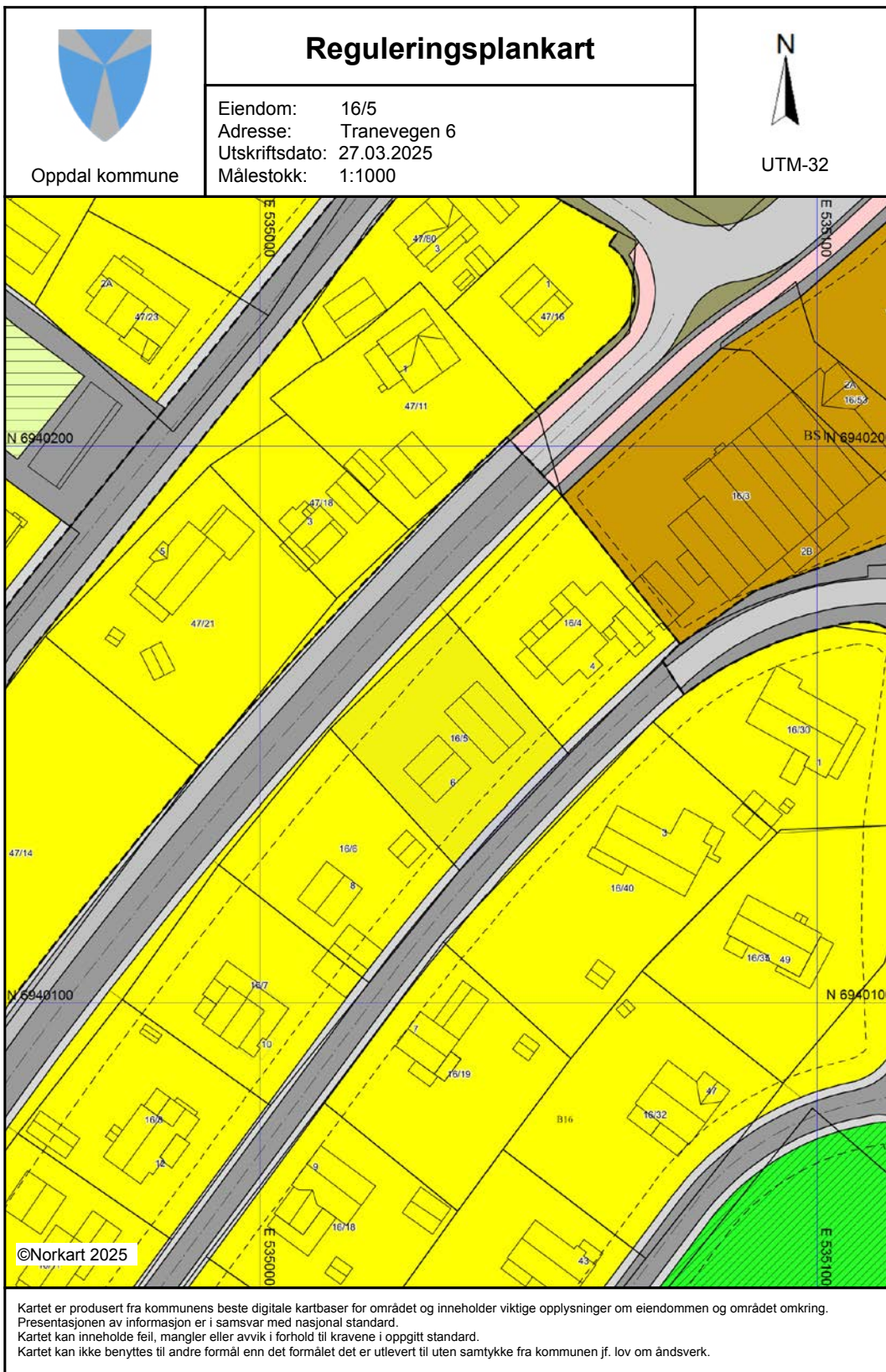
Areal og koordinater**Areal:** 981,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 123,76	535 035,87	34,50m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 149,26	535 012,63	29,38m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 169,79	535 033,65	33,33m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 144,63	535 055,51	28,66m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

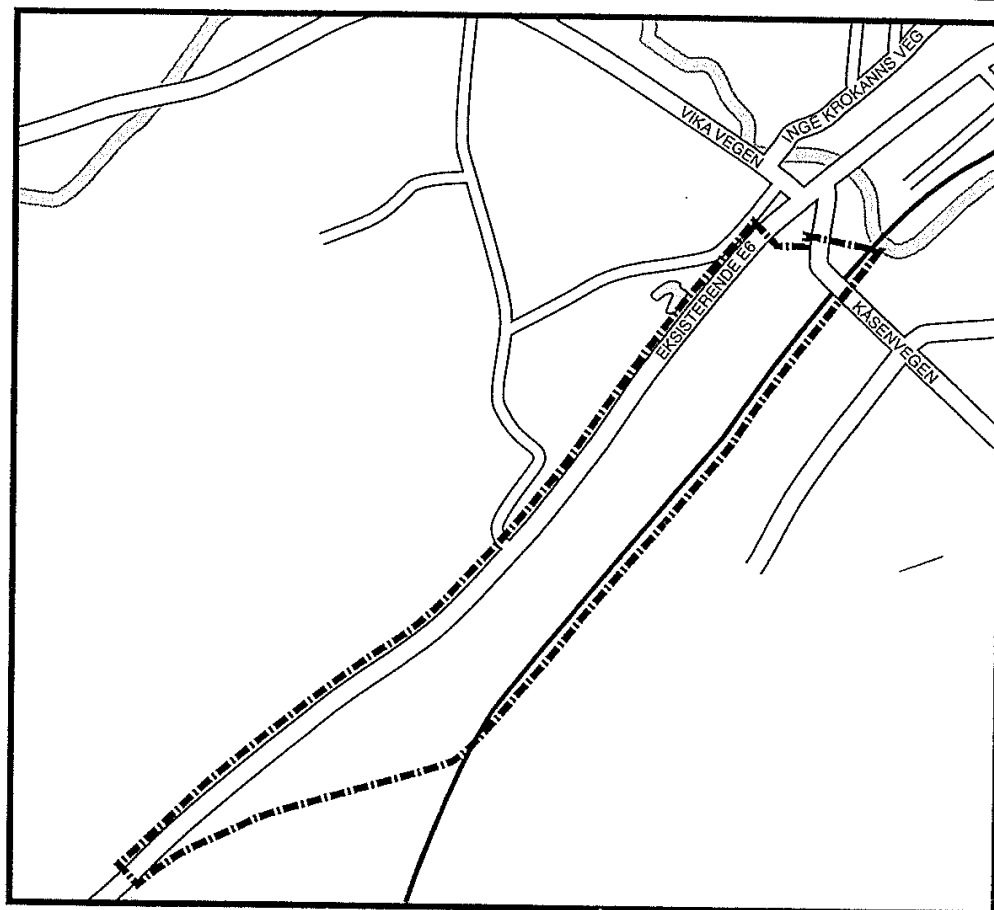
-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Bru
-  Brukar
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål



REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95plankontoret
midtre gauldal, oppdal og rennebuE6 SØR FOR
OPPDAL
SENTRUM

FORORD

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

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Plankontoret, 6.oktober 1993

Ingrid Voll

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

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

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

2. TIDLIGERE PLANLEGGING

kommuneplan Forslaget er i hovedtrekk i samsvar med vedtatt kommuneplan.

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

3. PLANFORSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fareområde

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

fellesområder

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

OPPDAL KOMMUNE

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

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

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

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE:

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

2. BESTEMMELSER FOR FRILUFTSOMRÅDENE:

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

3. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE:

3.1 Felles adkomst

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

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

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

Adkomst 4 er felles for tomt 21-25.

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

Adkomst 6 er felles for tomt 38-42.

Adkomst 7 er felles for tomt 43-44.

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

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

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

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

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

3.2 Felles lekeområder

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

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

Lek 3 er felles for boligene i B5-B9.

Lek 4 er felles for boligene i B10-B17.

4. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

4.1 Landskapstilpassing

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

4.2 Gangveger

Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt på gangvegene.

4.3 Støydempingstiltak

Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.

5. FELLESBESTEMMELSER:

5.1 Støyvoller

Støyvoller kan i henhold til planen opparbeides på private arealer.

5.2 Snøopplag

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

5.3 Utforming/fargevalg

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

5.4 Mindre vesentlige

unntak

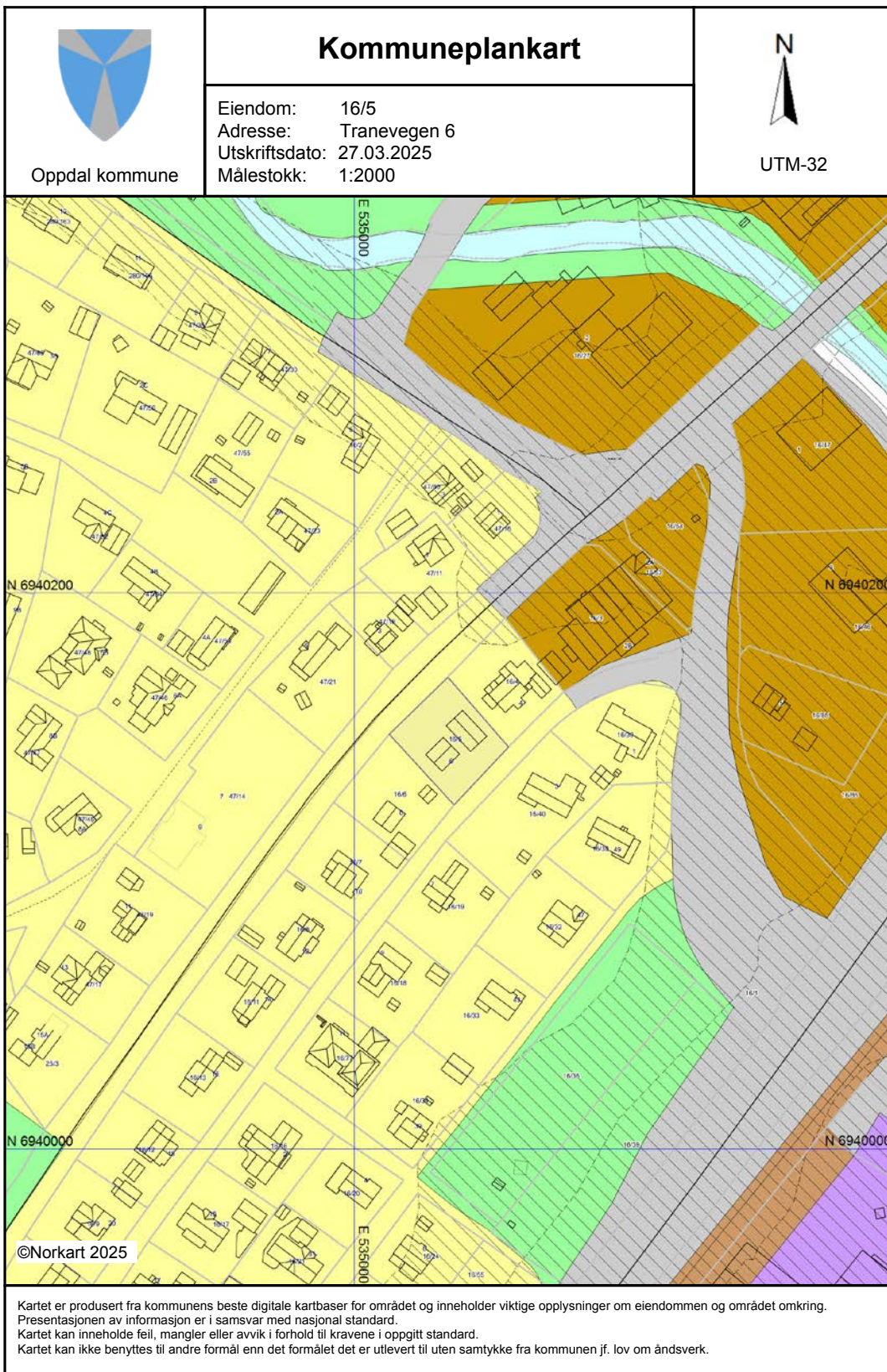
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

5.5 Privatrettslige avtaler

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

BOENNEVIT AV G. SPØDAL KOMMUNEFESTYRE

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

869
Avskrift av dagbok nr. 2360 TV 54
Vedlegg til Skf. 6/2-1954
Orkdal sorenskriverembete

S K J Ø T E .

Med dette meddeles FRITZ ØVRE, født 22/4.1924, hjemmel på parsellen "SKOGMO", gnr. 16, bnr. 5 av skm. 0.01 i Oppdal kommune - på følgende betingelser:

- 1/ Ifl. reguleringsplanen for tomtebebyggelsen i Kåsen er det forutsatt at det i sin tid vil komme en veg (gate) mellom parsellen Skogmo og tomtearealet ovenfor (østenfor). Kjøperen er gjort kjent med dette, og har i denne forbindelse forpliktet seg til å ta sin del av utgiftene såvel til grunnavståelse som opparbeidelse og vedlikehold av nevnte veg (gate) etter skjønn. Disse forpliktelser gjelder vegens (gatens) halve bredde og kun så langt som kjøperens eiendomsgrænse for parsellen strekker seg.
- 2/ Kjøperen forplikter seg til å holde parsellen forsvarlig inngjerdet.
- 3/ Hvis det under planering av parsellen skulle bli ren masse (ikke store steiner) tilovers som ikke kan benyttes på parsellen - gis kjøperen tillatelse til å føre denne masse inn på hovedbrukets eiendom der den måtte behøves - eller der det måtte være høvelig plass for å anbringe den. Dette må kun foretas etter forutgående befarings og konferanse med hovedbrukets eier.
- 4/ Samtlige omkostninger i forbindelse med hjemmelsoverdragelsen betales av selgeren.

Kjøpesummen kr. 2.000.- tusenkroner - er betalt, hvorefter parsellen står for kjøperens regning og risiko.

Jeg garanterer parsellen odels- og heftelsesfri.

Oppdal, den 28. mai 1954.

Olaf Eidem
Olaf Eidem.

Signe Eidem
Signe Eidem.

Vedtas:

Fritz Øvre
Fritz Øvre.

At Olaf Eidem og hustru Signe Eidem samt Fritz Øvre alle tre har underskrevet dette skjøte egenhendig og i ~~vitt~~ ^{vitne} påsyn samt at alle er over 21 år attesteres.

forlikum assen
D. S. O.
OPPDAL FORTIKSRAD

670

I Oppdal herredsstyres møte den 15. novbr. 1954 ble som sak nr. F. 304 H. 241 enstemmig vedtatt å garantere for Fritz Øvre for et lån i Småbruk- og Bustadbanken, stort kr. 21.000.-⁴ hvorav kr. 3.000- som stønadslån.

Oppdal Formannskap den 22. novbr. 1954.

K. Løvås
K. Løvås.
ktr.sjef.

313
Avskrift av dagbok nr. 1280 19 60
Vedlegg til *Oppdal* 30/5 - 1960
Orkdal sorenskriverembete

ERKLÆRING.

I forbindelse med Sør-Trøndelag Vegvesens arbeider med å legge fast vegdekke på riksveg 50^{Oppdal} fra de tidligere asfalterte strekninger og sydover til forbi Bøndernes Salgslags eiendom, og nordover til avkjørslen for Orkelsjøvegen, avgir vå nede- nevnte grunneiere slik erklæring:

Det vil fra vår side ikke bli satt fram erstatningskrav i noen som helst form for eventuelle skader eller ulemper, herunder også avståelse av grunn for Vegvesenets ovennevnte arbeider - da vi mener at de fordeler vi vil få ved asfaltering av riksveg 50 oppveier eventuelle uvesentlige ulemper. Verdien anslås til kr. 1.000,-.

Oppdal 1 desember 1959/februar 1960.

Nr.	Gnr.	Bnr.	Brukets navn	Eier
1	16	13	Golkåsa	<i>Vann Myrnes</i>
2	16	1	Kåseu	<i>Olaf Videm</i> ^{<i>Signe Videm</i>}
3	16	3	Lillebo	<i>G. Myran.</i>
4	16	4	Fredvang	<i>K. Gullhaug</i>
5	16	8	Kindun	<i>Sr. Finnes.</i>
6	16	11	Låbø	<i>Soma Dörrer</i>
7	16	14	Kvillheim	<i>Olav Solberg.</i>
8	111	15	Tung Magn	<i>Hegnar Skindak</i>
9	16	10	Orheim	<i>Oddmund Nordheim</i>
10	16	6	Furuvang	<i>John Verliem</i>
11	111	16-17	Langtune I-II	<i>Knut K. Loe</i>
12	31	2	Myrvald	<i>Martin Myrhang</i>
13	112	12	Furulund	<i>Einar Sæverås</i>
14	47	15	Oppdalstun I	<i>Oppdal Ark. parti</i> ^{<i>Oppdalstun I</i>}
	237	12	Oppdalstun II	<i>Oppdalstun II</i> ^{<i>Oppdalstun II</i>}

Lau Rennings, E. Jakobsen, M. Holden

Rolf Sand, Madsen Bekk.



314

Nr.	Gnr.	Bnr.	Bruket navn	Eier
15	31	1	Falmer	G. Myran. Gudrun Nolaun.
16	16	9	Göland	G. Myran.
17	31	12	Skillingrås	J. K. P. P. P.
18	31	11	Hustalsmann	O. J. P. P.
19	31	4	Kjøakasen	Johann P. Kjøen
20	33	10	Solgløtt	Harald Roe
21	33	12	Metun	Olav L. Njåen
22	33	⁵ / ₁₁	Furumo ^{Asply} Vesthestedal Furumo	Knut Njåen
23	33	6	Simunkasa	Anne H. M. M.
24	33	9	Fudheim	Johann Viken
25	33	14	Tusthansen	Olav L. Njåen
26	31	⁸ / ₁₆	Björkhäug ^I / _{II}	Johann J. Njåen
27	31	13	Hj. H. Olsen	Hj. H. Olsen
28	16	5	"Skogmo"	Frank J. Njåen
29	24	1	Brennhøng	H. Brennhøng
30	16	4	Skogvang	G. W. Njåen
31	28	1	Eriksplatt	M. Brennhøng
32	23	1	Kulbæren	E. Njåen
33	24	4	Sabst	E. Njåen
34	24	6	Munkvold I-II	Otto H. Bakke
35	24	9	Sørhøng	H. Sørhøng
36	21	2	Brennheim	J. Branden
37	28	3-8	Einabu I-II	Olav H. Skjær
38	28	4	Georg Olsen Gjøsland	Georg Olsen

3/5

Nr.	Bnr.	Bnr.	Bruket navn	Eier
39	25	3	Bursad	Gjohann Gneve.
40	25	4	Kulsgård	Erne Gneve.
41	47	17	Skimstet	Hans Bjørnæs
42	28	7	Burnbo	Alf Kvarnes
43	47	25 19	Salstad	Harald Skjensly
44	47	²⁰ 27	Veigård I-II	Erne Myhren.
45	24	7	Furubæim	Anders Skjeltou.
46	112	11	Fagerlia	Andreas Fagerli
47	280	44	Tufta	Pedro Jofstad
48	112	4	Bunnestangen	Olav Lenn Ingvald Lenn
49	25	1	Tanger	Agnes Fjellum
50	237	16	Lian	Johannes Gjestad
51	280	66	Skjellum	Th Skjellum
52	282	76	^{Fredrum} Fredrum Hånes	Olav Jacobsen Hånes
53	282	67	Furumo	Hans Halseth
54	278	4-6	Steinsli - Bergli	Edv. Hauvåg
55	278	⁹ ¹⁰ ¹¹	Bergli II Olstad Bergli III	Edv. Hauvåg
56	278	12	Halmåen	Ingolf. Halmen.
57	280	3	Ny-Aune	Sage Aune
58	278	13	Skimset	Jonn Loe.
59	237	2	Lien	Olof Morken
60	111	10	Huvstangen	Olav Hagen
61	282	94	Jekkum	Arvid H. Okegren
62	282	1-2	Bundel - Bjake	Gunde Egean Furusdalen Alwin S. Furusdalen
63	280	107	Mykeni	Olav Fløyen

På vegne av Ege-Lienens mangelbare
 Odel og Bønder
 Olav Fløyen, Jedd, Kjøkken



316

Nr.	Gnr.	Bnr.	Bruket navn	Eier
64	282	65	Kampshaugen	Magne Kampshaug Magne Kampshaug
65	282	31	Øls haug	M. Øls haug Magna Øls haug
66	282	29	Furukund.	Karen Karlsen
67	282	68	Skuntun	Rolf Øls haug
68	288	1	Nylund.	Ola Botter Ola Botter
69	282	66	Shagly	Sigurd Rønning
70	47	11	Solsholmen	Riislar Fagerli
71	47	16	Øls haug	Johan Hålløe
72	278	14	Skinnbekken	Lars Jøse
73	280	65	Vollstomta	Birger Storti
74	288	40	Meieritomta	for 1/2 Oppdals Meieri Dagselefte
75	24	3	Furnes	Ole Furnes
76	31	10	Husby	Skinner Husby
77	21	1	Pik haug	Asrid Viskje
78	280 283	2 1	Björndal	H. Björndal
79	287	4	E. v. eksstomta II	H. Björndal f.m.
80	280	105	Åmsholte	Magne Solpua
81	31	6	Mjåsmunneb	pr. pr. BØNDERNES SALGSLAG Soussjel
82	31	9	Holke	
83	33	4	Mjåsmunneb	
84	33	8	Vishelen	
85	288	43	Skelltomta	Oppdals Meieri Thomst Vakk Hermann
86	"	44	Kronhaug	
87	112	10	Muskeien	St. Rarsen
88	16	12	Barbu	DE PR. H. STEN & SKIFER O. Christensen
89	47	18	Turshaug	Thor Må

L. Viken
Erik Røhm
Dagselefte
bestilles

Nabolagsprofil

Tranevegen 6 - Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	8 min 0.7 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	9 min 0.8 km
Trondheim Værnes	2 t 3 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	4 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

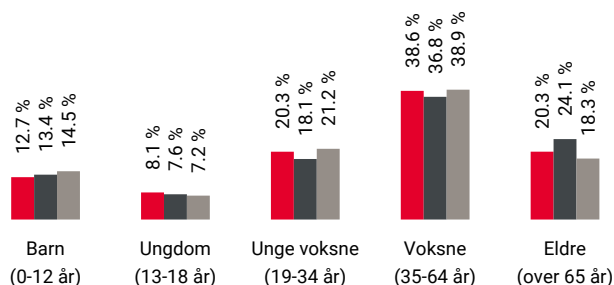
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brennan/Almannberget	1 047	488
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 1 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	14 min 1.1 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	5 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



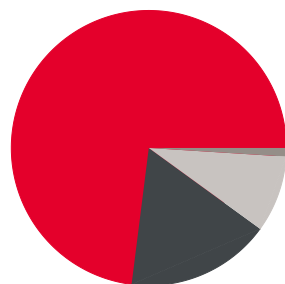
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Kruks Klatring	8 min	🚶
Klatring	0.6 km	
⚽ Oppdal nye grusbane	8 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.6 km	
🏊 Oppdal Treningssenter	8 min	🚶

Boligmasse



73% enebolig
17% rekkehus
1% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Sagtunet

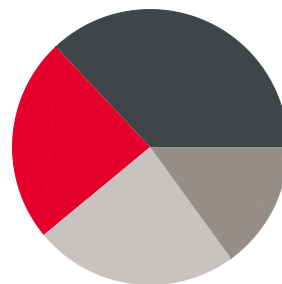
5 min



Vitusapotek Oppdal

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



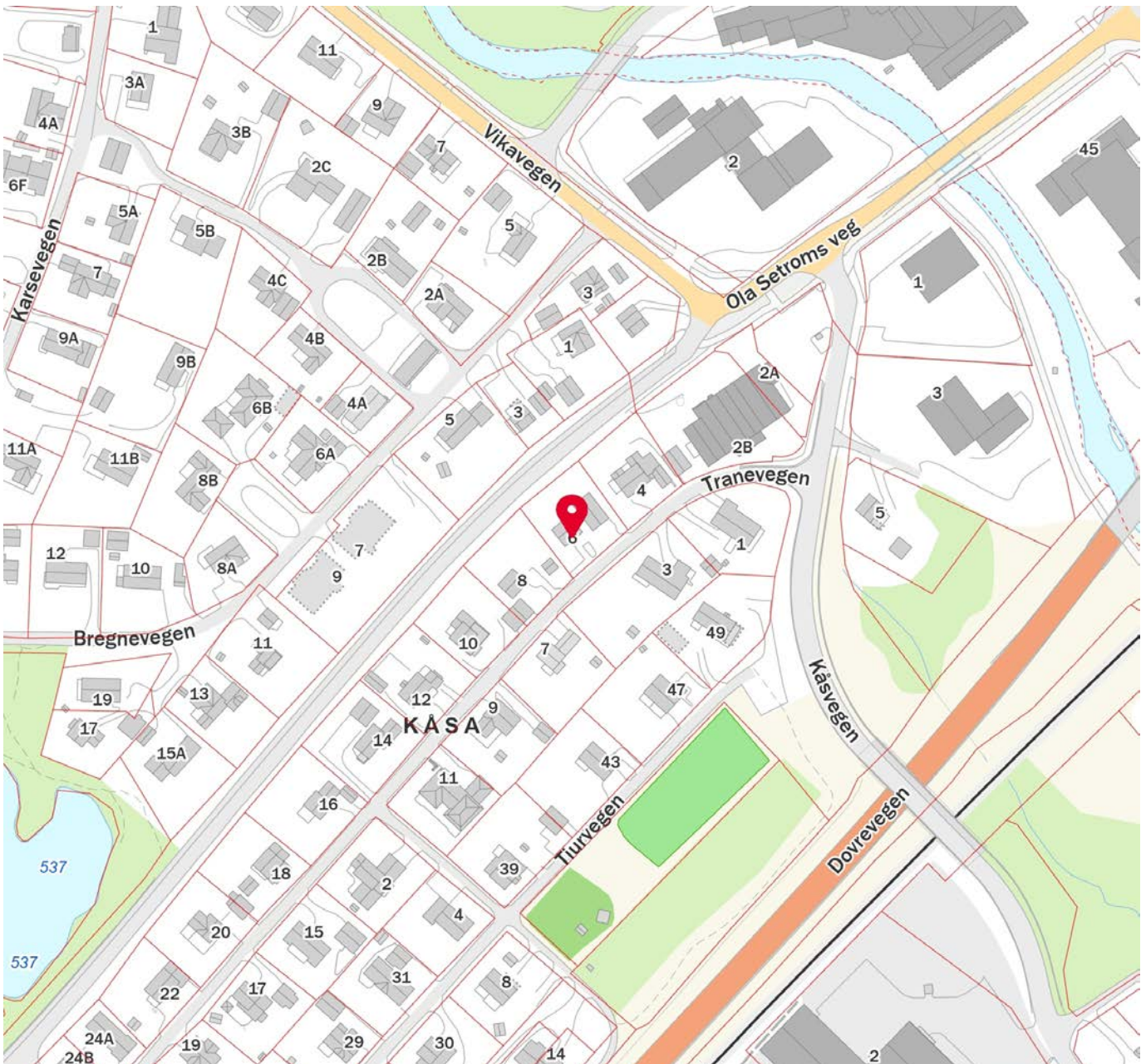
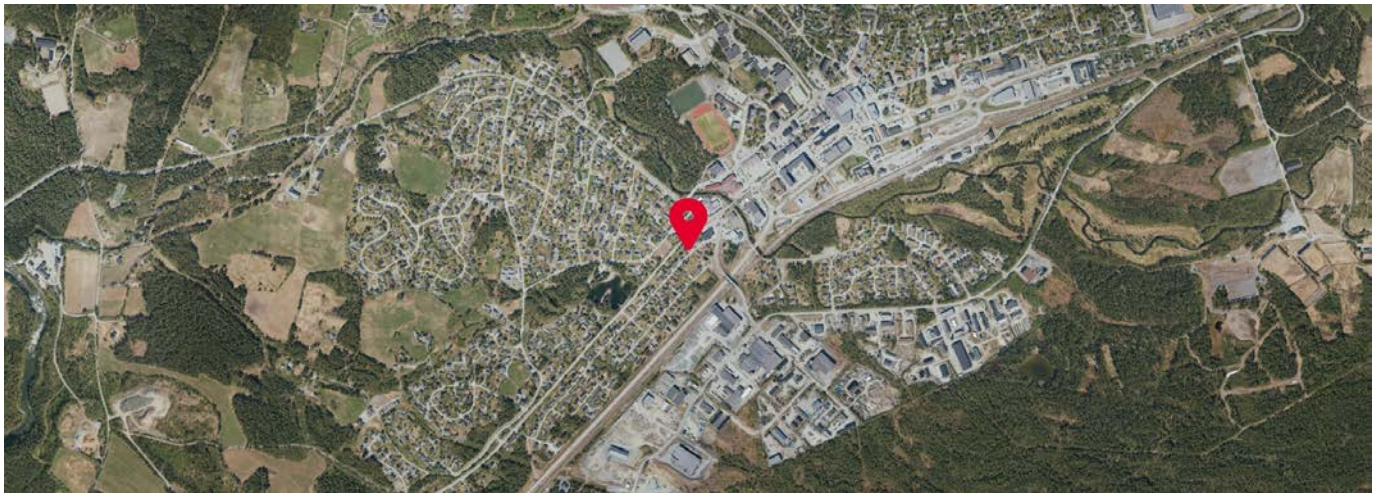
0%

43%

Brennan/Almannberget
Oppdal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



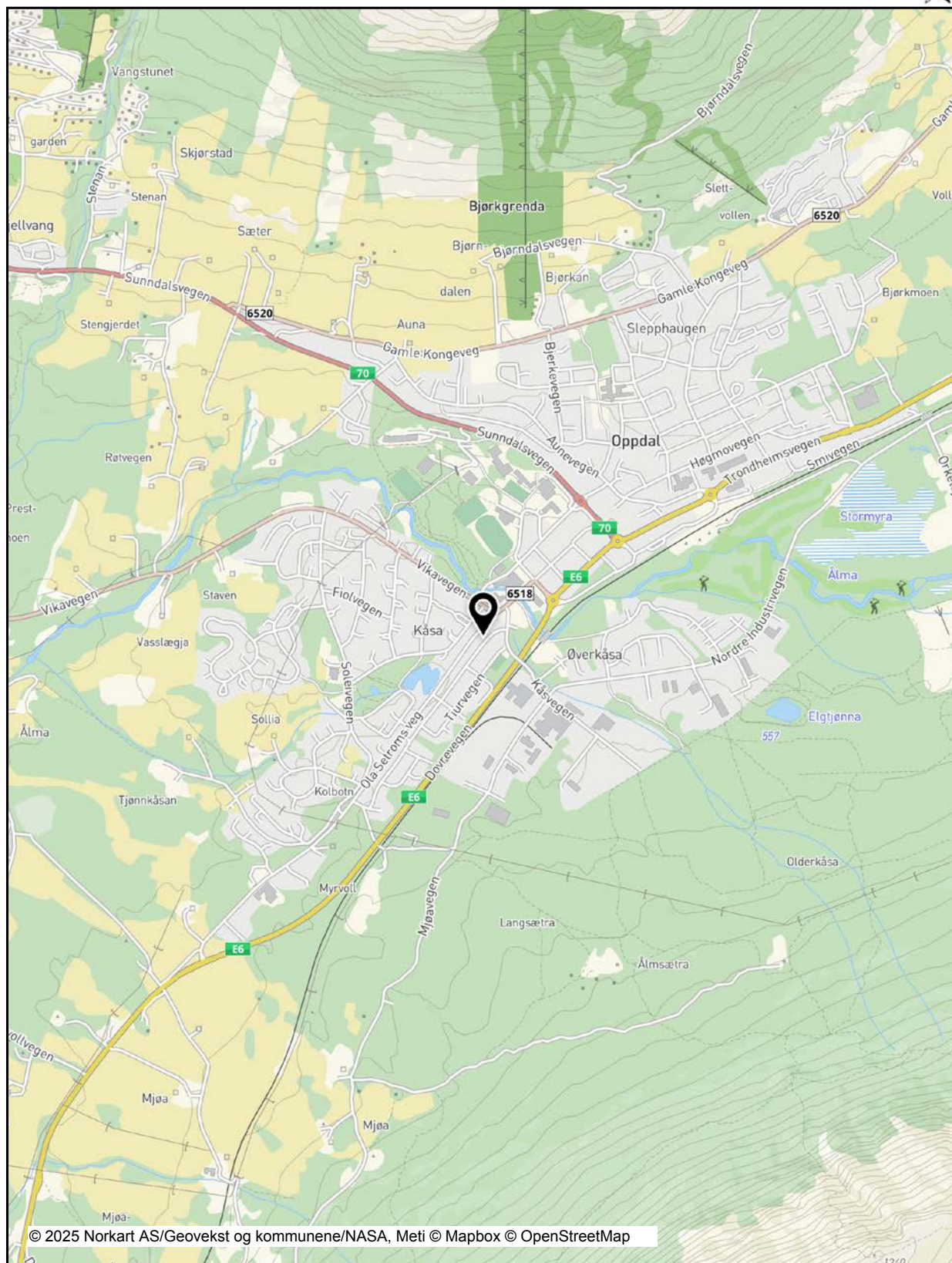


Tranevegen 6

Dato: 28.03.2025

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.

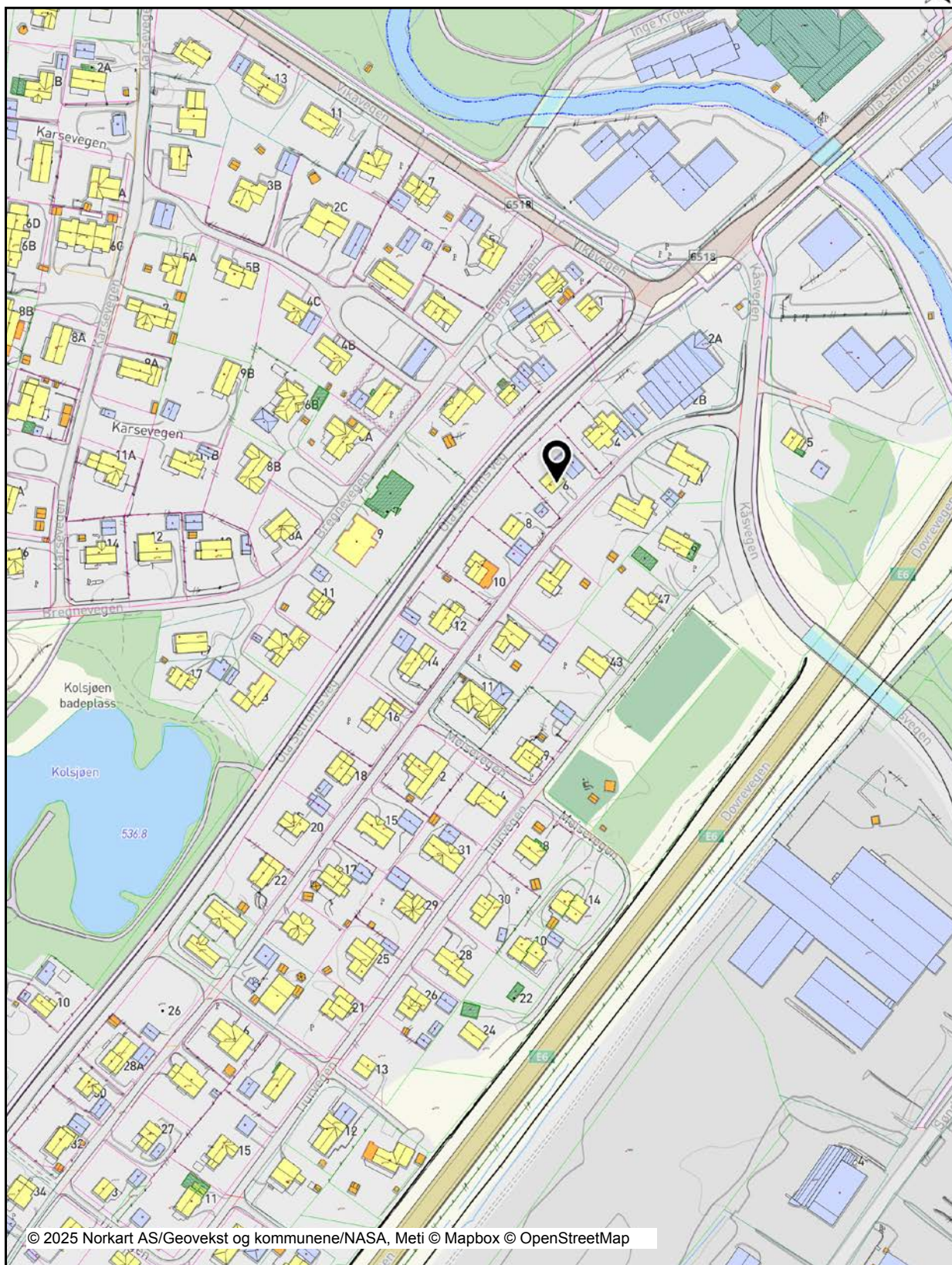


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.03.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

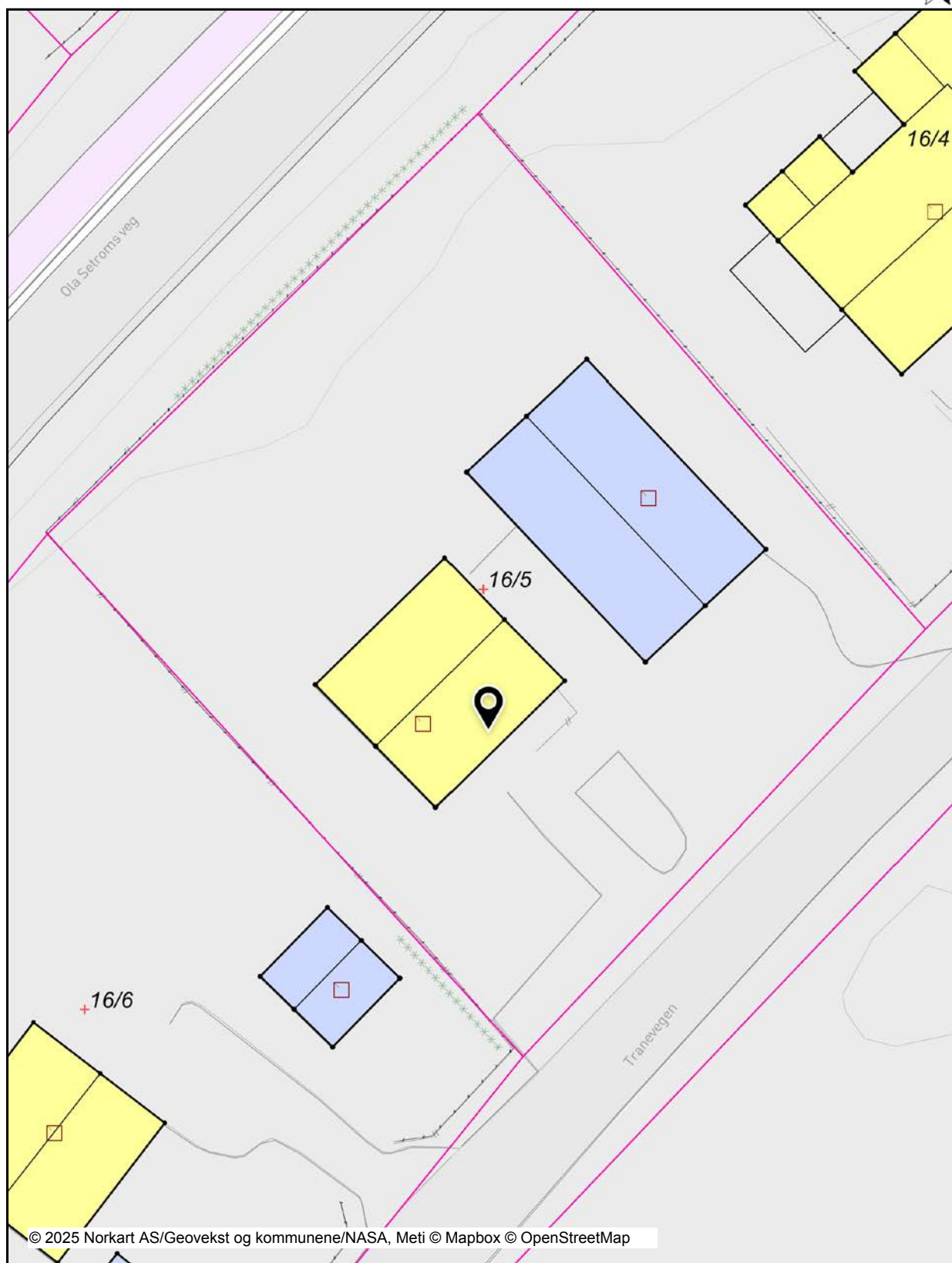


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.03.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Tranevegen 6
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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.

aktiv.
Tar deg videre