

aktiv.



Neslevegen 2, 7340 OPPDAL

**Moderne enebolig med carport i barnevennlig boligområde med lang solgang**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Jon Ivar Jamtøy**

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

### **Aktiv Eiendomsmegling Oppdal**

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

### **Nøkkelinformasjon**

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-

**Omkostn.:** Kr 98 850,-

**Total ink omk.:** Kr 3 998 850,-

**Selger:** Annika Maria Kristina

Malmer og

Stein Ove Jensen

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2019

**BRA-i/BRA Total** 106/116 kvm

**Tomtstr.:** 722.7 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 24, bnr. 48

**Oppdragsnr.:** 1703240121

## **Moderne enebolig med carport i barnevennlig boligområde med lang solgang**

Denne eiendommen ligger i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum som oppleves svært solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer og badeplass samt to barnehager innenfor meget kort gåavstand fra eiendommen.

Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud.

Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Boligen ble oppført i 2019 og inneholder hall, bad, to soverom og vaskerom med wc i 1. etasje samt stue, kjøkken, soverom og stor veranda i 2. etasje.

Videre har boligen carport med bod i bakkant samt leskur for sykler, ved etc.

Velkommen til visning i et av Oppdals mest solrike områder!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder og planskisser .....	16
Selgers egenerklæringsskjema .....	34
Tilstandsrapport .....	38
Godkjente bygningstegninger .....	64
Ferdigattest .....	69
Energiattest .....	70
Matrikkelkart og -rapport .....	76
Eiendoms-, veistatus- og ledningskart .....	82
Reguleringsplankart .....	87
Reguleringsplan med bestemmelser .....	89
Kommuneplankart .....	92
Nabolagsprofil og kart .....	94
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 106 m<sup>2</sup>

Bruksareal eksternt (BRA-e): 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 116 m<sup>2</sup>

Terrasse- og balkongareal (TBA): 39 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> - Hall, bad, to soverom og vaskerom med wc

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> - Utvendig bod

TBA: 10 m<sup>2</sup> - Terrasse

#### 2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> - Stue, kjøkken og soverom

TBA: 29 m<sup>2</sup> - Veranda

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vaskerom i 1. etasje er på byggemeldte tegninger benevnt som bod. Omgjøring av primærrum til sekundærrum er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Tegninger fremlagt av eier på befaringsdagen stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 722,7 m<sup>2</sup> iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Tomten er sørvestvendt, tilnærmet flat og pent opparbeidet med plen, gruset gårdsplass, blomsterbed, bærbusker og grønnsaksbed samt nedsatte stabbesteiner mot vei.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum som oppleves svært solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer og badeplass samt to barnehager innenfor meget kort gåavstand fra eiendommen. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

### **Adkomst**

Kjør Ola Setroms veg sørover ca. 500 meter fra sentrum og ta til høyre inn på Vikavegen (ved Spar). Ta umiddelbart til venstre inn på Bregnevegen. Følg Bregnevegen til endes og ta til venstre inn på Soleivegen. Ta deretter til høyre inn Neslevegen, og du får eiendommen på høyre side. Alternativ adkomst fra Ola Setroms veg via Røllikvegen, Brennhaugvegen eller Krokusvegen.

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 bindingsverk med stående utvendig kledning og fasadeplater, fundamentert på støpt plate med ringmurselementer. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein. Vinduer har trelags glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 20.01.2025 utført av Tor Gunnar Uv i Midt Norsk Takst AS samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Ingen bygningsdeler er gitt TG 3.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2:

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til sluk i nedsenket dusjsone. Det ble målt ca 10mm fall frem til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsone. Dette er mindre enn kravet på minimum fall 1:100 utenfor dusjsone, uten at det er etablert oppkant med tettesjikt på 15mm ved dørterskel. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Det bemerkes stedvis noe misfarging i flisfuger, uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU:

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

### **Innhold**

1. etasje: Hall, bad, to soverom og vaskerom med wc
  2. etasje: Stue, kjøkken og soverom
- Øvrig: Carport, utvendig bod og skjul for sykler, ved etc.

### **Standard**

1. etasje

Hall:

Flislagt gulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling med downlights. Ytterdør med elektrisk kodelås. Skyvedørsgarderobe med innredning. Uttak for sentralstøvsuger. Trapp til 2. etasje.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malt gipshimling med downlights. Baderomsinnredning med hvite, slette fronter, heldekkende servant, skuffer, høyskap, speilskap og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd susterne.

Soverom 1:

Parkettgulv, tapet-/malte gipsvegger, malt gipshimling. Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 2:

Parkettgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling. Skyvedørsgarderobe med innredning. Garderobeskap og garderobeskap med hylle. Panelovn.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling. Skyllekar og opplegg for vaskesøyle. Vegghengte hyller. Vegghengt wc med utenpåliggende susterne. Sikringsskap. Fibersentral. Sentral for brannvarsling. Varmtvannsbereeder, vanninntak med stoppekran og fordelingskap for rør. Ventilasjonsanlegg.

2. etasje

Stue:

Parkettgulv med undervarme, malte gipsvegger, mønt, malt gipshimling med downlights over trapp. Peisovn tilkoblet stålpipes. Varmepumpe. To panelovner. Utgang til veranda. Uttak for sentralstøvsuger. Trapp til 1. etasje.

Kjøkken:

Parkettgulv med undervarme, malte gipsvegger, mønt, malt gipshimling med downlights. Kjøkkeninnredning med grå, slette fronter og benkeplater i finér med planlimt kompositt oppvaskbeslag. Flis på vegg over benk. Integrert stekovn, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys).

Soverom:

Parkettgulv med undervarme, malte gipsvegger, mønt, malt gipshimling.

Øvrig

Utvendig bod:

Flislagt gulv, osb-plate på én vegg, for øvrig ikke kledd/isolert. Sentralstøvsuger. Vegghengte hyller.

### **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 oppgraderinger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

Carport samt oppstillingsplass på egen tomt.

### **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.

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.

## Energi

### **Oppvarming**

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 2. etasje.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 25.11.2024. Det er ingen registrerte avvik ved fyringsanlegg iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Feieavdelingen. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.



**Energikarakter**

B

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 900 000,-

**Kommunale avgifter**

Kr 20 374,-

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. 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 959 128,- pr. 31.12.2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 836 510,- pr 31.12.2023

### **Andre utgifter**

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

- Kommunale avg.: ca. kr 20 400,-
- Forsikring: ca. kr 5 400,-
- Strøm: ca. kr 15 100,-
- Abonnement filterbytte vent.: ca. kr 700,-

Totalt: ca. kr 41 600,-

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**

Eiendommen er tilknyttet Neslevegen Velforening. Medlemskap i foreningen er frivillig og det er ingen fast kontingent.

### **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 24, bruksnummer 48 i Oppdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 05.12.2019.

Det gjøres oppmerksom på at vaskerom med wc er angitt som bod på godkjente bygningstegninger, og bruksendring til dagens formål 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.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen har status som enebolig.

Reguleringsplan for område mellom Soleivegen og Brennhaugen, plan-ID 1977003, stadfestet 27.05.1977, er gjeldende. Se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

Iht. reguleringsplankart er tomtearealet fordelt på følgende arealformål:

Delareal 596 m<sup>2</sup>: boliger

Delareal 101 m<sup>2</sup>: kjørevei

Delareal 25 m<sup>2</sup>: Gang/sykkelvei

Iht. kommuneplanens arealdel er hele tomtearealet avsatt til formål Boligbebyggelse, nåværende.

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

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

### **Adgang til utleie**

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

### **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.

### **Omkostninger kjøper**

3 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

98 850 (Omkostninger totalt)

113 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 013 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 016 750 (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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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, Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

Tlf: 724 04 030

### **Salgsoppgavedato**

22.01.2025



Velkommen til Nesleveggen 2!  
En kompakt og moderne enebolig med carport



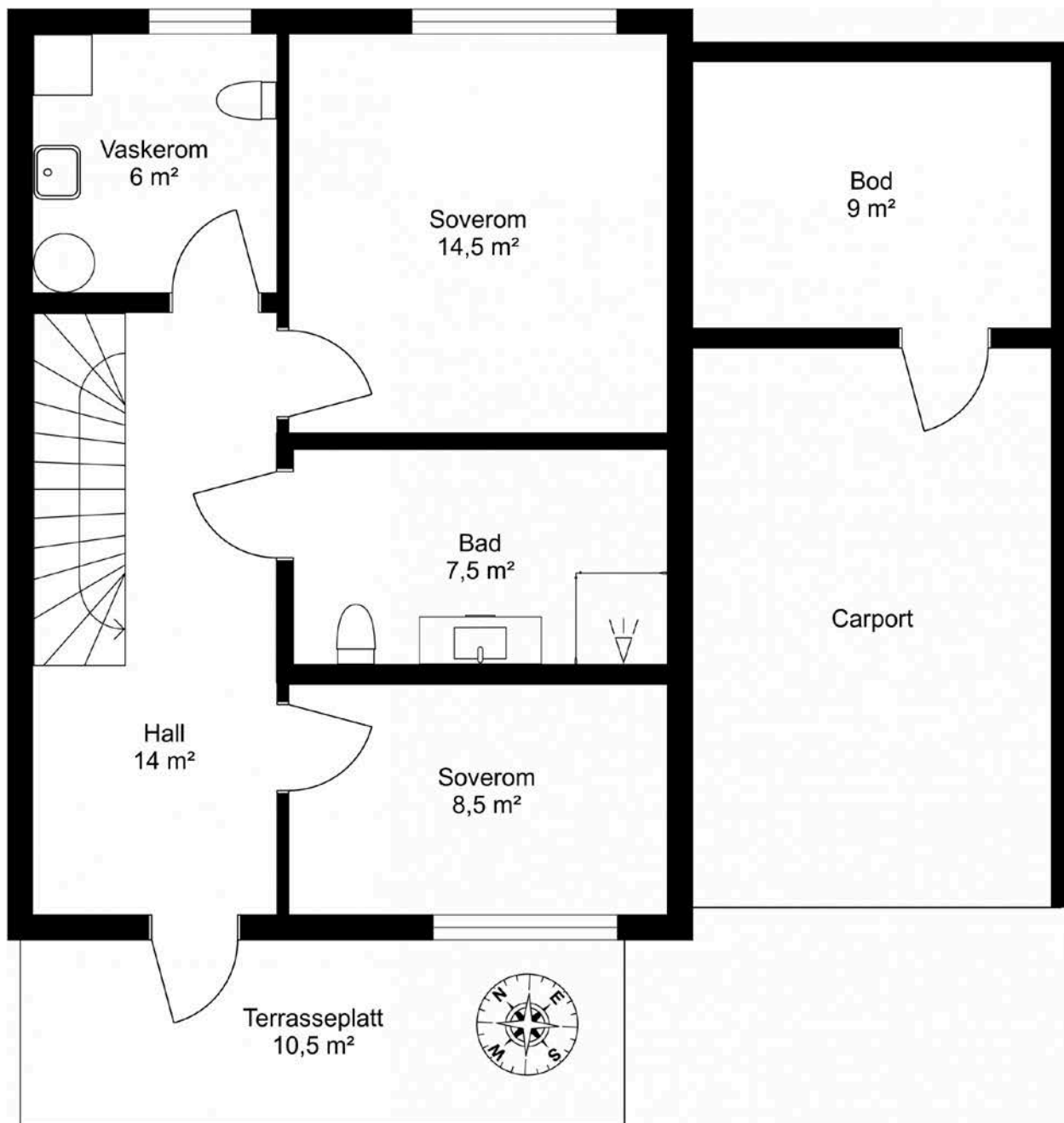
Eiendommen har en sentral beliggenhet med barnehager, badeplass og turområder rett i nærheten





Barnevennlig boligområde med lite trafikk og lang solgang

## Neslevegen 2 1. Etasje



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!  
Romslig hall med varme i gulv og stor skybedørsgarderobe



Det lyse og stilrene badet har flislagt gulv med undervarme



Badet har innredning med heldekkende servant, skuffer, høyskap, speilskap og belysning



Etasjen har to soverom, det minste på ca. 8,5m<sup>2</sup>



Etasjens andre soverom er ca. 14,5m<sup>2</sup>



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe

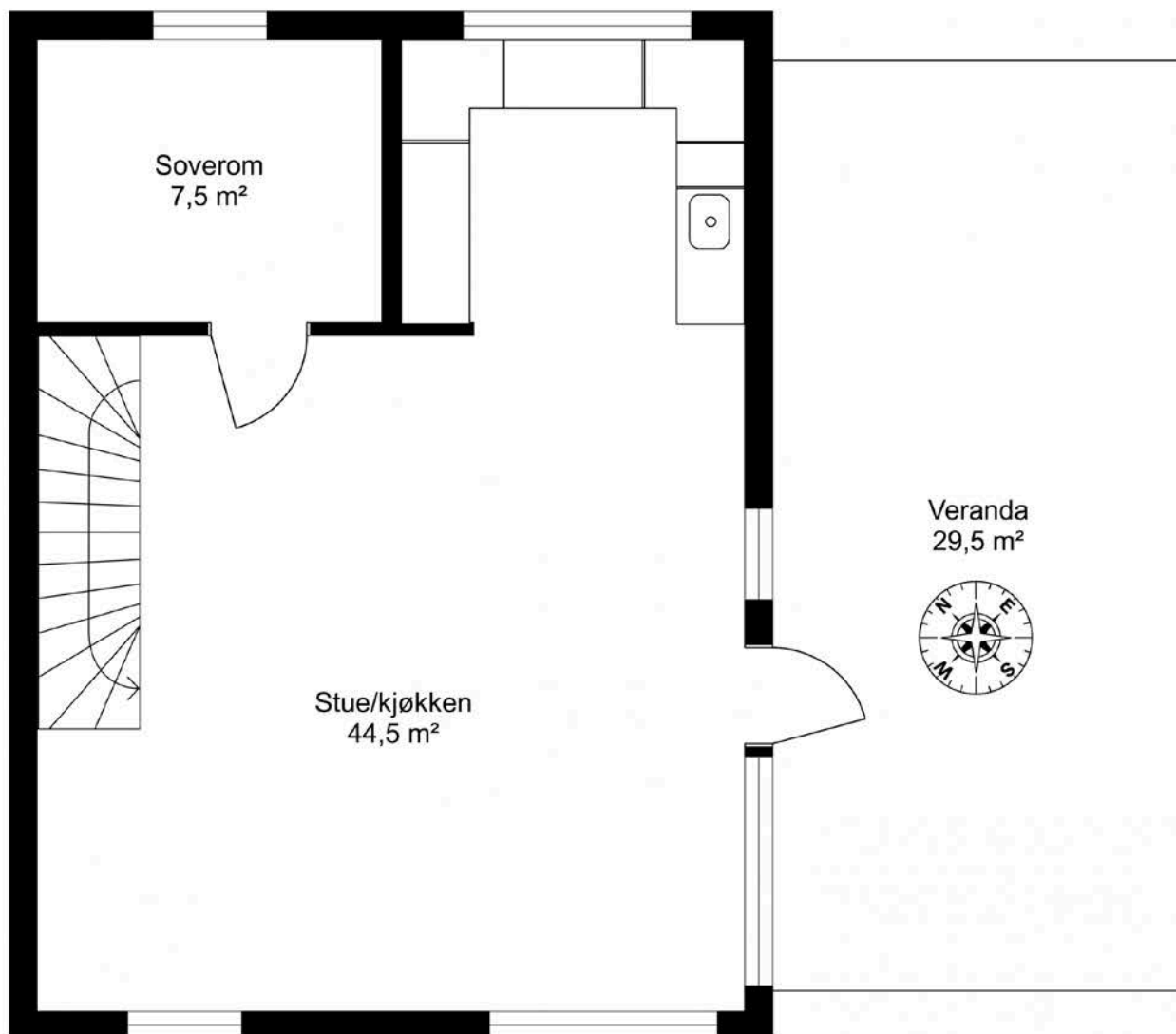


Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskesøyle og ekstra wc  
Rommet huser også det meste av boligens tekniske utstyr



Hall med trapp til 2. etasje

## Neslevegen 2 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.



Velkommen opp i stua!



Gjennomlys stue med mønt himling og åpen løsning mot kjøkken





Store vindusflater gir godt med naturlig lys og flott utsikt fra hovedetasjen



Stua har moderne peisovn med glass på tre sider  
Det er også gulvvarme i stue/kjøkken samt luft-luft varmepumpe



Fra sofakroken  
De store vinduene er utstyrt med lamellgardiner



Kombinasjonen mønt himling og åpen løsnige gir god romfølelse og lysinnfall fra tre sider, fra soloppgang til solnedgang



Utgang til stor veranda



Veranda på nesten 30m<sup>2</sup> med god plass til både grill og sittegrupper



Utsikt mot sør



God plass til spisebord ved kjøkkenet



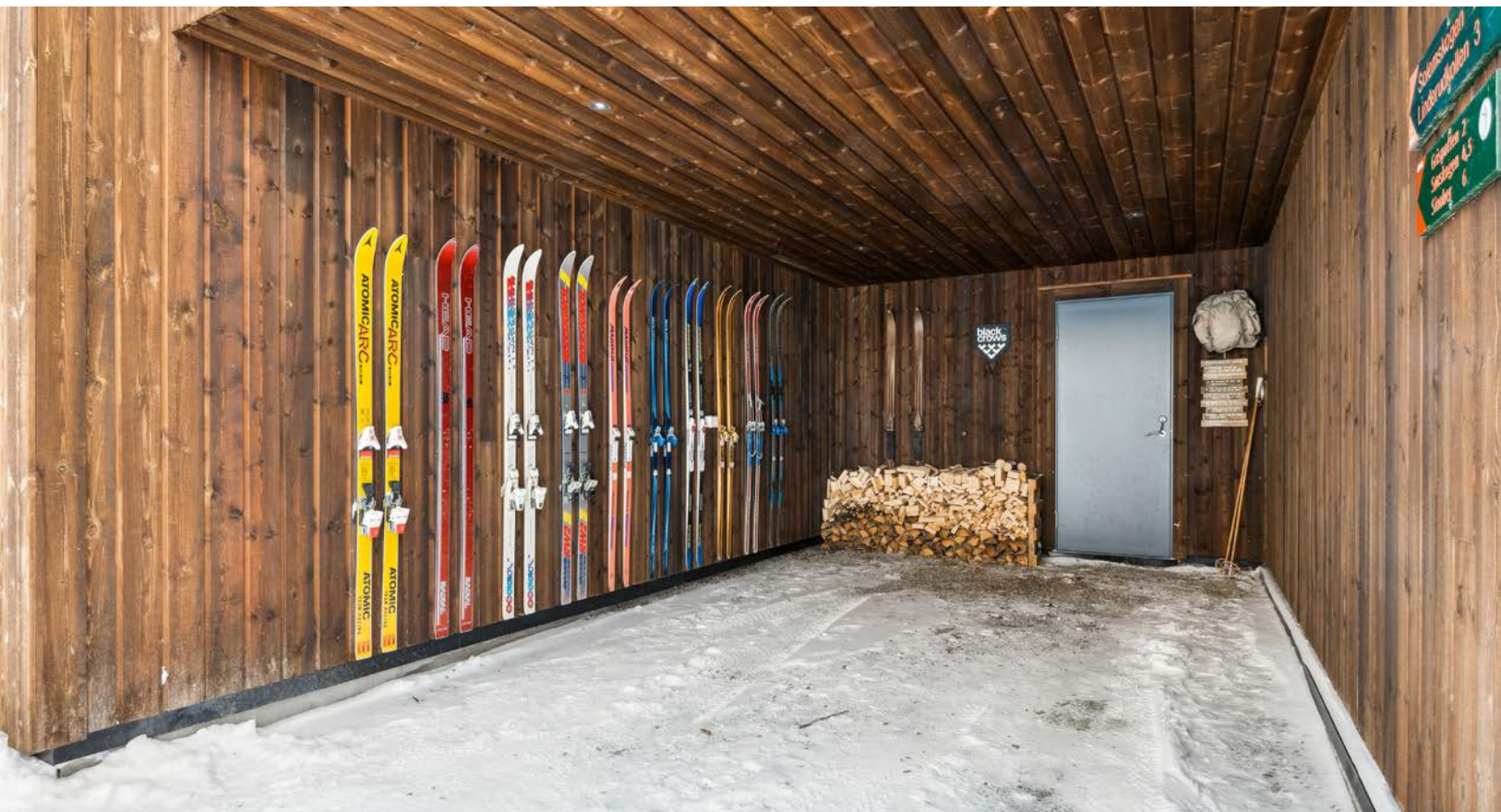
Her slippes sola inn på frokostbordet



Moderne og lekker kjøkkeninnredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer og led-belysning



Boligens tredje soverom ligger i 2. etasje mot nordøst



Carport under veranda med inngang til utvendig bod



Boden er hele 9m<sup>2</sup> og har flislagt gulv



Velkommen til visning i Neslevegen 2!



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240121	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Stein Ove Jensen	Annika Maria Kristina Malmer
<b>Gateadresse</b>	
Nesleveggen 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	6943160

Document reference: 1703240121

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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 forsikringskostnader 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: 1703240121

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Neslevegen 2, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 24, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2025

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 11741-1497

Referansenummer: VE3458

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

Firmaet skal være en 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand. Det bemerkes at fall mot sluk utenfor dusjsone på bad er mindre enn krav, samt avvik i forbindelse med veggplater i dusjsone på bad. Veggplater dette gjelder vil bli utskiftet før salg. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. På grunn av snø er taktekkingen ikke visuelt besiktiget. Det anbefales en kontroll av taktekkingen etter snøtining. TG 1 er satt med grunnlag i alder. Nedløp og beslag er i metall. Ut over frostspreng i ett taknedløp ble det ikke registrert vesentlige avvik. Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og fasadeplater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, men overflatebehandling bør vurderes.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med innvendig kledde skråhimlinger og synlig mønedrager. Det er etablert luftespalter ved raft. Ved en visuell kontroll av innvendig tak ble det ikke registrert synlige avvik.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor verandadøren er med 3-lags glass. Det bemerkes en liten skade i dørblad på verandadøren, ellers normal slitasje og funksjon. Det må påregnes overflatebehandling av skade i dørbladet.

Det er etablert en veranda mot sørøst med tilkomst fra stue i 2. etasje. Verandaen er oppført i tre og har rekkverk i metall og glass. Verandaen er oppført over bod og carport og har tettesjikt av ukjent type under gulvbord. Det opplyses at verandagulvet er

overflatebehandlet i 2024. Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Ved en visuell kontroll av himlinger under verandaen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Terrasseplatt ved hovedinngang var også snødekt på befaringsdagen. Det anbefales en kontroll av verandagulv og terrasseplatt etter snøtining. TG 1 er satt med grunnlag i alder.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og tapet. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater fremstår uten skader ut over normal slitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert ståpipe og vedovn på stue i 2. etasje. Det opplyses at vedovnen har normal funksjon.

Boligen har malt tretrapp i lukket utførelse.

Trappen fremstår i god stand.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene fremstår med normal funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 25mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Gulvet fremstår med normalt fall og uten skader.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Bereder, sikringsskap og ventilasjonsagregat er også plassert i rommet. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

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

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Det registreres glipper i plateskjøt i dusjsone. Det bemerkes også at nedre kant av veggplater delvis ligger utenfor monteringskinne i dusjsone. Det foreligger dokumentasjon på at det vil bli skiftet plater på veggene der dette er et problem. TG 1 settes da dette vil bli utbedret før salg.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonen har normal funksjon.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det opplyses at utslagsvask og tilstøtende benkeplate er utskiftet i 2022. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk har normal funksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er etablert i vaskerom. Vannmåler er montert i rørskap. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon. Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsagregat etablert i vaskerom. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert sentralstøvsuger og varmepumpe i boligen. Det opplyses at varmepumpen ble montert i 2023. Sikringssskap med automatsikringer er etablert i vaskerom. Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2019. Boligen er oppført over støpt plate på mark og dreneringen vil da kun være av sekundær betydning. Tomten var snødekt på befaringdagen, men det opplyses at det ikke har vært noen problemer med overflatevann ved boligen. Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Utvendig runnmur var delvis snødekt, men det ble ikke registrert tegn til skader på synlige deler. Tomten var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendig vann og avløpsrør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

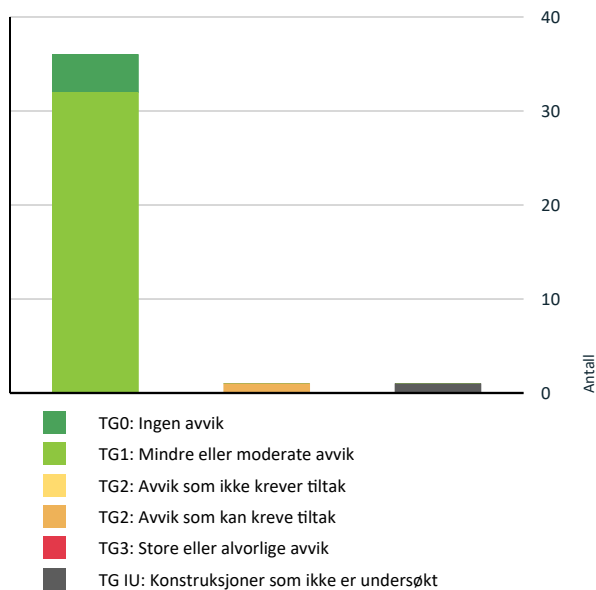
### Enebolig

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

Vaskerom i 1. etasje er på byggemeldte tegninger benevnt som bod. Omgjøring av primærrom til sekundærrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Tegninger fremlagt av eier på befaringdagen stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2019

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Byttet kran på bad.
2022	Modernisering	Byttet oppvaskkum med tilstøtende benkeplate på kjøkken.
2023	Modernisering	Montert varmepumpe.
2024	Modernisering	Beiset verandagulv. Satt opp leskur.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. På grunn av snø er taktekingen ikke visuelt besiktiget. Det anbefales en kontroll av taktekingen etter snøtining. TG 1 er satt med grunnlag i alder.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Ut over frostspreng i ett taknedløp ble det ikke registrert vesentlige avvik. Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og fasadeplater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, men overflatebehandling bør vurderes.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med innvendig kledde skråhimlinger og synlig mønedrager. Det er etablert luftespalter ved raft. Ved en visuell kontroll av innvendig tak ble det ikke registrert synlige avvik.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor verandadøren er med 3-lags glass. Det bemerkes en liten skade i dørblad på verandadøren, ellers normal slitasje og funksjon. Det må påregnes overflatebehandling av skade i dørbladet.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda mot sørøst med tilkomst fra stue i 2. etasje. Verandaen er oppført i tre og har rekkverk i metall og glass. Verandaen er oppført over bod og carport og har tettesjikt av ukjent type under gulvbord. Det opplyses at verandagulvet er overflatebehandlet i 2024. Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Ved en visuell kontroll av himlinger under verandaen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Terrasseplatt ved hovedinngang var også snødekt på befaringsdagen. Det anbefales en kontroll av verandagulv og terrasseplatt etter snøtining. TG 1 er satt med grunnlag i alder.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og tapet. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater fremstår uten skader ut over normal slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn på stue i 2. etasje. Det opplyses at vedovnen har normal funksjon.



### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i lukket utførelse. Trappen fremstår i god stand.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene fremstår med normal funksjon.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 25mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Gulvet fremstår med normalt fall og uten skader.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

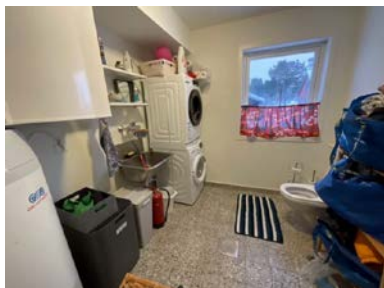
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Bereder, sikringskap og ventilasjonsagregat er også plassert i rommet. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Det registreres glipper i plateskjøt i dusjsone. Det bemerkes også at nedre kant av veggplater delvis ligger utenfor monteringskinne i dusjsone. Det foreligger dokumentasjon på at det vil bli skiftet plater på veggene der dette er et problem. TG 1 settes da dette vil bli utbedret før salg.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til sluk i nedsenket dusjsone. Det ble målt ca 10mm fall frem til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsone. Dette er mindre enn kravet på minimum fall 1:100 utenfor dusjsone, uten at det er etablert oppkant med tettesjikt på 15mm ved dørterskel. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Det bemerkes stedvis noe misfarging i flisfuger, uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel. Silikon er ikke godkjent som varig tettesjikt.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonen har normal funksjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det opplyses at utslagsvask og tilstøtende benkeplate er utskiftet i 2022. Innredningen fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk har normal funksjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Vannmåler er montert i rørskap. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsagregat etablert i vaskerom. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger og varmepumpe i boligen. Det opplyses at varmepumpen ble montert i 2023.

# Tilstandsrapport



## TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

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.

**2019**

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

**Ja El. Inst Oppdal AS**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.**

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, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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?



# Tilstandsrapport

10.

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?

Nei

## Generell kommentar

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



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

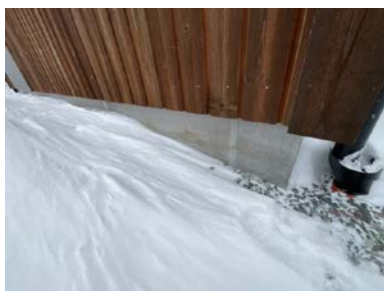
Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019. Boligen er oppført over støpt plate på mark og dreneringen vil da kun være av sekundær betydning. Tomten var snødekt på befaringsdagen, men det opplyses at det ikke har vært noen problemer med overflatevann ved boligen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Utvendig runnmur var delvis snødekt, men det ble ikke registrert tegn til skader på synlige deler.



### TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendig vann og avløpsrør.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

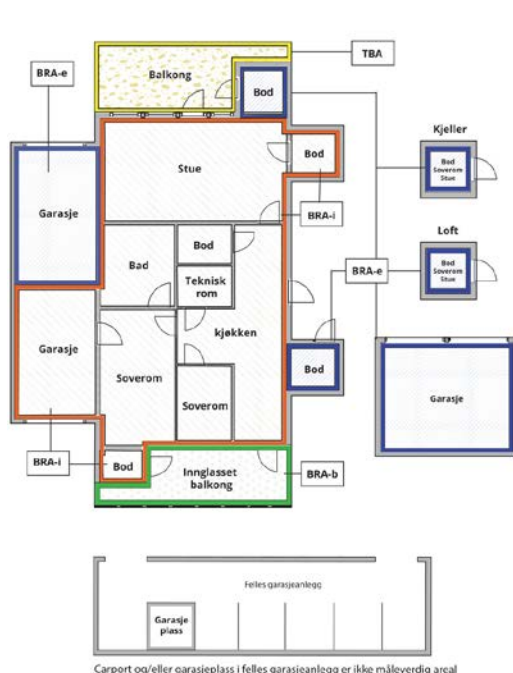
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	53	10		63	10
2.Etasje	53			53	29
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>10</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bad	Bod	
2.Etasje	Stue/kjøkken , Soverom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vaskerom i 1. etasje er på byggemeldte tegninger benevnt som bod. Omgjøring av primærrom til sekundærrom er søknadspiktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Tegninger fremlagt av eier på befaringsdagen 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?

*Kommentar:* Se tilbygg/modernisering.

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)
<b>Enebolig</b>	106	10

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Annika Maria Kristina Malmer og Stein Ove Jensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	24	48		0	722.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Neslevegen 2

#### Hjemmelshaver

Malmer Annika Maria Kristina, Jensen Stein Ove

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	02.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	07.01.2025		Gjennomgått	17	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/VE3458>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

D1



24/48

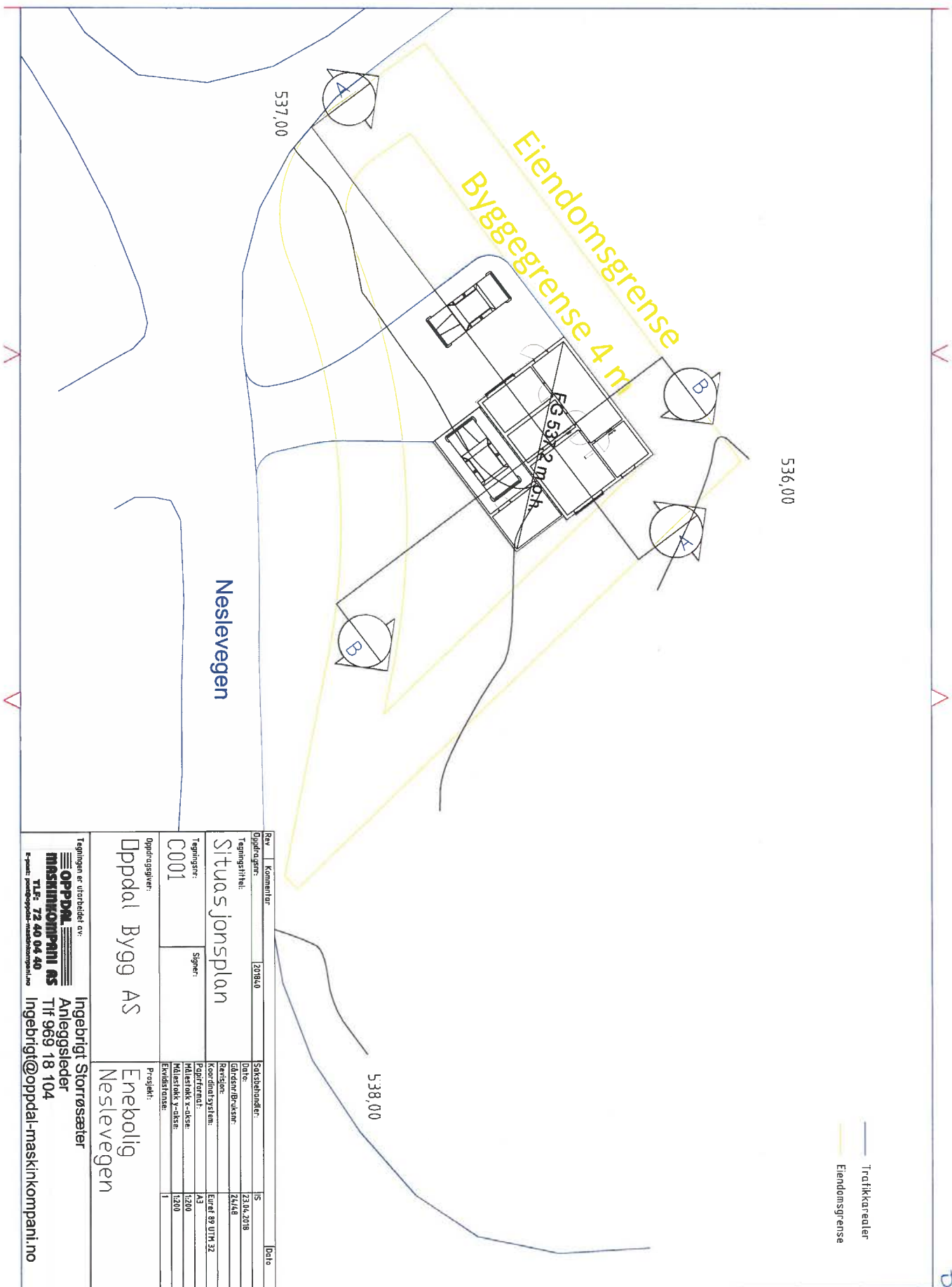
Dato: 05.04.2018

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



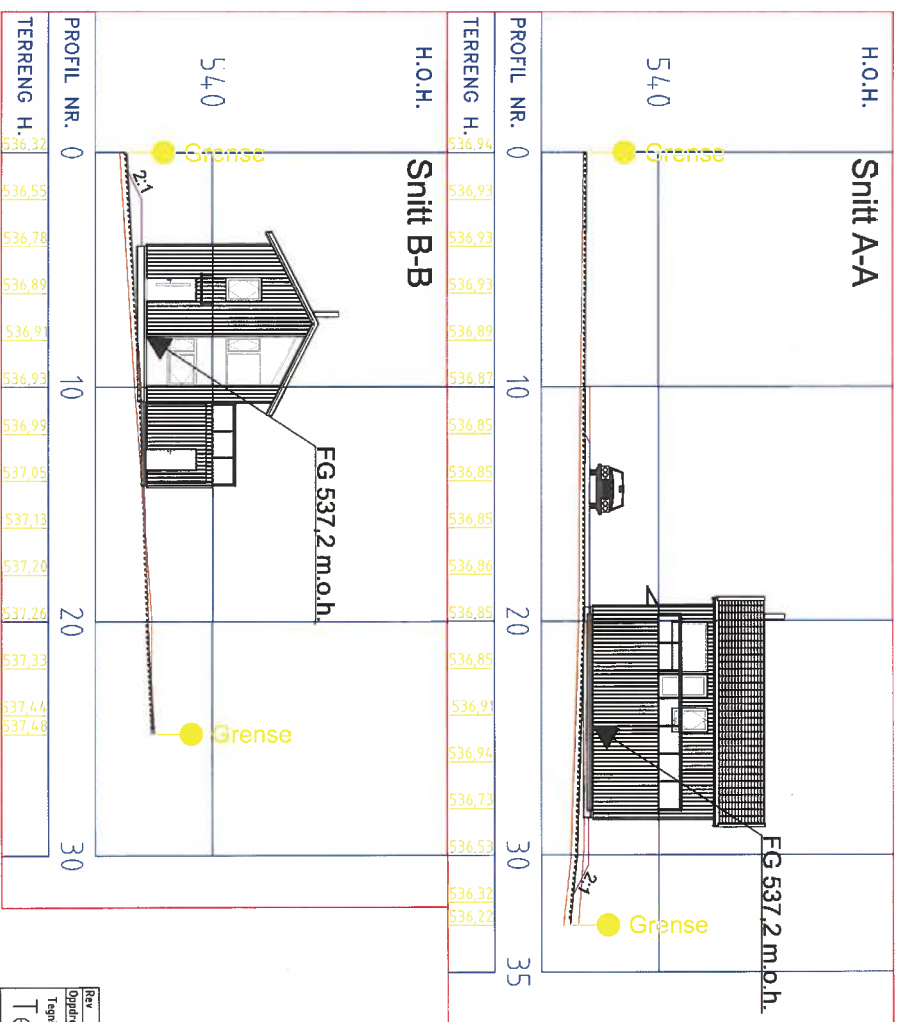




Rev.   Kommentar	201840		
Oppdragsnr:			
Tegningstittel:	Situasjonsplan		
Tegningsnr:	C001	Siger:	
Oppdragsleder:		Prosjekt:	Enebolig Nesleveggen
Byggherrens navn:	Oppdal Bygg AS		
Byggherrens adresse:	Ingebrigt Storrøsaeter Anleggsleder Tlf 969 18 104		
Byggherrens telefon:	Tlf: 72 40 04 40		
Byggherrens e-post:	Ingebrigt@oppdal-maskinkompani.no		
Saksbehandler:	IS	Dato:	
Direkte:	23.01.2018		
Referanse:	4748		
Prosjekt:	EG 538 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> H		
Byggherrens navn:	EG 538 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> H		
Byggherrens adresse:			
Byggherrens telefon:			
Byggherrens e-post:			
Byggherrens referanse:			

Tegningen er utarbeidet av:  
**OPPDAL**  
**MASKINKOMPANI AS**  
 Tlf: 72 40 04 40  
 E-post: post@oppdal-maskinkompani.no

02



- Eksisterende Terreng
- Nytt terreng
- Trafikkarerler
- Eiendomsgrænse

Rev. / Kommentar	Dato
12/18/4	
Oppdragsnr: 2310.2/18	
Tegningsittel: <b>Terrengsnitt</b>	
Tegningsnr: U001	
Signer: _____	
Søktøkbondnr: IS	
Dato: 23.04.2018	
Gårdens/Byggers: 24/4	
Rettighet: Eneid 09 UTM 32	
Kortblad/SYSTEM: A3	
Kartformål: 1:200	
Kildestokk s.-dase: 1:200	
Kildestokk r.-dase: 1:200	
Evidensnase: 1	

Oppdragsgiver: **Dppdal Bygg AS**

Prosjekt: **Enebolig Neslevegen**

Tegningen er utarbeidet av:

**OPPDAL**  
**MASKINKOMPANI AS**  
 Anleggsleder  
 Tlf: 72 40 04 40  
 E-post: post@oppdal-maskinkompani.no

Ingebrigt Storrøssæter  
 Tlf: 969 18 104  
 Ingebrigt@oppdal-maskinkompani.no

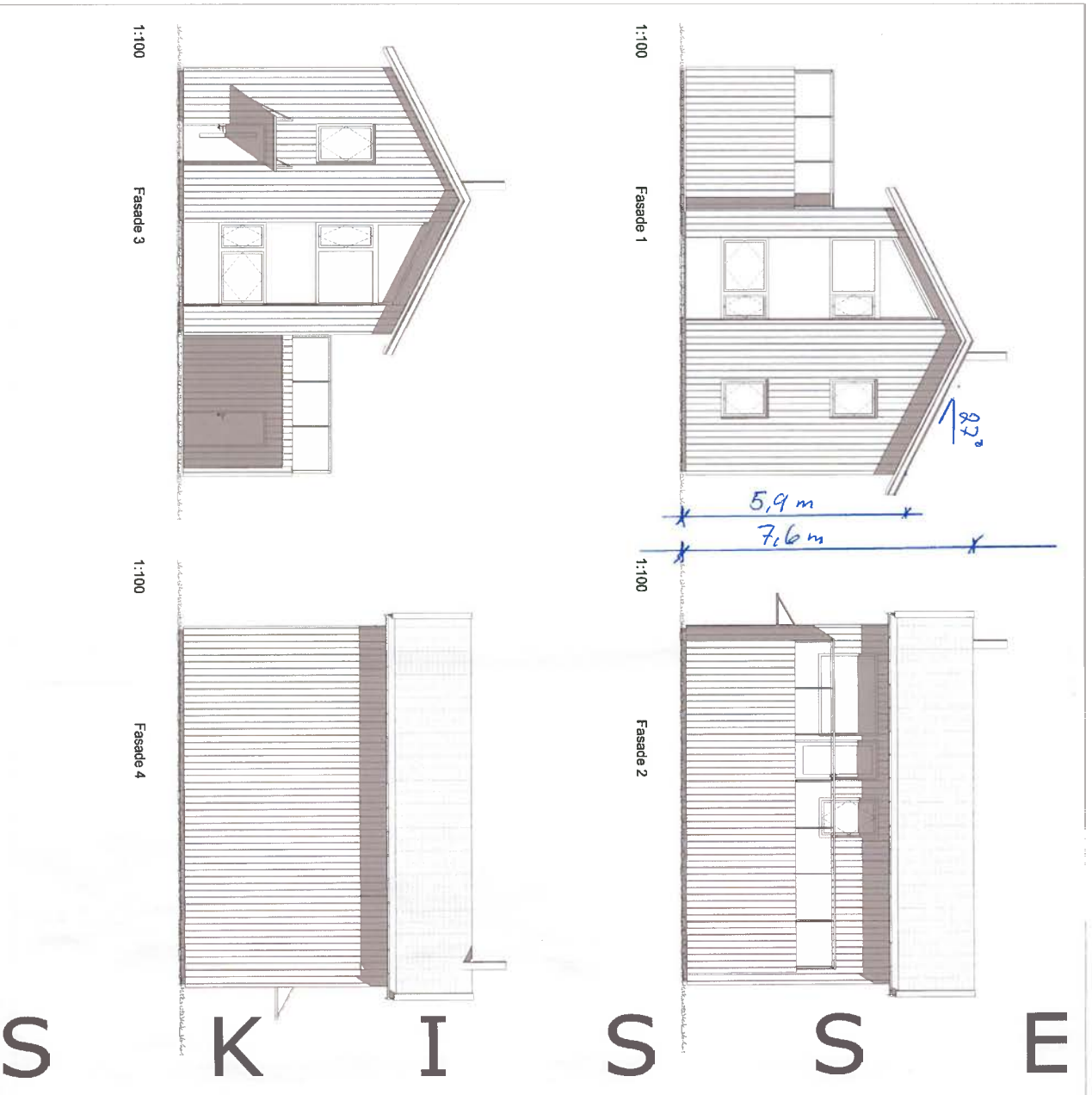
ER



S K S E

**MERKNADER:**  
 Forbeholdt utsettelse for mulig utførelse av bygging og oppsett iht. NS3800. Tekniske forhold i byggingen utførelse kan avvike avtalt i mindre grad.  
 Beskrivelsen i skissene skal oppføres med skriftlig, krevt godkjent. Ikke dersom konstruksjonen oppføres med sammenheng mellom. Utsettelse for skissene i skissene eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppføring på byggingen, som rom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er heller ikke oppføring av vann tappearm.  
 Det er beredt på å bygge opp tilhørende arbeidshåndbok med detaljerte tegninger og beregninger. Dette kan frekke fra perspektiver i huset og det kommer frem av det og utdelt i de ulike vinduer/tilkoblinger og det er ikke oppføring av vann tappearm.  
 Prosjektet er iht. TEK 10.

1	03.04.18	Vegg sov for belysning av manndager - i hvitt pipe	KGH	
2	09.03.18	Endret vinduer	KGH	
3	08.03.18	Spillplan 2. etg.	KGH	
Index Dato		Beskrivelse	Sjå	Kont.
Oppgjørta BOD:	9,2,8 m <sup>2</sup>	BOD TOTALT:	133,7 m <sup>2</sup>	ENERGIVENKE
106,2 m <sup>2</sup>		BOD H01 + H02 + SPORTSLOD + CARPORT:	59,1 + 59,1 + 8,4 + 19,1 m <sup>2</sup>	
BRUGSPRØVE:		ENHET:	POSTNR:	INNSTEDT:
Oppdal		gitt/dirt	Postnr.	By
Adresse:				Land
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORHATT:	
KGH	Kontrollør	12.02.18	A3	
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:	TEKNIKNUMMER:	TEKNIKNUMMER:	
Nestvegen	17-0755	ARK-1-1-01	MÅLSTOKK:	
Planer		1:100		
TILTAKSNER:				
Tiltakshaver				
BYGGEFIRMA:				
INNHENNER: CE/ALMENTORINGEN NORGESHUS AS, PB 141, 7212 HÅRÅND, TLF: 72 80 80 80				
TEGNINGEN ER BESVARTET ETTER LOV OG OPPAVSETT OG ER AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATSELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSDOKUMENT.				REV. C




**MERKNADER:**  
 Forarbeidet er utført i henhold til de gjeldende bestemmelser for bygging av bygninger av denne art. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren.

Denne tegningen er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er levert av byggherren.

<b>C</b>	03.04.18	Veig av for biering av mangelinger. Flyttet pipe	KGH	
<b>B</b>	09.03.18	Endret vindler	KGH	
<b>A</b>	06.03.18	Spjellent 2. etg.	KGH	
<b>Indek Dato</b>	Beskrivelse			
<b>Oppmøt. Dato</b>	<b>BYA:</b>	<b>92,8 m<sup>2</sup></b>	<b>VOLUME:</b>	<b>ENERGIMERKE</b>
<b>106,2 m<sup>2</sup></b>	<b>BNA H01 + H02 + SPORTSBOD + CADUPOT:</b>	<b>804 TOM.MAT:</b>	<b>133,7 m<sup>2</sup></b>	<b>B</b>
<b>53,1 + 53,1 + 8,4 + 19,1 m<sup>2</sup></b>				
<b>BYGGERKOMMUNE:</b>	<b>GNS.BNR:</b>	<b>POSTNR:</b>	<b>POSTBY:</b>	<b>POSTBY:</b>
<b>Oppdal</b>	<b>gnt/dnt</b>	<b>Postnr.</b>	<b>By</b>	<b>Land</b>
<b>ADRESSE:</b>	<b>KONTROLLERT AV:</b>	<b>DATE:</b>	<b>FORMÅT:</b>	
<b>Adresse</b>	<b>KGH</b>	<b>Kontrollør</b>	<b>12.02.18</b>	<b>A3</b>
<b>Tegnet av:</b>				
<b>KGH</b>				
<b>PROSJEKT:</b>	<b>Nesicvegen</b>	<b>PROSJEKTNR.:</b>	<b>17-0755</b>	
<b>TEGNINGEN VISER:</b>	<b>Fasader</b>	<b>TEGNING NR.:</b>	<b>ARK-1-31</b>	
<b>STATUS:</b>	<b>Skisse/prosjekt</b>	<b>MÅLSTOKK:</b>	<b>1:100</b>	
<b>TILTAKSÅVER:</b>	<b>Tiltaksnavn</b>			
<b>BYGGER/BRUK:</b>				
 <b>NORGESHUS</b> Oppdal Byggs AS				
INGENIØR- OG ANLEGGSTEKNIKKONTOR AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF: 72 89 66 00 TEKNIKKEN ER BESKRETT ETTER LOV OM OPPMÅNINGS- OG BYGGESAKSBEHANDLING AV 1999 OG 1997 TEKNIKKEN ER UTVIKLET AV NORGESHUS OG NORGESHUS AS TEKNIKKEN ER UTVIKLET AV NORGESHUS OG NORGESHUS AS TEKNIKKEN ER UTVIKLET AV NORGESHUS OG NORGESHUS AS				
<b>REV.:</b>	<b>C</b>			

# Ferdigattest

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

 <b>OPPDAL KOMMUNE</b> Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2018/941	Dok.nr 27		
	Eiendom/byggested Neslevegen 2, 7340 OPPDAL			
	Gnr 24	Bnr 48	Festenr	Seksjonsnr

Vedtaket/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Ett-trinns søknad	27.04.2018

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig (bnr. 300694283)		
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtaket dato 13.07.2018	Vedtaksnr 18/410
Dato sluttkontroll 04.12.2019	Kontrollansvarlig Norges hus Oppdal Bygg AS	
Vedtaksnr. 19/681		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

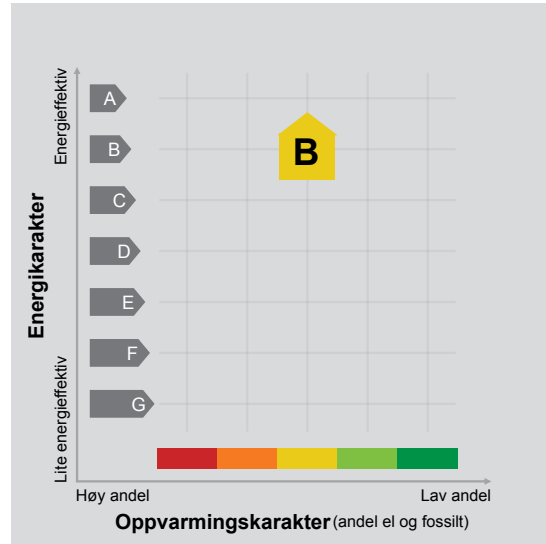
Oppdal, 05.12.2019

Arita Eline Stene  
Arealplanlegger

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.*

# ENERGIATTEST

Adresse	Neslevegen 2
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300694283
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65009
Dato	08.01.2025



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

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

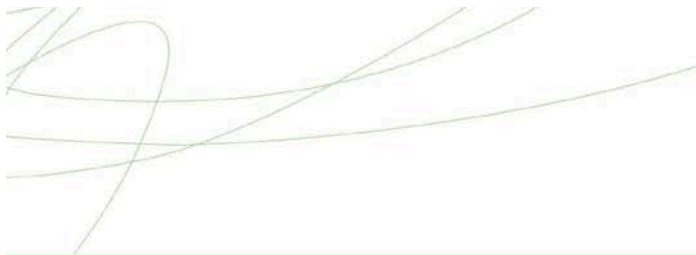
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

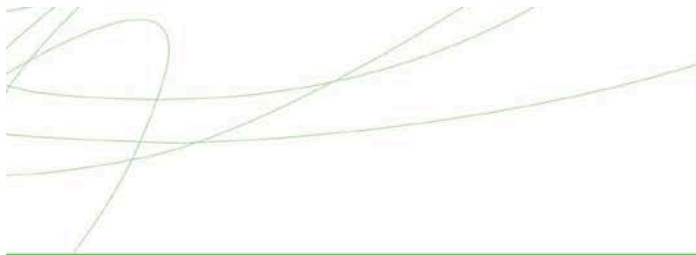
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innnetemperaturen

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	134.2
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon







---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

#### Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs**

#### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 24, Bruksnr 48	<b>Kommune:</b>	5021	Oppdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	303	Brennhaug
Veiadresse:	Nesleveggen 2, gatenr 3500	<b>Valgkrets:</b>	1	Sentrum, Fagerhaug og Volla
	7340 Oppdal	<b>Kirkesogn:</b>	9070501	Oppdal
Oppdatert:	16.07.2018	<b>Tettsted:</b>	6591	Oppdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Utlegget	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.08.1992	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	722,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/24/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.08.1992	Avgiver	5021/24/33	-721,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/24/48	721,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesleveggen 2	Bolig	133,7	Kjøkkenen	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	92,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	106,2	Igangset.till.:	13.07.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	05.12.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	106,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300694283			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,1		53,1				
H02			53,1		53,1				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

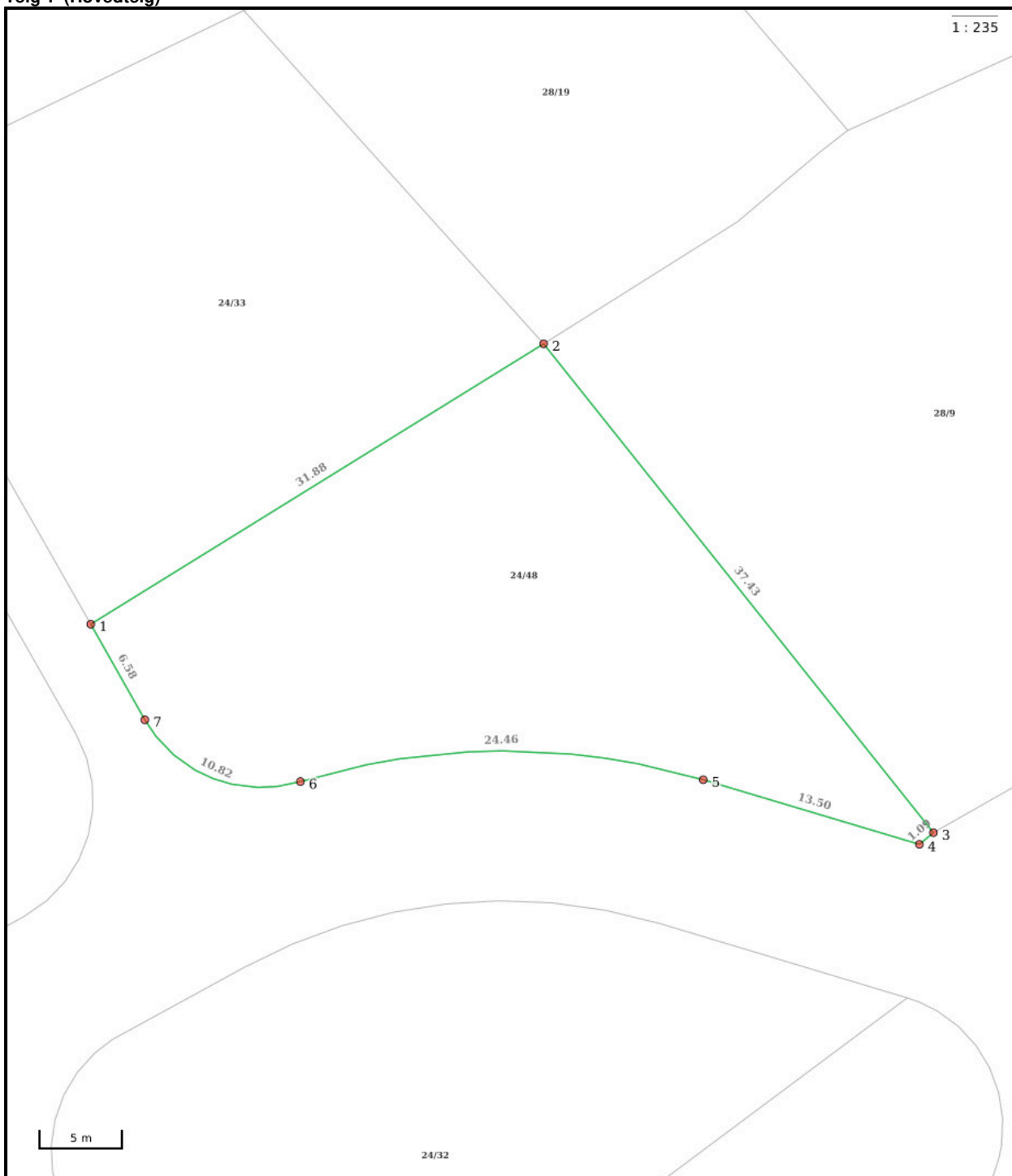
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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



**Areal og koordinater****Areal:** 722,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 939 780,16	534 441,89	31,88m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 939 799,39	534 467,32	37,43m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 939 772,42	534 493,27	1,09m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 939 771,65	534 492,50	13,50m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 939 774,29	534 479,26	24,46m	Terrengmålt	14	-41,48	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 939 771,95	534 455,26	10,82m	Terrengmålt	14	8,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 939 774,76	534 445,65	6,58m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke











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

## Eiendomsgrenser

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



















## Eiendomsgrenser

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









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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

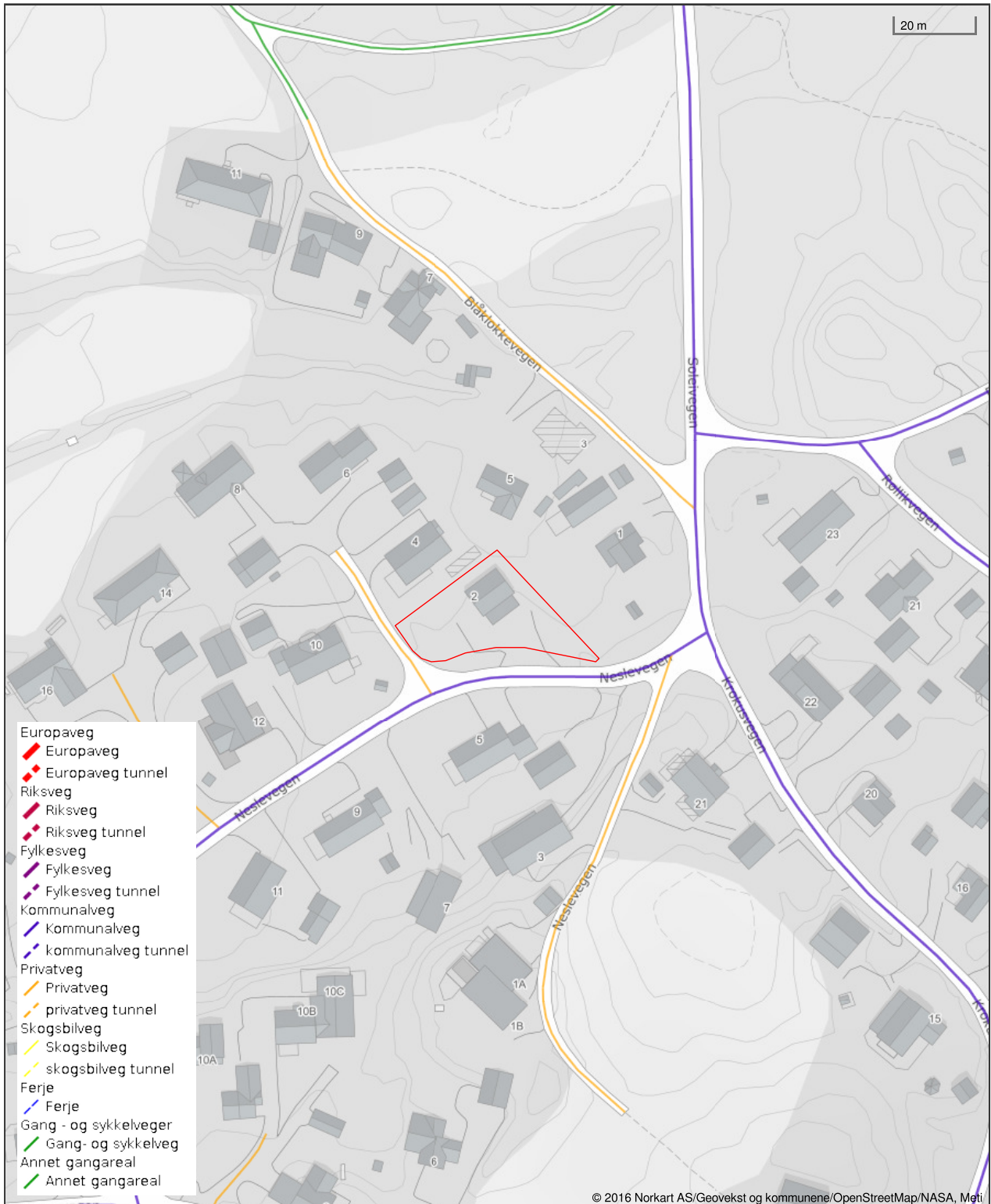
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

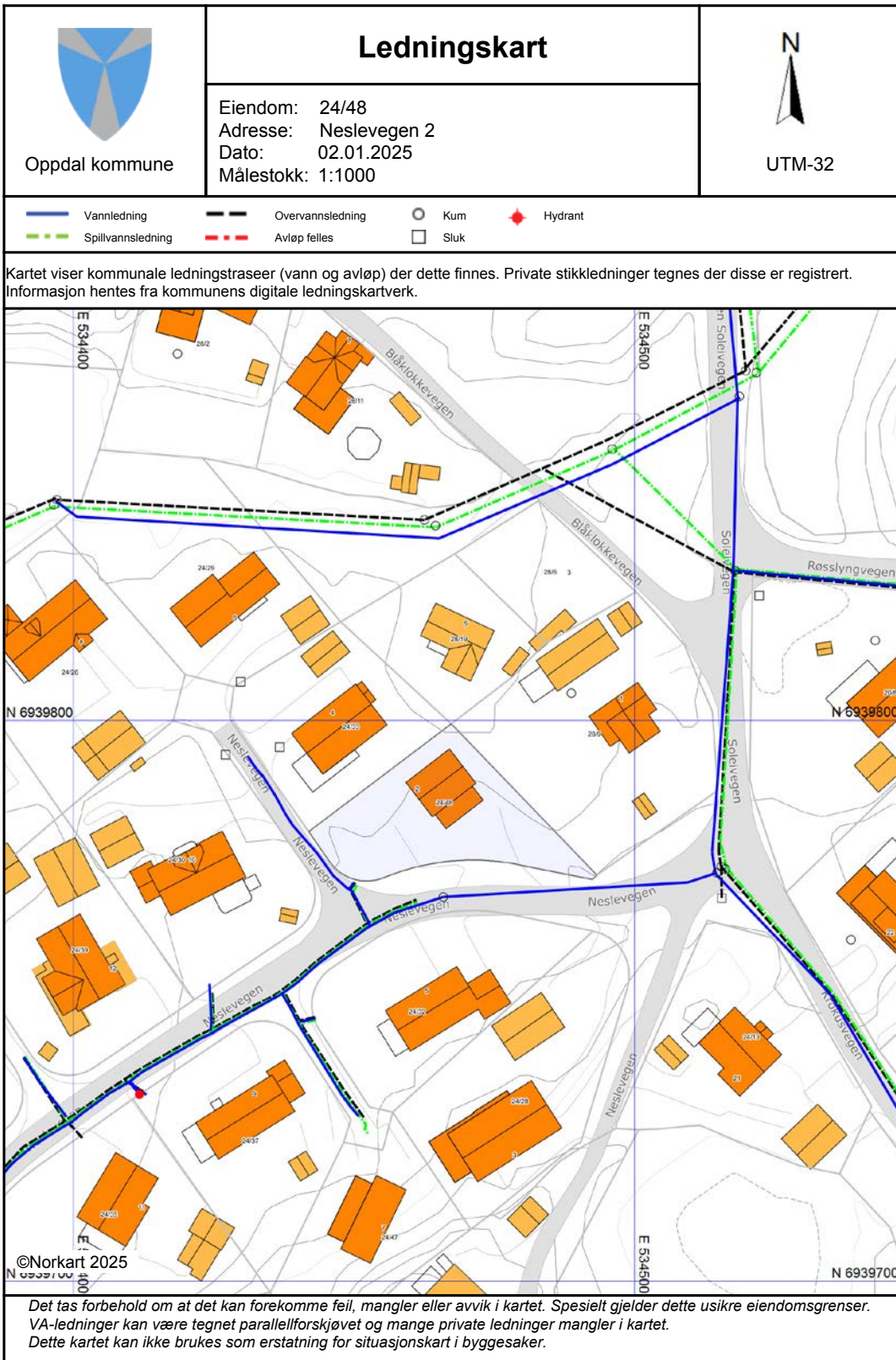
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 24/48//



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.





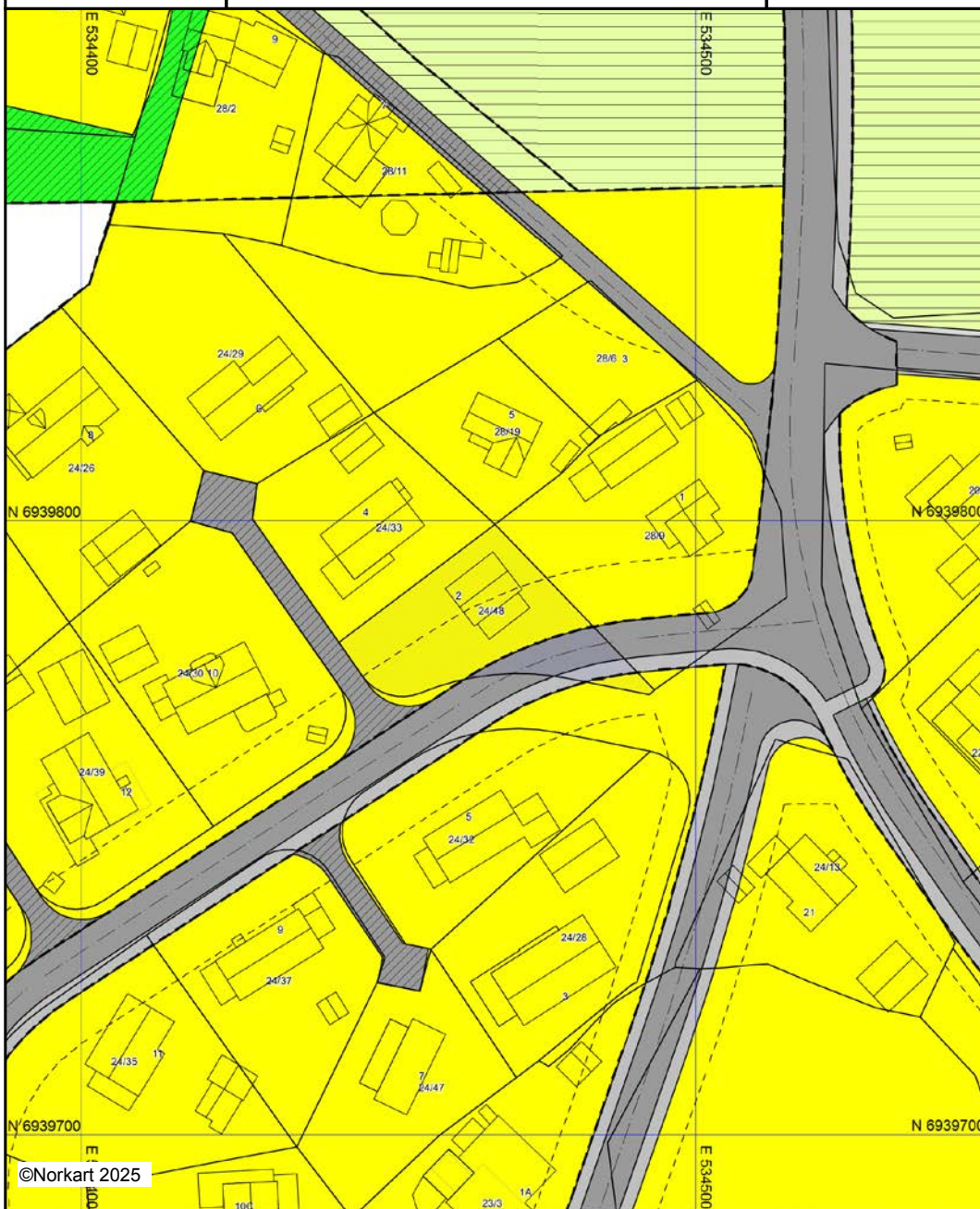
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 24/48  
Adresse: Neslevegen 2  
Utskriftsdato: 02.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

**Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)**  
Område for boliger med tilhørende anlegg

**Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)**

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

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

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

**Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)**

Friluftsområde (på land)

**Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 4)**

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

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

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

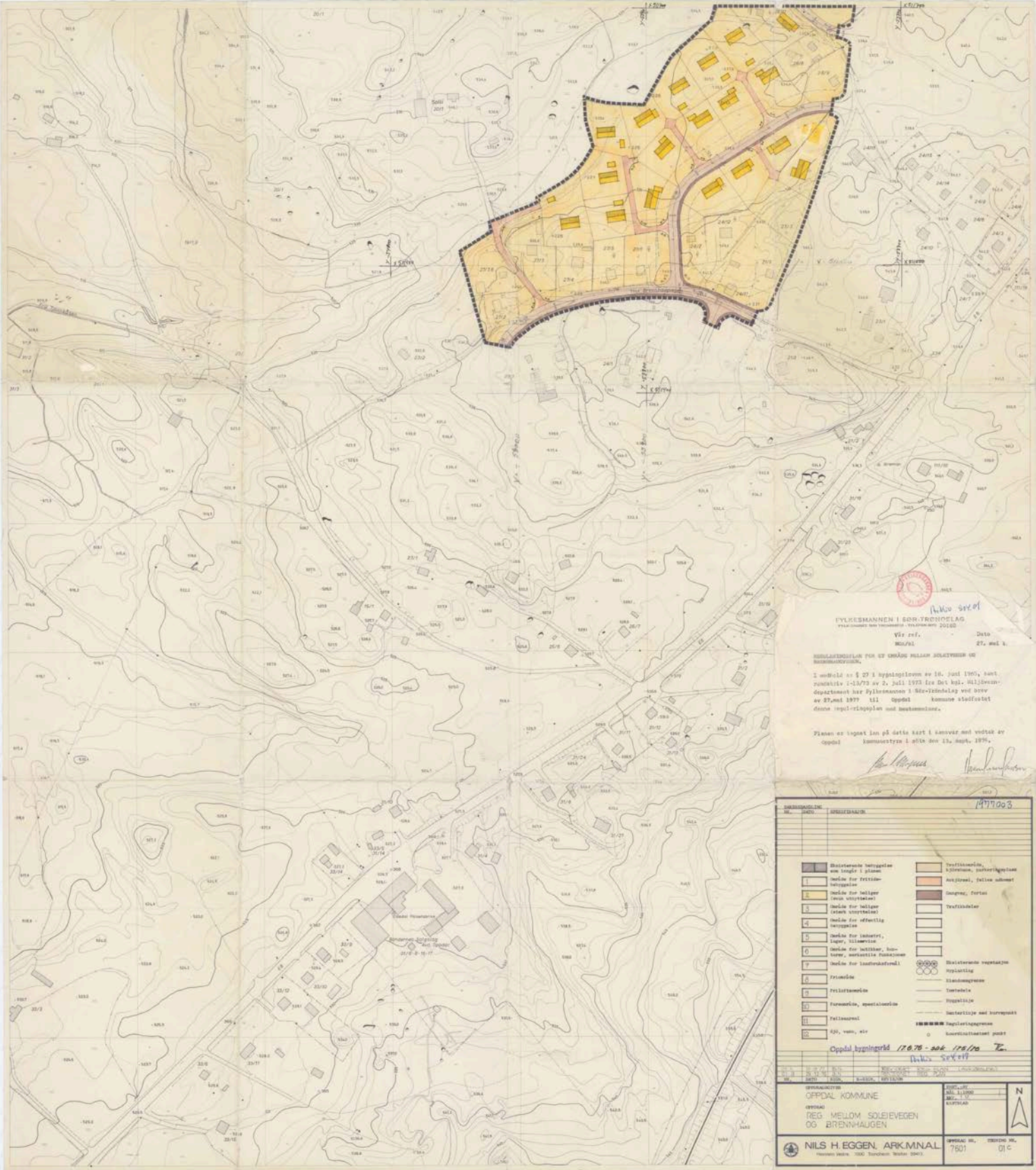
Faresonegrense

Formålsgrense

Byggelinje

Regulert senterlinje





1400 8001

**FYLKESMANNEN I ØST-FRØSINGELAG**  
 Fylkesmannens kontor, Trondheim 2010

Vår ref.                      Date  
 Møt./sl                      27. mai 1977

REGULERINGSPLAN FOR ET ØKONOMI PÅLÅN SØLEVEGEN OG BRENNHAUGEN.

I henhold til § 27 i bygningloven av 16. juni 1967, samt resolutt nr 1-15/73 av 2. juli 1973 fra Det kol.- og Hvilvoms-departement har fylkesmannen i Øst-Frøselag ved brev av 27. mai 1977 til Oppdal kommune stadfestet denne reguleringsplan og bestemmelser.

Planen er laget inn på dette kart i samsvar med vedtatt av kommunestyret i Øst-Frøselag den 13. sept. 1976.

*[Signatures]*

1777003

1	Skilteområde betongpave som kantar i gater	1	Trøstområde, skilteområde, forsterket betong
2	Mark for fritids- og rekreasjonsområde	2	Asfaltert, fyllte skulptur
3	Mark for bolig (uten utstyrt)	3	Inngang, fortett
4	Mark for bolig (uten utstyrt)	4	Trøstområde
5	Mark for offentlig bygning	5	
6	Mark for industri, lager, utstilling	6	
7	Mark for boliger, butikker, verksteds funksjoner	7	
8	Mark for landbruksområde	8	Skilteområde, rekreasjonsområde
9	Frimark	9	Skilteområde
10	Fritidsområde	10	Tomtlinje
11	Forsamlings-, møtelokaler	11	Regulert
12	Fyllingsnett	12	Skilteområde med korridor
13	Åpne, vann, etc	13	Regulert
		14	Regulert
		15	Regulert

Oppdal bygningsskisse 1777003-001 1777003 T.

1400 8001

OPPLANDS KRETTSKOMMUNE  
 REG. MELLOM SØLEVEGEN OG BRENNHAUGEN

NILS H. EGGEN, ARK.M.N.A.L.  
 Havnens veg 100, Trondheim, Telefon 2401.

OPPLANDS KRETTSKOMMUNE  
 REG. MELLOM SØLEVEGEN OG BRENNHAUGEN

OPPLANDS KRETTSKOMMUNE  
 REG. MELLOM SØLEVEGEN OG BRENNHAUGEN

N

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDE AV EIENDOMMEN  
BRUNNHAUGEN, GNR. 24, BNR. 1 - OPPDAL KOMMUNE. 504.019

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Fellesbestemmelser
- B. Boligområder

A. FELLESBESTEMMELSER

- § 2. De viste gater skal bygges etter de lengde- og tværrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.
- § 3. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelspann, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
- § 4. Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 0,5 m høyde, samt parkering tillates ikke i frisisiktområdet for vegkryss. Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennomføring skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.
- § 5. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn eller på felles areal regulert til trafikkformål, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
- Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet  
· hvorav 1 skal være garasje eller carport.
- § 6. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med tomtens øvrige bebygelse og byggeanmeldes samtidig med denne.
- § 7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.
- § 8. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.



B. OMRÅDE FOR BOLIGER

- § 9: Husene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen for å bli informert om planleggingen på de omliggende tomter.
- § 10. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset eller frittliggende der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak - takvinkel 18 - 35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.
- § 11. Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.
- § 12. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og farvebruk.
- § 13. Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes bolighusets material og farvebruk.
- § 14. For området i sin helhet skal det tilstrebes ens material- og farvebruk. Utvendig farvebruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 15. Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.
- § 16. Høye forstøtningsmurer skal mest mulig unngås. Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppføres som tørrmur, hvis ikke skal betongmurer utvendig være kledd naturstein.
- § 17. Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av haven.





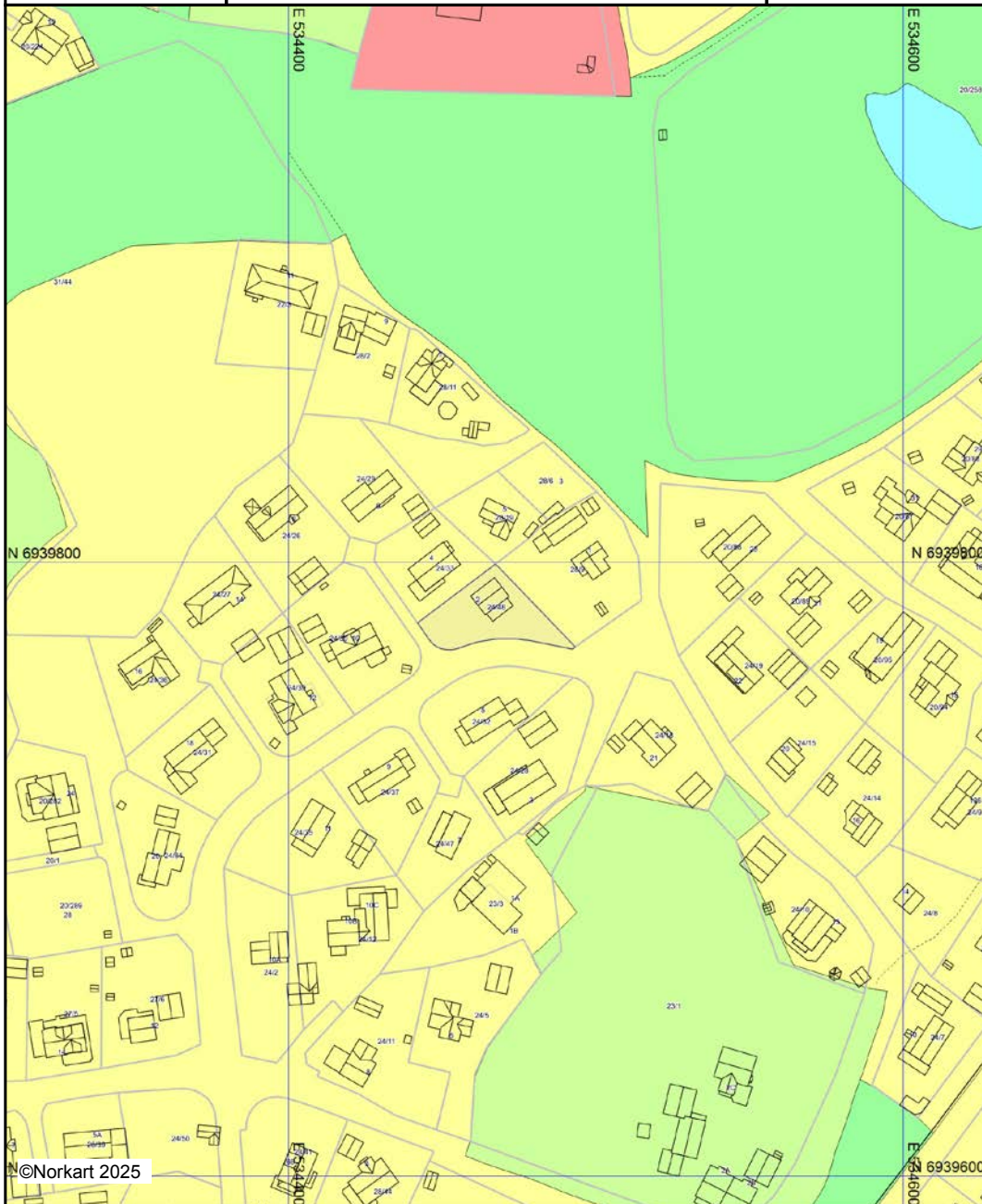
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 24/48  
Adresse: Neslevegen 2  
Utskriftsdato: 02.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

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

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

# Nabolagsprofil

Neslevegen 2 - Nabolaget Brennhauget/Østre Vollan - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

🚌 Oppdal skole Linje 480	19 min 🚶 1.4 km
🚉 Oppdal stasjon Linje F6, R70	22 min 🚶 1.6 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 4 min 🚗

## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	5 min 🚗 3.1 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	24 min 🚶 1.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

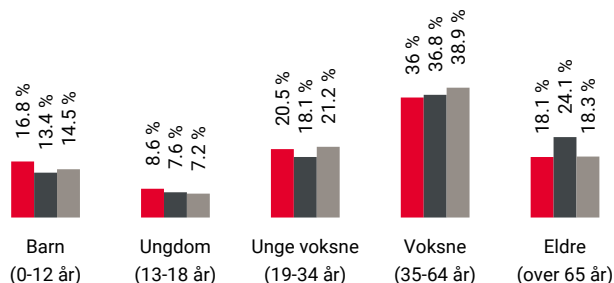
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brennhauget/Østre Vollan	673	292
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	5 min 🚶 0.4 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	8 min 🚶 0.6 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	25 min 🚶 1.8 km

## Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	13 min 🚶 0.9 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	16 min 🚶 1.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

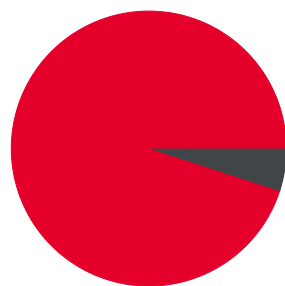
## Sport

⚽ Oppdal nye grusbane 18 min 🚶  
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.3 km

⚽ Krux Klatring 19 min 🚶  
Klatring 1.4 km

🚴 Oppdal Treningssenter 18 min 🚶

## Boligmasse



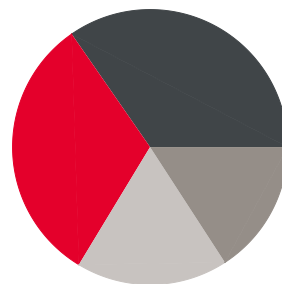
■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester

📄 Sagtunet 16 min 🚶

📄 Vitusapotek Oppdal 20 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

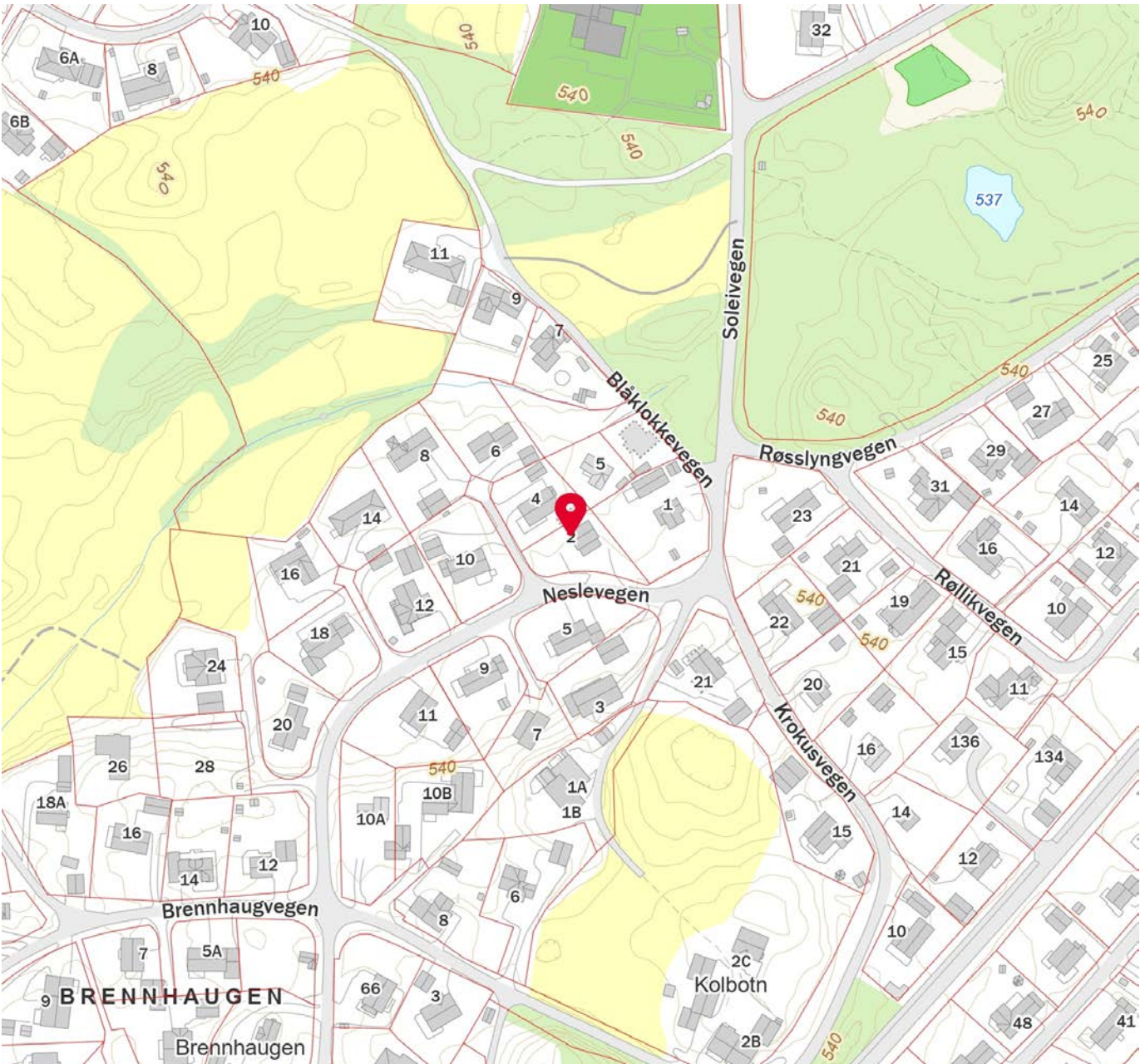
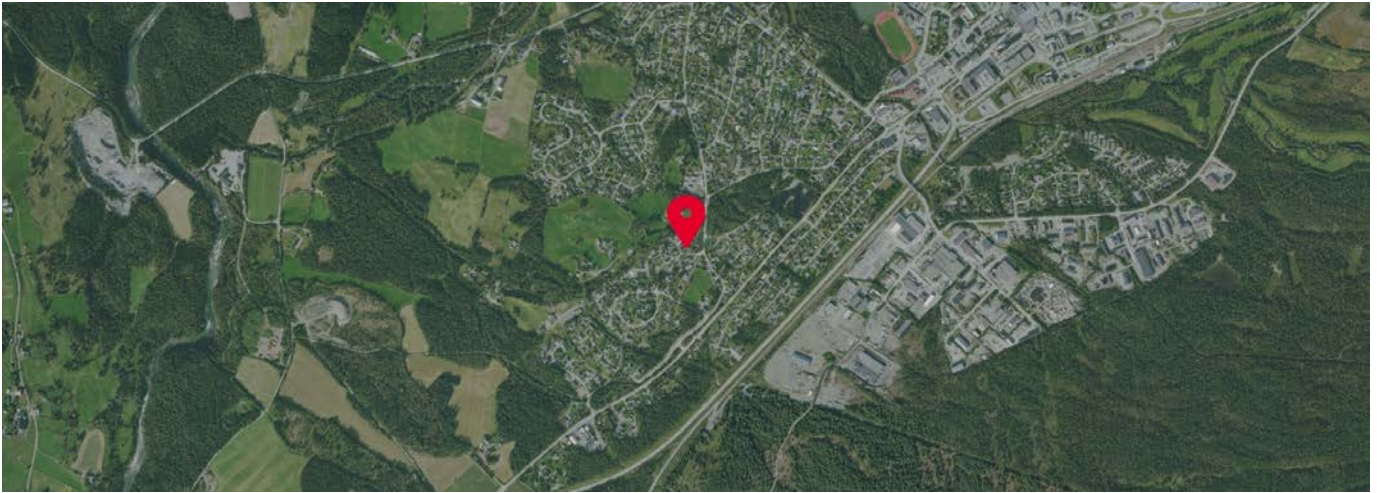


0% 43%

■ Brennhaug/Østre Vollan  
■ Oppdal  
■ Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



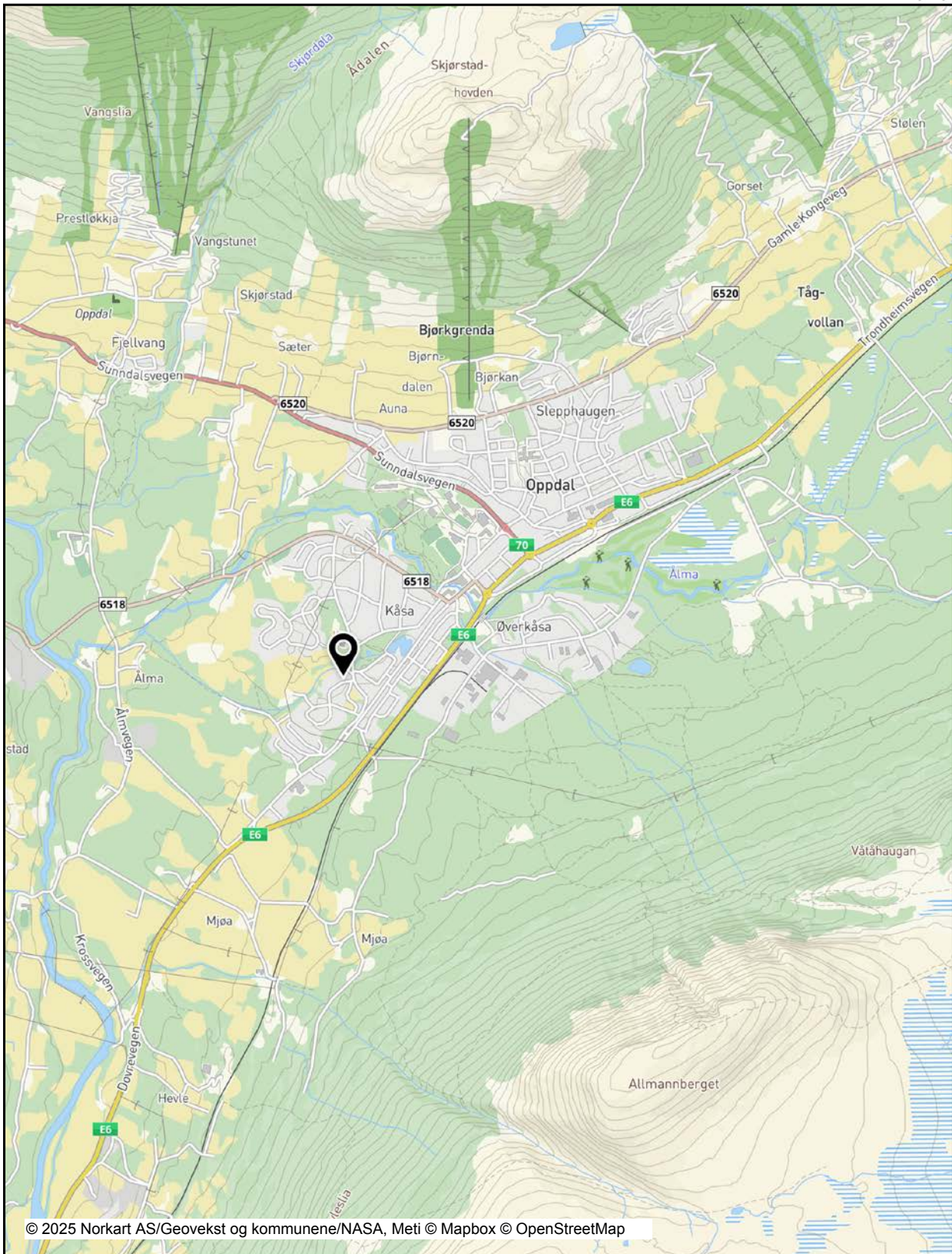


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.01.2025

Målestokk: 1:30000

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.

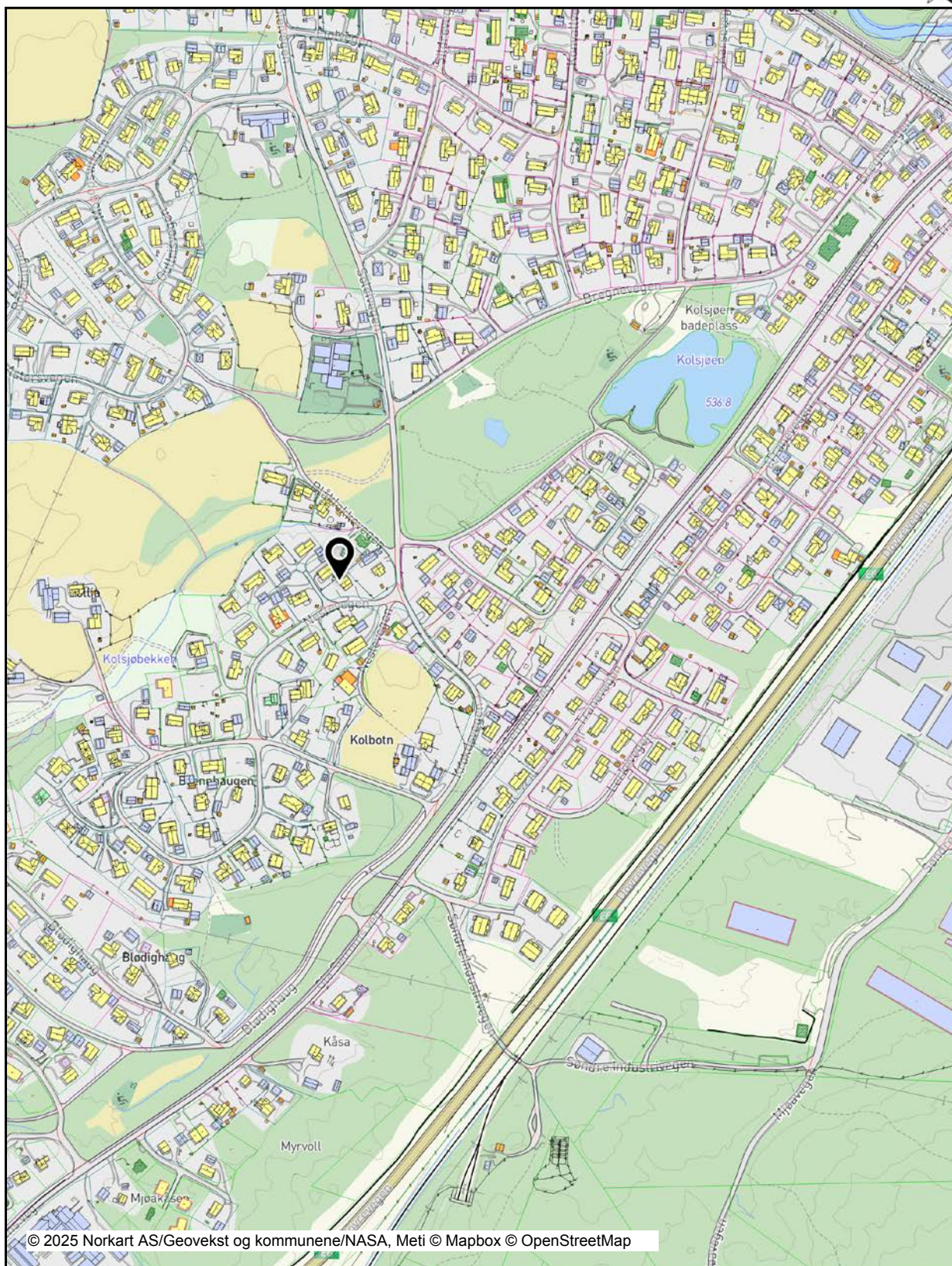


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.01.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

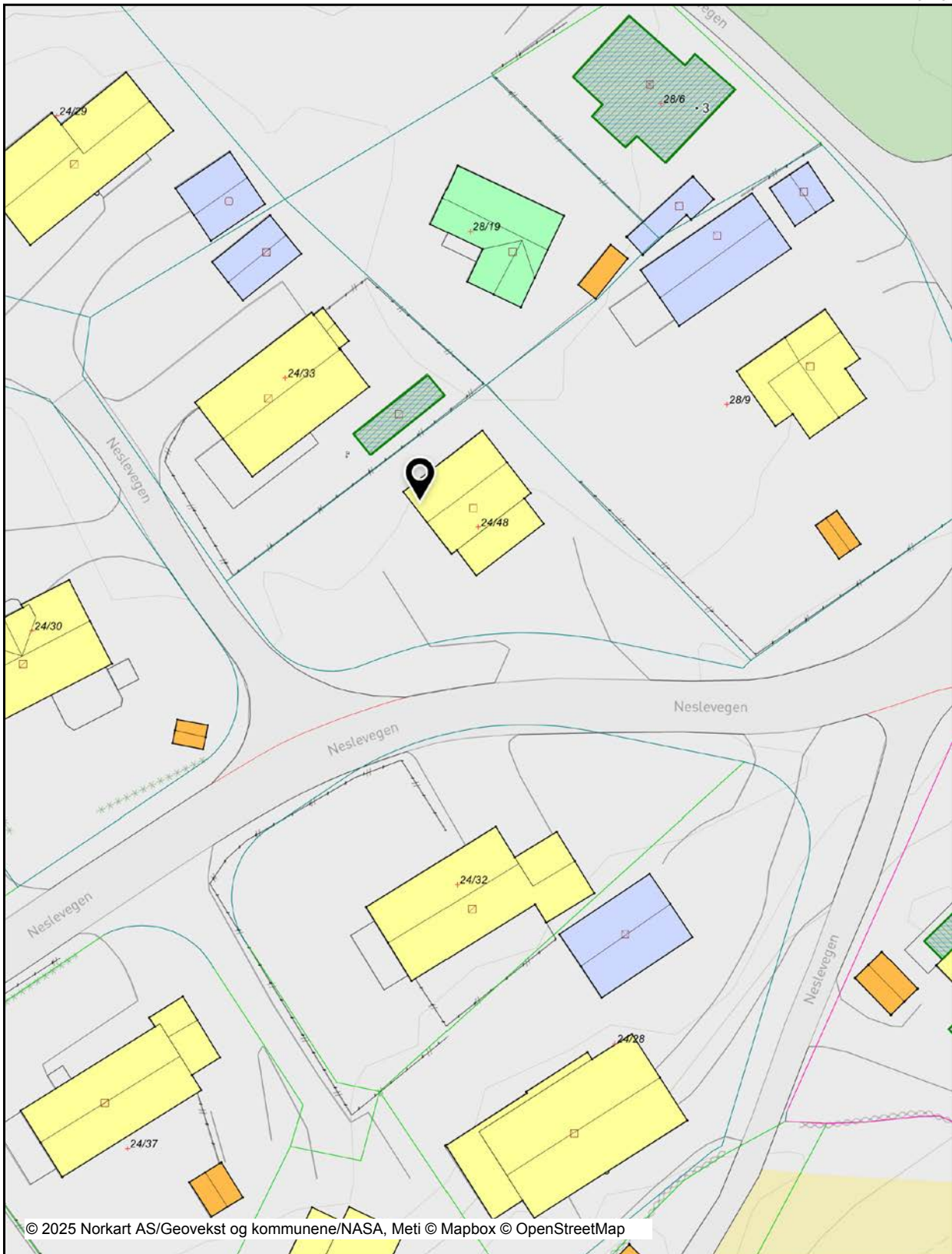


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.01.2025

Målestokk: 1:500

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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

# 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.



## ESPEN BREND

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 415 64 990  
e-post: eb@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**.



# 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**

For eiendommen:

**Adresse:** Neslevegen 2  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

**aktiv.**  
Tar deg videre