

Høgmovegen 62, 7340 OPPDAL

**Pen og innholdsrik familiebolig
med garasje og opparbeidet tomt
5 soverom og 2 bad
Sentral og attraktiv beliggenhet**



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 800 000,-
Omkostn.:	Kr 121 390,-
Total ink omk.:	Kr 4 921 390,-
Selger:	Rolf Kristian Mathisen Bente Schive
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1996
BRA-i/BRA Total	211/249 m ²
Tomtstr.:	745 m ²
Soverom:	5
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 282, bnr. 258
Oppdragsnr.:	1703260006

Pen og innholdsrik familiebolig med garasje og opparbeidet tomt

Denne eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Høgmo like nord for sentrumskjernen i Oppdal.

Området oppleves familievennlig med skoler, barnehager, helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser og øvrige fritidsaktiviteter innen rimelig nærhet. Friarealer, lekearealer og ballplass finner en også nært, og det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Kort avstand til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt handels- og kulturtilbud.

Boligen inneholder vindfang, entré, stue, kjøkken/spisestue og bad i 1. etasje, gang/stue, tre soverom, bad og garderobesrom i loftsetasje samt gang, stue/soverom, soverom/treningsrom, vaskerom/teknisk rom og to boder i kjeller.

I tillegg har eiendommen utvendig bod og frittstående garasje.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	25
Selgers egenerklæringsskjema	48
Tilstandsrapport	55
Godkjente bygningstegninger	98
Midlertidig brukstillatelse	115
Energiattest	117
Eiendomskart	122
Matrikelkart og -rapport	125
Veistatuskart	131
Ledningskart	132
Reguleringsplankart	133
Reguleringsplan med bestemmelser	135
Kommuneplankart	143
Nabolagsprofil og kart	145
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 211 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 38 m²

BRA totalt: 249 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 39 m²

Areal fordelt på etasje/bygning

Enebolig

Kjeller BRA-i: 68 m²

- Gang, stue/ soverom, soverom/ treningsrom, vaskerom/ teknisk rom og to boder

1. etasje BRA-i: 75 m²

- Vindfang, entré, stue, kjøkken/ spisestue og bad

1. etasje BRA-e: 2 m²

- Utebod

2. etasje BRA-i: 68 m²

- Gang/ stue, tre soverom, bad og garderobesrom

1. etasje TBA: 31 m²

- Terrasse

2. etasje TBA: 8 m²

- Balkong

Garasje

1. etasje BRA-e: 36 m²

- Garasje

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 217 m² inkludert 4 m² ALH i loftsetasje.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH. Rombenevning er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er oversendt delegert vedtak: sak 26/134, datert 13.05.2026. Vedtaket gjelder dispensasjon fra avstand til veg samt underbygging av bolighus og oppføring av garasje. Det legges til grunn at boligen da er godkjent hos Oppdal kommune slik den fremstår i dag- og opp mot avvik/ endringer fra byggemeldte tegninger fremlagt fra meglerpakken. Planendringer som er utført i 1. etasje etter byggeår utløser ikke krav til byggesøknad da dette kun er mindre endringer med samme formål. Det opplyses fra SHR Bygg at anmodning om ferdigattest er innsendt 15.05.2026.

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

Garasje

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke tegninger for garasje.

Det vises til vedtak 26/314, datert 13.05.2026 fra Oppdal kommune der de godkjenner plassering av garasjen slik den er plassert i dag.

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 745 m².

Tomten er terrassert på to nivå og pent opparbeidet med plen, beplantning og støttemurer. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert, med støttemur og hekk mot vei. Det er steinsatt gangareal rundt boligen. Deler av tomten er inngjerdet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Oppgitt tomteareal inkluderer tilkjøpt tilleggsareal mot vei som ikke fremgår av eiendomskart vedlagt salgsoppgaven. Tilleggsareal er ikke oppmålt, men utgjør ca. 125 m². Endelig tomteareal vil først foreligge etter at oppmåling og fradeling er foretatt, og oppgitt areal må således betraktes som omtrentlig.

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Høgmo like nord for sentrumskjernen i Oppdal. Området oppleves som familievennlig med skoler, barnehager, helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser og øvrige fritidsaktiviteter innen rimelig nærhet. Friarealer, lekearealer og ballplass finner en også i umiddelbar nærhet, og det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Det er for øvrig kort avstand til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud.

Adkomst

Kjør Høgmovegen nordøstover fra torget i Oppdal sentrum, og du får eiendommen på høyre side etter ca. 620 meter, ca. 60 meter etter å ha passert Slepphaugraket.

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

Eneboligen fra 1996 går over tre plan, kjeller, 1. etasje og loft, og er fundamentert på støpt plate og grunnmur av pussede lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon over kjeller er i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Etasjeskiller er trebjelkelag. Vinduer har tolags glass. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein.

Garasjen fra 2000 er fundamentert på støpt plate og ringmurer. Veggonstruksjon i bindingsverk med liggende kledning. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein. Garasjen har sidedør samt bred leddport med elektrisk portåpner. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, det er kun gitt en enkel beskrivelse.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 15.05.2026 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ved kontroll ble det avdekket at et for kort avstand fra peis til brennbart materiale på gulv inne på kjøkkenpeis.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mindre tegn til mose på deler av taket.

Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen, og taktekkingen fremstår i god stand, tatt alder i betraktning.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre bulker på taknedløpene og er vurdert til å være kosmetiske. Det mangler topphatt på pipebeslag.

Der det mangler kontrollert avrenning fra taknedløp anbefales det å etablere rør som går minst 3m ut fra grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring under overbordet på den stående kledningen i 2. etasje.

Bordkledningen er vurdert til å være i god stand og godt vedlikeholdt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved inspeksjon på kaldloft ble det avdekket skader på enkelte undertaksplater som følge av fuktbelastning over tid.

Videre ble det observert at enkelte undertaksplater ligger tett ned mot isolasjonen som er etablert på den skrå himlingsflaten, noe som hindrer tilfredsstillende lufting i dette sjiktet.

Ved utkast ventilasjonsrør er det ikke etablert mansjett mellom undertak og rør, noe som medfører utettheter.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer på soverom i kjelleretasjen er vanskelig å åpne og lukke, da haspene ikke treffer korrekt.

Pakningene på vinduene er harde, noe som gir økt risiko for dårlig tetthet. Dette er en vanlig tilstand for vinduer av denne alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennen som samler opp vann fra avrenningsplatene er ikke tilkoblet tilfredsstillende nedløp. Dette medfører at vann fra takrenne går direkte til bakken på utsiden av rekkverket, noe som kan tilføre fuktighet til grunnen ved grunnmuren.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskade på parkettgulvet ved kjøleskapet og kjøkkeninnredningen på kjøkkenet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller: Det ble registrert høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Det ble målt ved trapperekker og 2 meter i retning mot pipen.

1. etasje. Kjøkken og stue: Det ble registrert ca. 15 mm. høydeavvik gjennom hele rommet med åpen løsning. Høyeste punkt registrert ved pipe og laveste punkt registrert ved yttervegg i hjørne mot vindfang/ inngangsparti.

2. etasje. Gang: Det ble registrert ca. 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Høyeste punkt registrert ved pipe og laveste punkt registrert ved trapperekker/ bokhylle.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen løse dørhåndtak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer mellom varerør og PEX-rør i servantskapet på kjøkkenet. Det gjøres oppmerksom på risiko for vannlekkasje når vannrør ikke er koblet i tett vannskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Lufteør på kaldloft mangler isolering.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert en mindre svinnsprekk ved trappeløp til kjeller.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysgraver for kjellervinduer utgjør en risiko for vanninntrengning på grunn av relativt lite fall ut fra grunnmuren og liten høydeforskjell mellom bunnen av lysgraven og vinduskarmen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har våtsone på utsiden av dusjvegger og rundt servant, hvor veggene er dekket av panelplater. Dette innebærer at det ikke er etablert tettesjikt, noe som ikke oppfyller kravene til våtsone i henhold til NS 3600.

Det ble ikke avdekket skader i denne forbindelse, men det gjøres oppmerksom på økt risiko for fuktskader som følge av manglende tettesjikt.

Våtrom > Bad 1. etasje > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt fall oppfyller ikke gjeldende krav til preaksepterte ytelser på renoveringstidspunktet. Vannsikkerheten anses likevel å være ivaretatt, da kravet om at våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm. høyere enn overkant slukrist, er oppfylt.

Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membranen ved dørterskel.

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 210 cm.

Det er målt ca. 8 mm. nedsenk.

Det er tilnærmet flatt gulv i nedsenket område og det måles lik høyde ved topp slukrist og starten av nedsenket område.

Våtrom > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Vegg bak servant er som våtsone å regne og skal ha overflater som er vanntette. Ved inspeksjon ble det avdekket at rørgjennomføringene under servant er montert mot panelplate og er ikke utført vanntett, slik forskriftene krever i våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjesikring der det er krav om dette etter TEK10. Dette gjelder vanninstallasjoner som oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling eller kaffemaskin med vanntilkobling.

Det er påvist utett fuge mellom benkeplate og veggpanel.

Det er registrert noen få mindre sårskader på fronter og benkeplate, men dette anses å være innenfor normal slitasje.

Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryteren for lyset på avtrekksviften er noe slitt/skadet, men funksjonen var intakt på befæringsdatoen.

Våtrom > Bad loftsplan > 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 risiko for at lekkasjevann utenfor dusj-sonen ikke ledes til sluk, da gulvet er tilnærmet flatt på disse områdene.

Våtrom > Bad loftsplan > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ved kontroll av slukene ble det påvist bruk av slukmansjetter som er klemt under slukring.

Våtrom > Bad loftsplan > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er standard dørterskel uten luftsspalte.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Innhold

1. etasje: Vindfang, entré, stue, kjøkken og bad samt utvendig bod

2. etasje: Gang/stue, tre soverom, bad og garderoberom

Kjeller: Gang, stue/soverom, soverom/treningsrom, vaskerom/teknisk rom og to boder

Øvrig: Frittstående garasje

Standard

1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling med åpne bjelker.

Entré:

Parkettgulv, malte panelvegger, malt panelhimling med downlights og åpne bjelker.

Trapp til kjeller og loftsetasje. Varmepumpe.

Stue:

Parkettgulv, beiset panel/malt brystpanel/malt strie på vegger, malt panelhimling med downlights og åpne bjelker. Peisovn. Skiferplastret pipe og brannmur. Utgang til terrasse.

Kjøkken/spisestue:

Parkettgulv med undervarme (kjøkken), beisede panelvegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Elementpeis. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat med underlimt oppvaskbeslag. Sprutplate på vegg bak oppvask og koketopp. Integrert stekovn, koketopp og oppvaskmaskin. Innbygd kjøleskap. Vegghengt ventilator. Pyntenisje med belysning.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, panelplater på vegger/flis i dusj, malt panelhimling. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og speilskap med integrert belysning. Dusjhjørne med inngellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd susterne. Nisje med skyvedører og plass for garderobeinnredning, opplegg for vaskemaskin etc. Avtrekksvifte.

2. etasje

Gang/stue:

Malt heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Trapp til 1. etasje. Plassbygd innredning med hyller og plassbygd bokhylle mot trapp. Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom 1:

Heltregulv, malte veggflater, malt panelhimling. Plassbygd skyvedørsgarderbe. Panelovn. Luke til kaldloft.

Soverom 2:

Heltregulv, malte veggflater, malt panelhimling.

Soverom 3:

Malt heltregulv, malte veggflater, malt panelhimling.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt panelhimling med downlights. Plassbygd servantinnredning i flis med benk, nedfelt servant, hyller, speil og belysning. Badekar med flislagt hjørnehylle bak. Dusjnise med glassbyggervegg og glassdør. Wc. Avtrekksvifte.

Garderoberom:

Heltregulv, malte veggflater, malt panelhimling.

Kjeller

Gang:

Laminatgulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling. Trapp til 1. etasje. Garderobenisje med oppheng. Garderobeskap. Panelovn.

Stue/soverom:

Malt heltregulv/laminatgulv (sovealkove), malte veggflater, malt panelhimling. Panelovn.

Soverom/treningsrom:

Heltregulv (med treningsmatter), malte panelvegger, malt panelhimling. Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Vaskerom/teknisk rom:

Skifergulv, malte panel-/murvegger, malt panelhimling. Egen inngang via utvendig trappehus. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Panelovn. Kott med sikringsskap samt vanninntak, med vannmåler, stoppekran og varmtvannsbereder.

Bod 1:

Skifergulv, panel-/malte murvegger, panelhimling.

Bod 2:

Skifergulv, panel-/malte murvegger, panelhimling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Dobbel garasje samt oppstillingsplass for flere biler 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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

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

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

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 05.04.2024.

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

05.04.2024 - Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.

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

Selger opplyser at slukkeutstyr er byttet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000,-

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 390 (Omkostninger totalt)

138 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 938 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 941 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 050,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 818 056,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 272 225,- for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" vil kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting/strøing og abonnement til tv og internett påløpe. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Tilbud om 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 282, bruksnummer 258 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.04.2026.

I forbindelse med salg ble det avdekket at kjelleretasje og garasje ikke var omsøkt. Nevnte tiltak er nå omsøkt og godkjent i tråd med dagens situasjon. Anmodning om ferdigattest er sendt kommunen og forventes å foreligge snarlig. Konferer megler ved spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.2026.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig.

Reguleringsplan E6 Nord for Oppdal sentrum, godkjent 07.12.1995, sak K. 110/95, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes som middels til lav. Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen ligger nært støvsone (Gul sone iht. T-1442, Hensynsonenavn H220).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913368002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

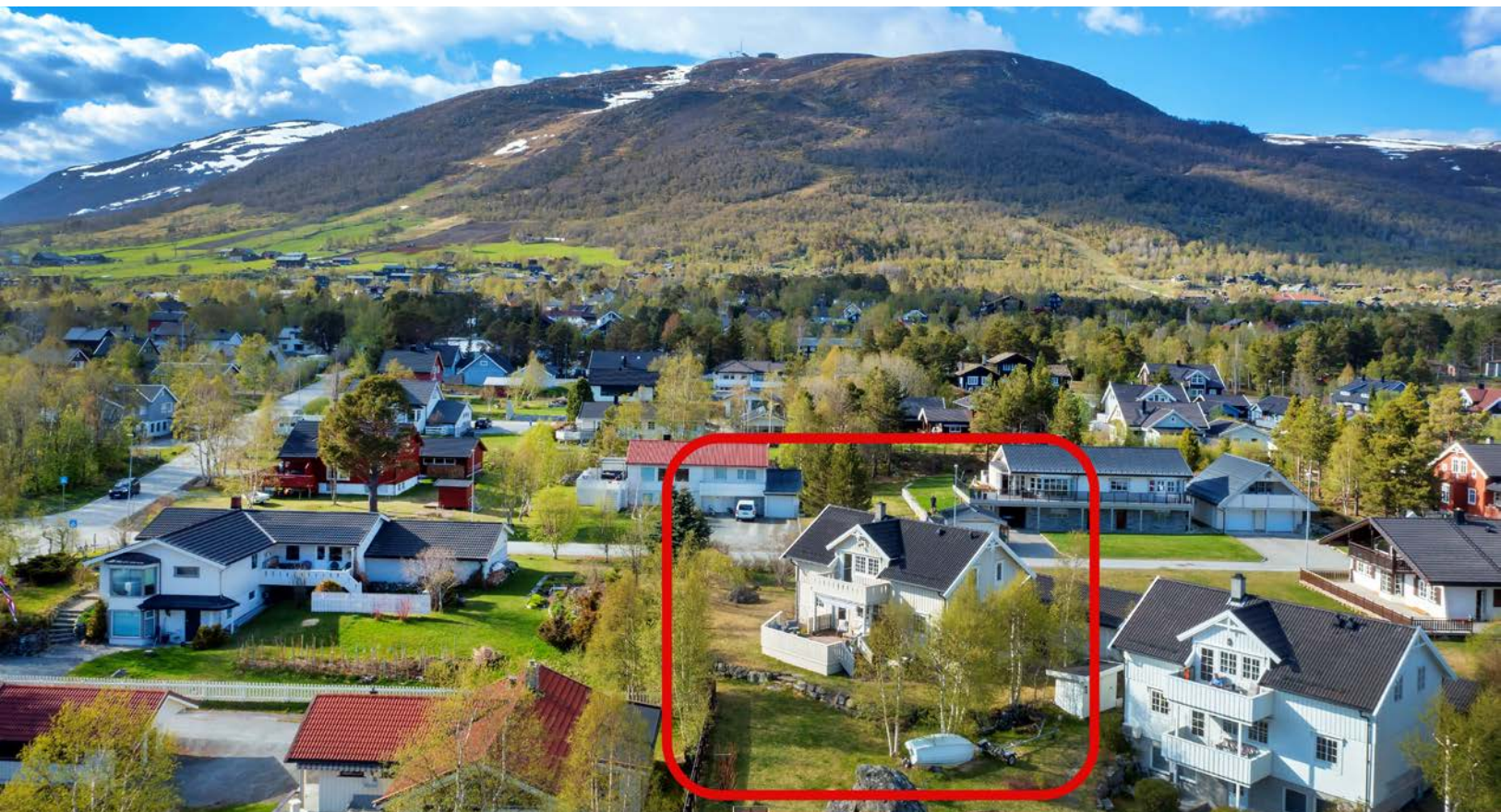
Salgsoppgavedato

21.05.2026

Bilder og planskisser



Velkommen til Høgmovegen 62!
(Foto: Ludvig Killingberg)



Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Høgmo like nord for sentrumskjernen i Oppdal



Området oppleves familievennlig med kort avstander til alle aktiviteter



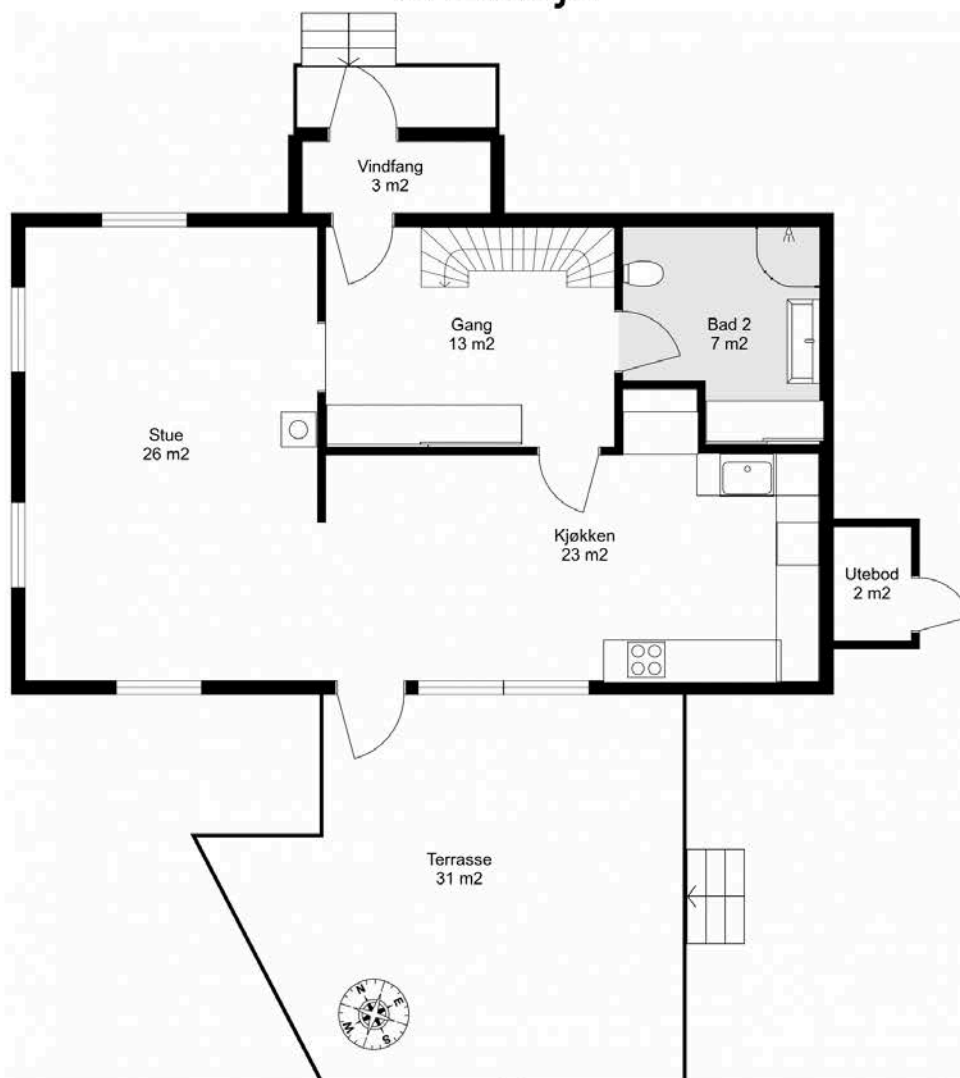
Innholdsrik enebolig fra 1996 og dobbel garasje fra 2000



Eiendommens tomt er pent opparbeidet med bl.a. asfaltert gårdsplass, plen, beplantning og støttemurer

7340 Oppdal, Høgmovegen 62

1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!
Vindfang med gulvvarme samt god plass for yttertøy og sko



En romslig entré med garderobeplass og adgang til boligens øvrige plan
Varmepumpe plassert i trapp



Stue med peisovn og utgang til sørvestvendt terrasse



Terrassen er hele 31m², delvis takoverbygd og utstyrt med markise



Her kan en virkelig nyte sommerdagene



Stua har godt med naturlig lysinnfall med vindu på tre sider av rommet



Åpen løsning mot kjøkken og spisestue



Også spisestua er utstyrt med ildsted



Fra spisestua mot kjøkkenet
Oppgradert med bl.a. nytt panel og ny innredning i 2016



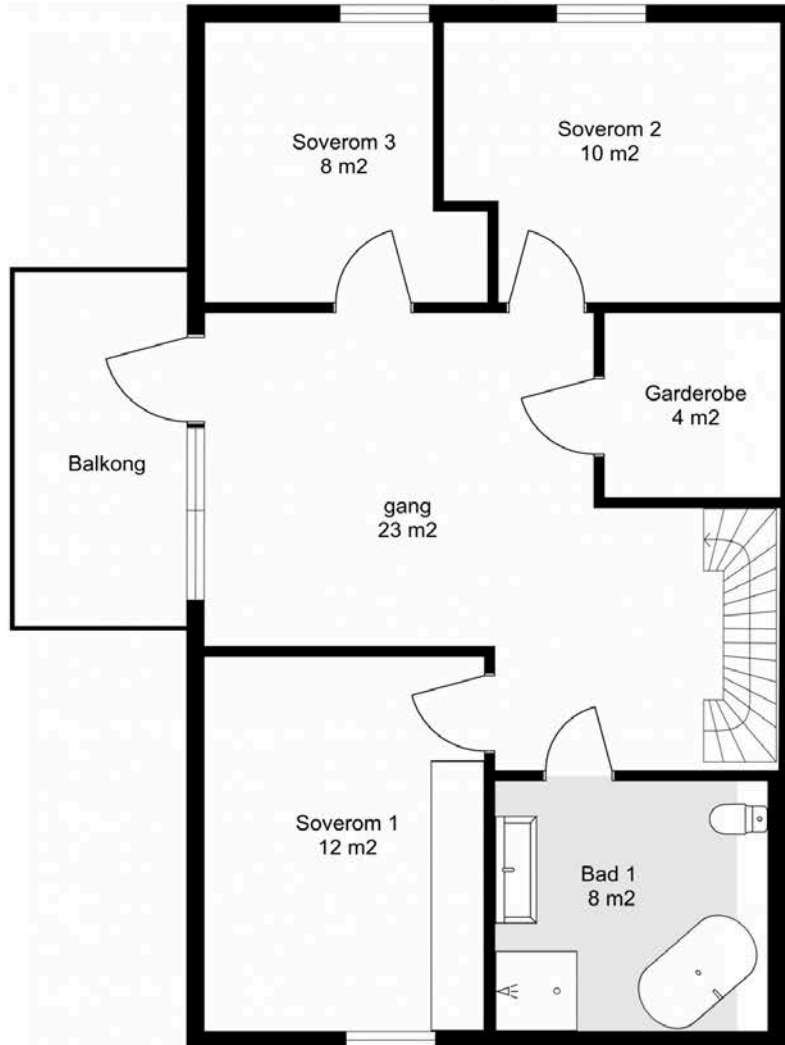
Tidløs kjøkkeninnredning med god benkeplass og integrerte hvitevarer



Etasjens bad ble modernisert i 2014
Bak skyvedørene til høyre skjuler det seg en nisje med opplegg for vaskemaskin og plass for garderobeinnredning

7340 Oppdal, Høgmovegen 62

Loftsetasje



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.



I loftsetasjen finner en bl.a. en liten stue med utgang til balkong



Den plassbygde innredningen vitner om at rommet har vært benyttet til både håndarbeid og hjemmelekser



Herfra er det adgang til etasjens øvrige rom: tre soverom, bad og garderobe



Hovedsoverom på ca. 12m²



Rommet har plassbygd skyvedørgarderobe



Etasjens minste soverom er ca. 8m²



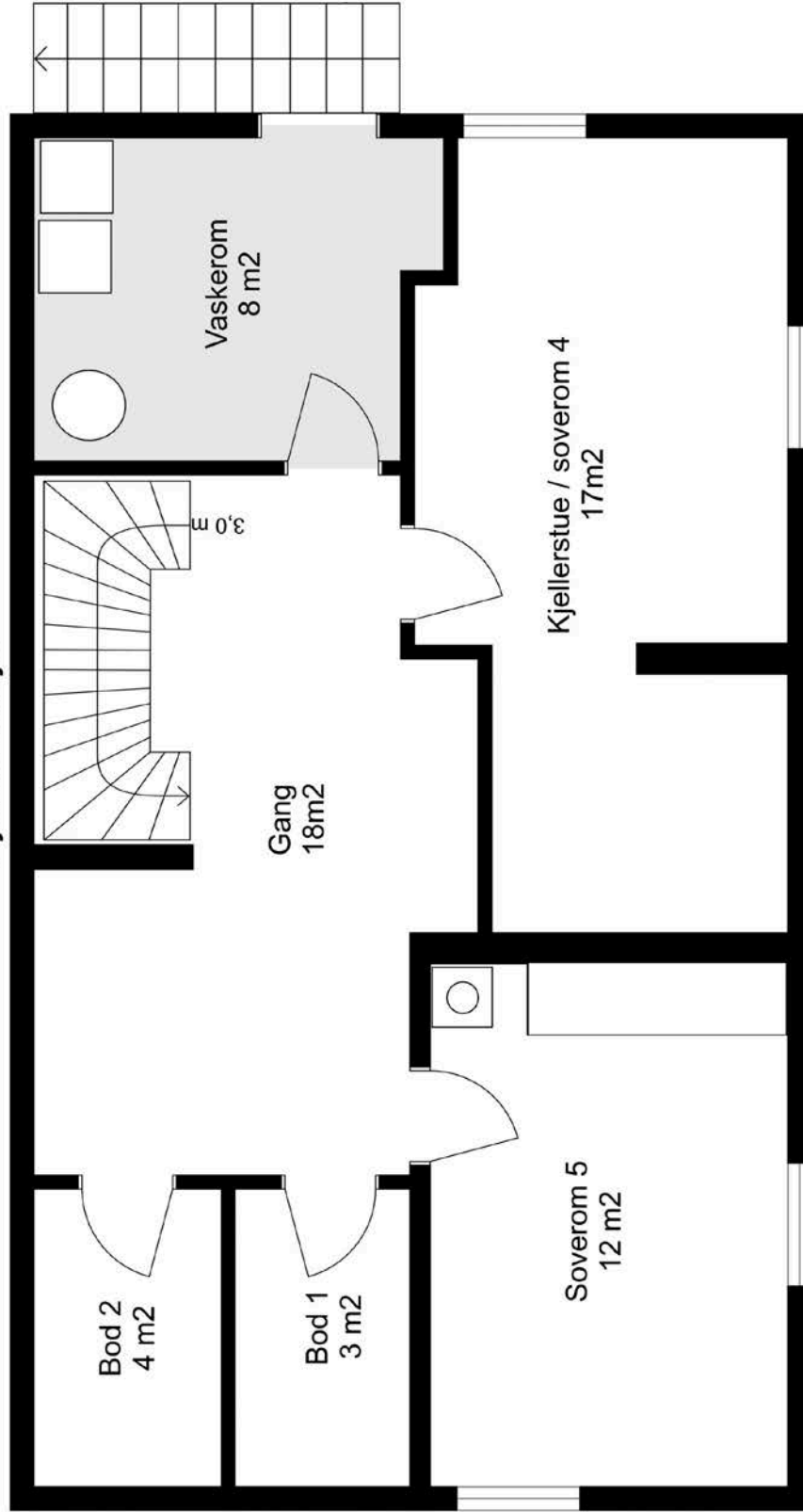
Etasjens tredje soverom er ca. 10m²
Alle tre rom er innredet med dobbelseng

Loftetasjen har også et praktisk garderoberom

Helfliset bad med badekar, dusjnise, plassbygd baderomsinnrednin og wc



7340 Oppdal, Høgmovegen 62
Kjelleretasje



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



En svært romslig kjellergang med garderobe plass



Her finner en boligens ungdomshule med stue...



...og sovealkove



Boligens femte soverom er benyttet som treningsrom og er utstyrt med skyvedørsgarderobe



Etasjen har to boder på ca. 3 og 4m²



Vaskerom/teknisk rom med egen inngang via utvendig trappehus



Velkommen til visning i Høgmovegen 62!

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rolf Kristian Mathisen

Bente Schive

Boligen

Høgmovegen 62

7340 Oppdal

5021-282/258/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Vannlekkasje fra rør i gulvet på bad i 2. etasje (i 2009/10). Befaring av takstmann Terje Sandhaugen og godkjent som forsikringssak. Total renovering av firma i Rennebu, engasjert fra forsikringsselskap. Litt lite fall mot sluk i dusjhjørnet på bad i 1. etasje. Dusjhjørnet står i en liten fordypning slik at det ikke er noe praktisk problem.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Firma fra Rennebu

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra rør ved toalett. Renovasjon av hele badet 2. etasje.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Hans Røtvei AS, Rørlegger fra Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad 1. etasje.

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

• Ja

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

Renovering av Hans Røtvei AS.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arne Westman

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av verandadører.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hørman Garasje Port ved Knut Lillebordal

Beskrivelse av arbeidet: Bytte til elektrisk garasjeport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Urdklima

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmpumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kraftlaget Rise Elektro 1 AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av spotligh bad 2. etasje. stue og gang.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Oppgradering kjeller. Varme i kjellergulv.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Hoel og sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Opparbeidelse av hage.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høgmolvegen 62 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 282, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21701-1140

Eiendomsverdi ref nr: KG8518

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: ingebrigt Høgholt



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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Roar Sørlien
Uavhengig Takstingeniør
roar@mntakst.no
990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan. Kjeller, 1 etasje og loftsplan. Grunnmur av pusset lettklinkeblokker. Støpt plate i kjelleretasjen med tilfarergulv i deler av arealet. Bjelkelag av tre i 1. etasje og 2. etasje. Ytterveggkonstruksjon av bindingsverk med liggende utvendig kledning. 2 lags malte trevinduer. Malt og lakkerte ytterdører og malte balkongdører. Saltakskonstruksjon utført med takstoler. Taktekking av betongtakstein. Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i treverk. Rekkverk på terrasse er malt.

Det vises til rapport for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. Sorte aluminiums/stål takrenner, taknedløp og pusset pipe med toppbeslag uten topphatt. Takstige opp til pipe og snøfangere på hele hovedtaket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i 1 etasje og stående bordkledning i 2 etasje. Takkonstruksjonen har A-takstol med kryploft på lanvegger etablert. Videre er det skrå innvendige himlingsfalter og kaldloft over deler av konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert kjellerdør i tre. Det er etablert terrasse i 1. etasje og balkong i 2. etasje er oppført i impregnerte trematerialer. Trapper i tre til terrasser med malt stående rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, skifer, furu og malt furu. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og malte himlingsplater. Kjellergulvet består av en støpt betongplate mot grunn, som er delvis belagt med skifer og delvis oppført tilfarergulv med furugulv og laminat. Etasjeskillet mellom kjelleretasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag med parkettgulv. Etasjeskillet mellom 1. etasje og 2. etasje er også utført som trebjelkelag med furugulv. Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert i kjeller. Malt åpen tretrapp med malte furutrinn, malt rekkverk og malt håndløper på vegg mellom etasjene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har malte panelplater og flis i dusj-sone. Taket har malt

takpanel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforhold ble det registrert fall mot sluk er ca.11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Det er 2 plastsluker i rommet, 1 i dusj og 1 i avlukket bak garderobeskap, det er synlig klemt slukmansjett med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil for tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skyvedørsgarderobe inne på badet mot kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Bad loftsplan

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Faktura.

Veggene har fliser. Taket har malt panel. Vegger og tak fremstår uten synlige skader på befaringsdagen.

Gulvet er med flis og har elektriske varmekabler. Det er 2 sluker etablert og ved kontroll av fallforhold viser det fra topp flis ved dør til topp sluk under badekar viser flatt gulv- 4 mm, til topp sluk i dusj er det 19mm fall. Det er nedsenket gulv i dusj-sone på ca. 10mm.

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegg med glassdør.

Det er mekanisk avtrekk og åpningsvindu med vindusventil for tilluft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra garderobe på soverom 1. mot dusjsone på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller/ teknisk rom.

Skifer på gulv, malt murpuss og malt panel på vegg, samt malt panel i himling. Naturlig ventilasjon med veggventil, det er ikke tilluftsspalte ved dørterskel. Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, stoppekran, sikringsskap og fordelerstokker for rør-i-rør-anlegg. Rommet har sluk. Utgang til utvendig trapp/rømningsvei.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber fra hovedstoppekran til fordelerstokker og plast (rør i rør) i resten av bygget. Det er ikke benyttet rørskap og fordelerstokkene er montert ved vanninntak og varmtvannsbereder i vaskekjeller/ teknisk rom. Rommet har sluk. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Det er installert luft/luft varmepumpe. Selger opplyser at siste service utført i 2023.

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Sikringssskap er plassert på vaskekjeller/ teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er murpusset.

Det er etablert gråsteinmur på nedsiden av terrassen.

Flat tomt som er beplantet med pløn, busker og trær.

Belegningsstein på deler av gårdsplassen.

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra 1996.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

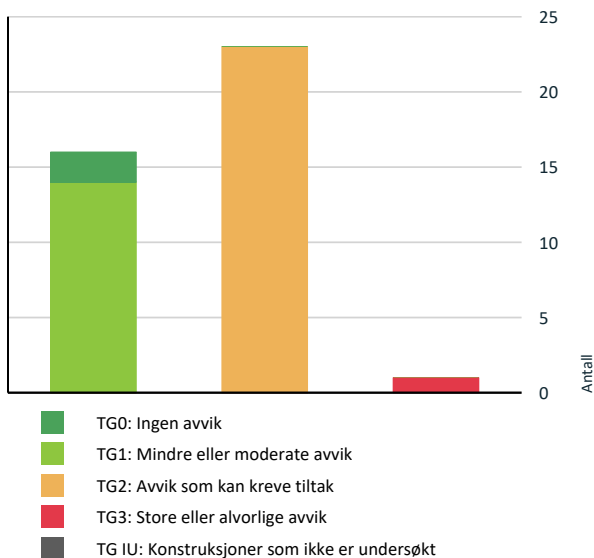
Det er oversendt delegert vedtak: sak 26/134, datert 13.05.2026. Vedtaket gjelder dispensasjon fra avstand til veg samt underbygging av bolighus og oppføring av garasje. Det legges til grunn at boligen da er godkjent hos Oppdal kommune slik den fremstår i dag- og opp mot avvik/ endringer fra byggemeldte tegninger fremlagt fra meglerpakken. Planendringer som er utført i 1. etasje etter byggeår utløser ikke krav til byggesøknad da dette kun er mindre endringer med samme formål. Det opplyses fra SHR Bygg at anmodning om ferdigattest er innsendt 15.05.2026.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger for garasje.
- Det vises til vedtak 26/314, datert 13.05.2026 fra Oppdal kommune der de godkjenner plassering av garasjen slik den er plassert i dag.

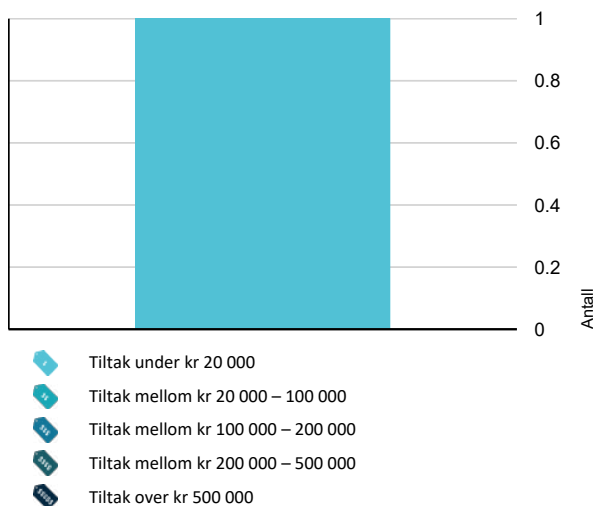
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad loftsplan > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad loftsplan > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad loftsplan > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon

Kommentar
Ambita.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Oppgradering bad loftsplan.
2014	Modernisering	Oppgradering bad 1. etasje
2016	Modernisering	Oppgradering kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. . Undertaket består av damptette undertaksplater.

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist mindre tegn til mose på deler av taket.

- Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen, og taktekkingen fremstår i god stand, tatt alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom det ikke foretas tiltak før skader oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen over tid føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Det er ikke montert beslag fra takstein og inn mot vegg på ark.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/stål takrenner, taknedløp og pusset pipe med toppbeslag uten topphatt. Takstige opp til pipe og snøfangere på hele hovedtaket. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn, untatt nedløp for inngangsparti og takoverbygg for kjellertrapp som er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mindre bulker på taknedløpene og er vurdert til å være kosmetiske. Det mangler topphatt på pipebeslag. Der det mangler kontrollert avrenning fra taknedløp anbefales det å etablere rør som går minst 3m ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topphatt på pipebeslaget for å hindre inntrenging av nedbør og redusere risikoen for fuktskader i pipen.

De registrerte bulkene på taknedløpene vurderes som kosmetiske og har ingen funksjonell betydning, men kan utbedres ved behov for estetisk forbedring.

Der det mangler kontrollert avrenning fra taknedløp, bør det etableres rør som leder vannet minst 3 meter ut fra grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmuren.



Mindre bulker på taknedløp.



Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og pipebeslag uten topphatt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i 1 etasje og stående bordkledning i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring under overbordet på den stående kledningen i 2. etasje.
- Bordkledningen er vurdert til å være i god stand og godt vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres musebånd eller annen sikring for å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen. Selv om det ikke er observert spor etter mus, anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader, da mus kan forårsake betydelig skade på bygningskonstruksjonen. Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for at skadedyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og redusert levetid på bygget.



Utvendig veggkonstruksjon.



- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring under ovebord på stående kledning i 2. etasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstol med kryploft på langvegger etablert. Videre er det skrå innvendige himlingsflater og kaldloft over deler av konstruksjonen. Det er tilgang til kaldloft via luke på soverom i 2. etasje. Undertaket består av dampette undertaksplater. Lufting av takkonstruksjon og kaldloft skjer via luftespalte mellom undertak og isolasjon ved raft. Luftingen er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak og fra kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved inspeksjon på kaldloft ble det avdekket skader på enkelte undertaksplater som følge av fuktbelastning over tid.

Videre ble det observert at enkelte undertaksplater ligger tett ned mot isolasjonen som er etablert på den skrå himlingsflaten, noe som hindrer tilfredsstillende lufting i dette sjiktet.

Ved utkast ventilasjonsrør er det ikke etablert mansjett mellom undertak og rør, noe som medfører utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste fuktskjolder og ødelagte undertaksplater bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Ventilasjonen på kaldloftet bør forbedres, for eksempel ved å øke avstanden mellom isolasjon og undertak, slik at tilstrekkelig lufting oppnås.

Det bør etableres mansjetter eller annen egnet tetting rundt gjennomføringer i undertaket for å hindre fuktinntrengning.

Tiltak bør utføres ved spotter uten spottkasser for å sikre tilstrekkelig dampetthet mot kaldloft/kryploft.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for luftlekkasjer, energitap, fuktskader, råte, soppdannelse og svekkelse av takkonstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid for taket.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i undertak.



Skadet undertak.



Manglende tetting mellom rør og undertak.



Ødelagt undertak

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. - Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer på soverom i kjelleretasjen er vanskelige å åpne og lukke, da haspene ikke treffer korrekt.

Pakningene på vinduene er harde, noe som gir økt risiko for dårlig tetthet. Dette er en vanlig tilstand for vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Vinduer bør justeres slik at de kan åpnes og lukkes uten problemer, og defekte hasper bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Pakningene bør vurderes skiftet for å opprettholde god tetthet og redusere risiko for trekk og varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, fuktskader og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Hasper treffer ikke som de skal på vinduer på soverom i kjelleretasjen.



Tegn til kondensering på hovedsoverom i 2 etasje

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert kjellerdør i tre. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest, dørene fremstår med normale slitasjer ut fra alder.



Kjellerdør.



Hovedytterdør

1 TG 1 Balkongdører 2025

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest. Dørene fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



Balkongdør 2 etasje



Balkongdør 1 etasje.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse i 1. etasje og balkong i 2. etasje er oppført i impregnerte trematerialer.
Terrasse i 1. etasje ble oppført i 2020 og nytt bjelkelag er fundamentert på stolper plassert rett ned på tidligere markterrasse.

Tilstandsrapport

Balkong i 2. etasje er fra byggeår og er utført som bjelkelag hengt opp på yttervegg med understøttelse av limtretrager og søyler i front. Det ble byttet terrassebord på balkongen i 2020. Under balkongen er det montert avrenningsplater og takrenne.

Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takrennen som samler opp vann fra avrenningsplatene er ikke tilkoblet tilfredsstillende nedløp. Dette medfører at vann fra takrenne går direkte til bakken på utsiden av rekkverket, noe som kan tilføre fuktighet til grunnen ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nedløpsrør for å lede vannet bort fra grunnmuren og hagearealet, for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på fundamenter og nærliggende arealer, selv om vannmengden vurderes som begrenset.



Terrasse 1. etg.



Balkong 2. etg.



Takrennen som samler opp vann fra avrenningsplaten er ikke tilkoblet nedløpsrør

TG 1 Utvendige trapper

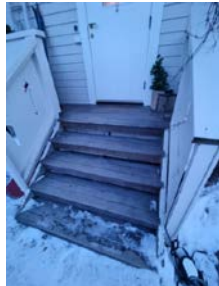
Beskrivelse

Trapper i tre til terrasser med malt stående rekkverk

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tretrapp ved hovedinngang.



Tretrapp opp til terrasse fra plen

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, skifer, furu og malt furu. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og malte himlingsplater. Overflater på vegg på deler av stue og kjøkken ble byttet til beiset panel i 2016. Overflater i kjelleretasjen ble byttet i 2018, med unntak av boder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskade på parkettgulvet ved kjøleskapet og kjøkkeninnredningen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskaden på parkettgulvet er av eldre dato, og det ble ikke registrert fukt ved overflate- eller indikasjonssøk på parketten.

Dersom det har vært skadelig fukt i konstruksjonen, er det risiko for utvikling av mugg og sopp, noe som kan medføre helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.

Ved en fremtidig oppgradering av parkett anbefales det å åpne opp konstruksjonen for å kontrollere forholdene, for å unngå skjulte skader og sikre et sunt innemiljø.

Tilstandsrapport



fuktskadet parkettgulv ved kjøleskap og kjøkkeninnredning på kjøkken.



Overflater 1. etasje.



Overflater 2 etasje



Overflater kjelleretasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjellergulvet består av en støpt betongplate mot grunn, som er delvis belagt med skifer og delvis oppført tilfarergulv med furugulv og laminat.

Etasjeskillet mellom kjelleretasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag med parkettgulv.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og 2. etasje er også utført som trebjelkelag med furugulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller:

- Det ble registrert høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm. Det ble målt ved trapperekker og 2 meter i retning mot pipen.

1. etasje.

Kjøkken og stue:

- Det ble registrert ca. 15 mm. høydeavvik gjennom hele rommet med åpen løsning. Høyeste punkt registrert ved pipe og laveste punkt registrert ved yttervegg i hjørne mot vindfang/ inngangsparti.

2. etasje.

Gang:

- Det ble registrert ca. 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet. Høyeste punkt registrert ved pipe og laveste punkt registrert ved trapperekker/ bokhylle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene ved større oppussing, for å unngå problemer med innredning, montering av skap eller fremtidig gulv. Konsekvensen ved å ikke utbedre anses som liten, men forholdet bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

Tilstandsrapport



Laser plassert midt i gang i 2. etasje. Det ble målt ca. 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.



Laser plassert midt i stue i 1. etasje. Det ble målt ca. 15 mm. høydeavvik gjennom hele rommet.



Tommestokkens plassering viser hvor det ble målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 15mm. innenfor 2 meter.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ved kontroll ble det avdekket at et for kort avstand fra peis til brennbart materiale på gulv inne på kjøkkenpeis.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran ildstedet på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ildsted mangler ubrennbar plate på gulv



Sotlukestein montert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av malt og ubehandlet furu, skifer og laminat. Veggene har malte plater, malt og ubehandlet panel og malt betong/mur. Hulltaking er foretatt i påforet vegg i kjellerstue/ soverom 4 uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befarng. Det er ikke foretatt flytting av møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

Tilstandsrapport



Fuktmåling foretatt under vindu og veggventil i påforet vegg kledd med malte plater i kjellerstue/ soverom 4. Pusset og malt vegg av lettklinker i gang.



Vegg kledd med malte plater i kjellerstue/ soverom 4.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt åpen tretrapp med malte furutrinn, malt rekkverk og malt håndløper på vegg mellom etasjene. Trappene fremstår i god orden og med normale bruksslitasjer.

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Malt tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.



Malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen løse dørhåndtak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Løse dørhåndtak bør festes, strammes eller eventuelt byttes ut for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørene. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at håndtakene løsner helt eller at dørene blir vanskelig å bruke.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

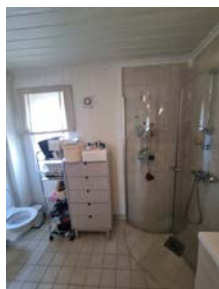
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



Oversiktsbilde bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte panelplater og flis i dusj-sone. Taket har malt takpanel.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtrommet har våtsone på utsiden av dusjvegger og rundt servant, hvor veggene er dekket av panelplater. Dette innebærer at det ikke er etablert tettesjikt, noe som ikke oppfyller kravene til våtsone i henhold til NS 3600.

Det ble ikke avdekket skader i denne forbindelse, men det gjøres oppmerksom på økt risiko for fuktskader som følge av manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres godkjent tettesjikt i våtsoner hvor det i dag kun er panelplater, for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Manglende tettesjikt i våtsoner kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som øker faren for råte, mugg og andre fuktrelaterede skader.

Tilstandsrapport



Ikke etablert tettesjikt i våtsone på vegg på utsiden av dusjvegger.



Ikke etablert tettesjikt i våtsone på vegg ved servant.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforhold ble det registrert fall mot sluk er ca. 11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Målt fall oppfyller ikke gjeldende krav til preaksepterte ytelser på renoveringstidspunktet. Vannsikkerheten anses likevel å være ivaretatt, da kravet om at Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm. høyere enn overkant slukrist, er oppfylt.

- Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.
- Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membranen ved dørterskel.
- Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 210 cm.
- Det er målt ca. 8 mm. nedsenk.
- Det er tilnærmet flatt gulv i nedsenket område og det måles lik høyde ved topp slukrist og starten av nedsenket område.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.

Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.

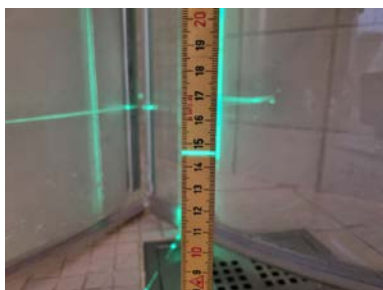
Tilstandsrapport



Membran ført oppunder dørterkkel



Topp membran dør



Topp sluk i dusj- 25mm høydeforskjell

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker i rommet, 1 i dusj og 1 i avlukket bak garderobeskap, det er synlig klemt slukmansjett med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Vegg bak servant er som våtsone å regne og skal ha overflater som er vannrette. Ved inspeksjon ble det avdekket at rørgjennomføringene under servant er montert mot panelplate og er ikke utført vannrett, slik forskriftene krever i våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringene under servant slik at disse blir vannrette i henhold til gjeldende forskrifter for våtsone. Det samme gjelder overflatene, en bruksendring med søl/ sprut på vegger vil medføre oppsvelling av platene.

Konsekvensen av manglende tetting og feil overflater er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.



Sluk i garderobeløsning

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

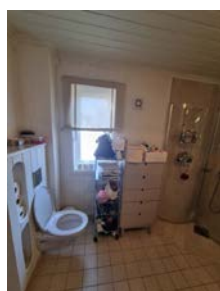
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



Vegghengt toalett



Dusjløsning

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil for tilluft.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skyvedørgarderobe inne på badet mot kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel. Vegger og tak fremstår uten synlige skader på befaringdagen.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med flis og har elektriske varmekabler. Det er 2 sluker etablert og ved kontroll av fallforhold viser det fra topp flis ved dør til topp sluk under badekar viser flatt gulv- 4 mm, til topp sluk i dusj er det 19mm fall. Det er nedsenket gulv i dusj-sone på ca. 10mm.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Det er risiko for at lekkasjevann utenfor dusj-sonen ikke ledes til sluk, da gulvet er tilnærmet flatt på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Topp flis ved dør.



Topp sluk under badekar.



Topp sluk i dusj.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved kontroll av slukene ble det påvist bruk av slukmansjetter som er klemt under slukring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å oppgradere membran og slukløsning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det ikke foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om tettheten, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sluk under badekar



Sluk i dusjsone

LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegg med glassdør.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

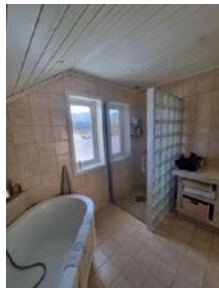
Tilstandsrapport



Plassbygget baderomsinnredning med nedfelt servant.



Gulvmontert toalett og badekar.



Dusjhjørne.

LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og åpningsvindu med vindusventil for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er standard dørterskel uten luftspalte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft bør etableres, for eksempel ved å lage en spalte under eller over døren, for å sikre tilstrekkelig luftskifte i våtrommet.

Konsekvens/risiko: Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for fuktproblemer, mugg, sopp eller råte.



Mekanisk avtrekk og vindusventil.

LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra garderobe på soverom 1. mot dusjsone på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert lekkasjesikring der det er krav om dette etter TEK10. Dette gjelder vanninstallasjoner som oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling eller kaffemaskin med vanntilkobling.
 - Det er påvist utett fuge mellom benkeplate og veggpanel.
 - Det er registrert noen få mindre sårskader på fronter og benkeplate, men dette anses å være innenfor normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør monteres lekkasjesikring i henhold til kravene i TEK10 for å redusere risikoen for vannskader fra vanninstallasjoner som oppvaskmaskin, kjøleskap eller kaffemaskin med vanntilkobling. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner.
 - Utett fuge mellom benkeplate og veggpanel bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader over tid.
 - Mindre sårskader på fronter og benkeplate vurderes som normal slitasje og har ingen vesentlig konsekvens og kan utbedres etter behov for estetisk forbedring.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde Kjøkken



Oversiktsbilde Kjøkken.



Det registreres noen få mindre sårskader på fronter og benkeplate, men ikke utover hva man kan forvente av normal slitasje.



Utett fug mellom benkeplate og veggpanel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryteren for lyset på avtrekksviften er noe slitt/skadet, men funksjonen var intakt på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryteren for lyset på avtrekksviften bør utbedres eller skiftes for å sikre fortsatt funksjon og unngå risiko for ytterligere skade eller funksjonssvikt.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER/ TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller/teknisk rom.

Tilstandsrapport

Skifer på gulv, malt murpuss og malt panel på vegg, samt malt panel i himling. Naturlig ventilasjon med veggventil, det er ikke tilluftsspalte ved dørterskel. Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, stoppekran, sikringsskap og fordelerstokker for rør-i-rør-anlegg. Rommet har sluk. Utgang til utvendig trapp/rømningsvei.

Rommet er ikke et våtrom og er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Rommet er vurdert som vaskekjeller/teknisk rom. Dersom rommet skal benyttes som fullverdig våtrom, må det totalrenoveres og utførelsen må tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på risikoen for vannlekkasjer i rommet fra varmtvannsbereder eller vaskemaskin. Det er sluk i gulvet, men det er begrenset fall inn mot sluk fra installasjonene, og vannskader kan oppstå på tilstøtende konstruksjoner.



Oversiktsbilde vaskekjeller.



Oversiktsbilde vaskekjeller.



Oversiktsbilde vaskekjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra hovedstoppekran til fordelerstokker og plast (rør i rør) i resten av bygget. Det er ikke benyttet rørskap og fordelerstokkene er montert ved vanninntak og varmtvannsbereder i vaskekjeller/teknisk rom. Rommet har sluk.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer mellom varerør og PEX-rør i servantskapet på kjøkkenet.

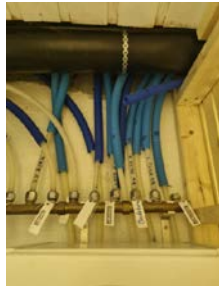
Det gjøres oppmerksom på risiko for vannlekkasje når vannrør ikke er koblet i tett vannskap.

Konsekvens/tiltak

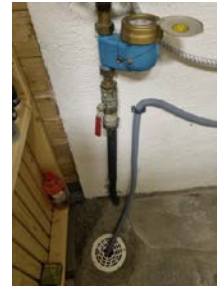
- Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer mellom varerør og PEX-rør i servantskapet på kjøkkenet for å hindre lekkasjevann i å trenge ut i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tettemuffer øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje. Skulle det oppstå lekkasjer ved stamme for vannrør kan dette medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Rør i rør.



Stoppekran.



Vannledning fra stoppekran til rør i rør.



Manglende tettemuffer mellom varerør og pexrør i servantskap på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Lufteør på kaldloft mangler isolering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

- Lufteør på kaldloft bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende isolering kan føre til fuktproblemer og påfølgende skader på bygget.



Avløpsrør av plast.



Lufteør på kaldloft mangler isolering.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe. Selger opplyser at siste service utført i 2023.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



mitsubishi varmepumpe fra 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1996

Plassering: vaskekjeller/ teknisk rom.

Elektrisk tilkobling: stikkontakt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

- Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da skader og lekkasjer kan oppstå plutselig på eldre tanker.



Varmtvannsberederen er plassert i vaskekjeller/ teknisk rom.



Produksjonsinfo varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på vaskekjeller/ teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.
Det er fremlagt Elkontroll datert 25.03.2026 utført av Kraftlaget Rise Elektro 1. (Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8)
Det henvises til rapportens enkelte punkter på anbefalte tiltak.

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

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Kursfortegnelse



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. Det er synlig bruk av fuktsikring mot grunnmur. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.



Fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er murpusset. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert en mindre svinnsprekk ved trappeløp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Grunnmur.



Sprekkdannelse registrert ved kjellernedgang.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert gråsteinmur på nedsiden av terrassen.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Belegningsstein på deler av gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysgraver for kjellervinduer utgjør en risiko for vanninntrengning på grunn av relativt lite fall ut fra grunnmuren og liten høydeforskjell mellom bunnen av lysgraven og vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall ut fra grunnmuren, spesielt rundt lysgravene, for å redusere risikoen for vanninntrengning i kjeller.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader og økt vedlikeholdsbehov i underetasjen.



Forholdsvis flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær.



Forholdsvis flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær.



Lysgrav.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra 1996.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige kostnader ved lekkasjer eller brudd, samt risiko for driftsavbrudd.



Utvendig avløpsledning i plast



Utvendig vannledning i plast og hovedstoppekran.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Det er dør ut til utvendig trappeløp som er godkjent som rømningsvei. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk på balkong og utvendige trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling slik at radonnivåene blir kjent, og nødvendige tiltak kan iverksettes dersom verdiene overstiger tiltaks grensen. Manglende radonsperre og måling medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde terrasse.



Rekkverkshøyde utvendig trapp.



Brannslukningsapparat over 10 år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

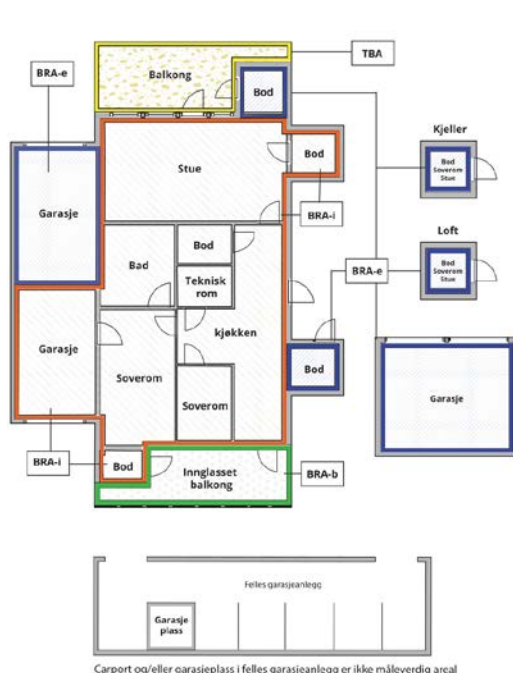
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1.Etasje	75	2		77	31		77
Loftsetasje	68			68	8	4	72
SUM	211	2			39	4	217
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, stue /soverom 4, soverom 5, bod, bod 2, vaskekjeller/ teknisk rom		
1.Etasje	Bad 1. etasje, kjøkken, gang, vindfang, stue	Utebod	
Loftsetasje	Bad loftsplan, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.
- Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt delegert vedtak: sak 26/134, datert 13.05.2026. Vedtaket gjelder dispensasjon fra avstand til veg samt underbygging av bolighus og oppføring av garasje. Det legges til grunn at boligen da er godkjent hos Oppdal kommune slik den fremstår i dag- og opp mot avvik/ endringer fra byggemeldte tegninger fremlagt fra meglerpakken. Planendringer som er utført i 1. etasje etter byggeår utløser ikke krav til byggesøknad da dette kun er mindre endringer med samme formål. Det opplyses fra SHR Bygg at anmodning om ferdigattest er innsendt 15.05.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: - Det foreligger ikke tegninger for garasje.

- Det vises til vedtak 26/314, datert 13.05.2026 fra Oppdal kommune der de godkjenner plassering av garasjen slik den er plassert i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Rolf Kristian Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	258		0	620.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høgmovegen 62

Hjemmelshaver

Schive Bente, Mathisen Rolf Kristian

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/ lager

Byggeår

2000

Kommentar

Eier,

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen fremstår med støpte ringmurer og støpt betongdekke mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med betongstein. Inn til garasjen er det leddport av stål tilkoblet elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Tilbygg / modernisering**

2025 Modernisering Byttet garasjeport - Eier opplyser at arbeidet ble utført av Hørman Garasje Port ved Knut Lillebordal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	27	Nei
Egenerklæringsskjema	01.02.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen.	19.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør .	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



FASADE



FASADE


TYPE TRYSIL - KNUT +

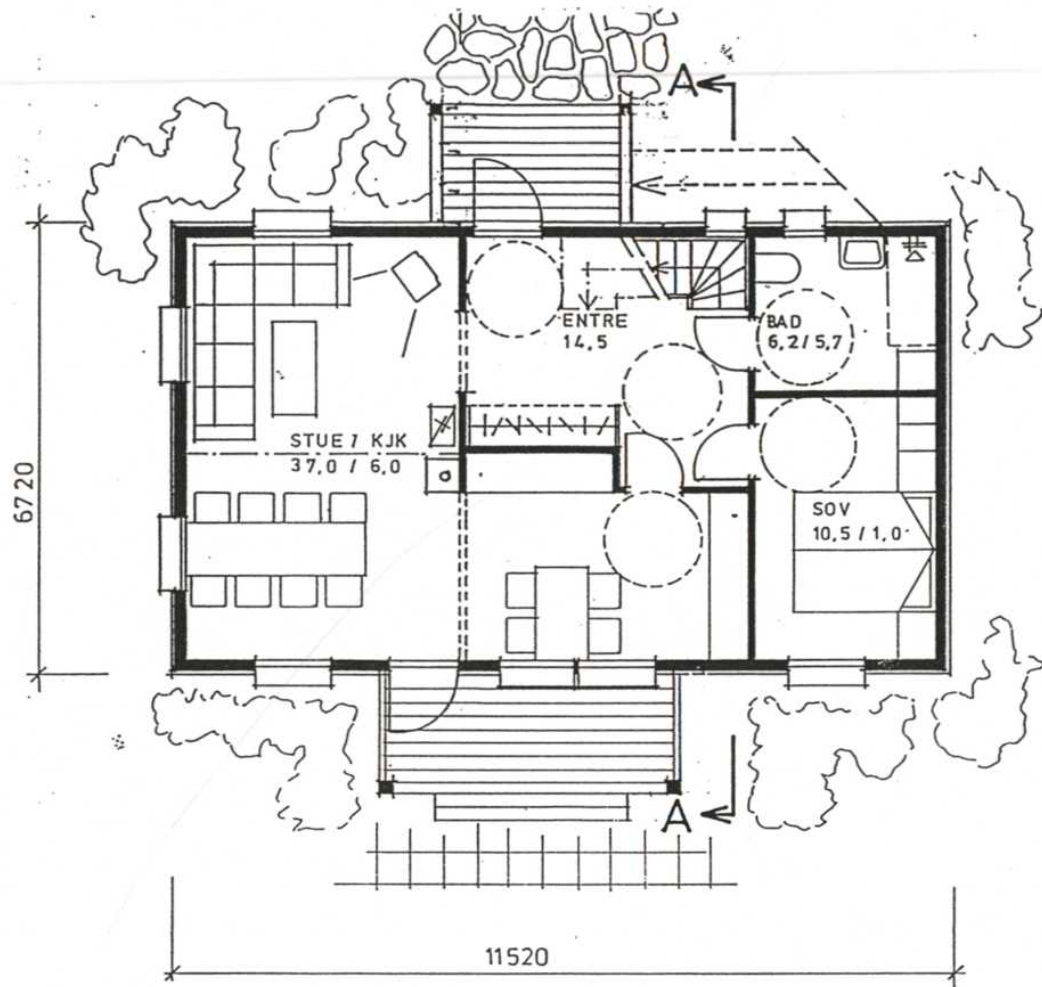


FASADE

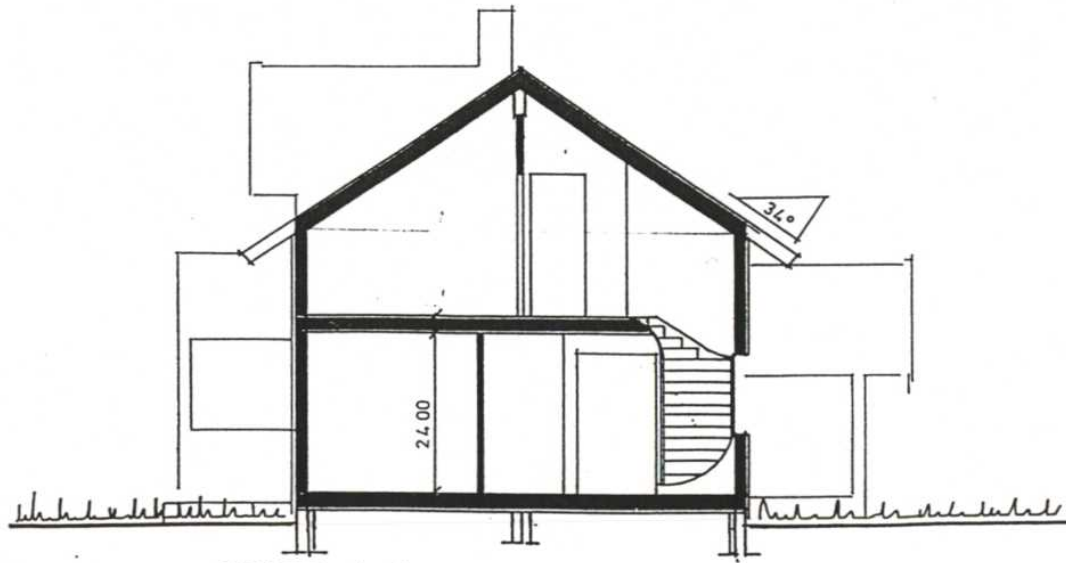


FASADE

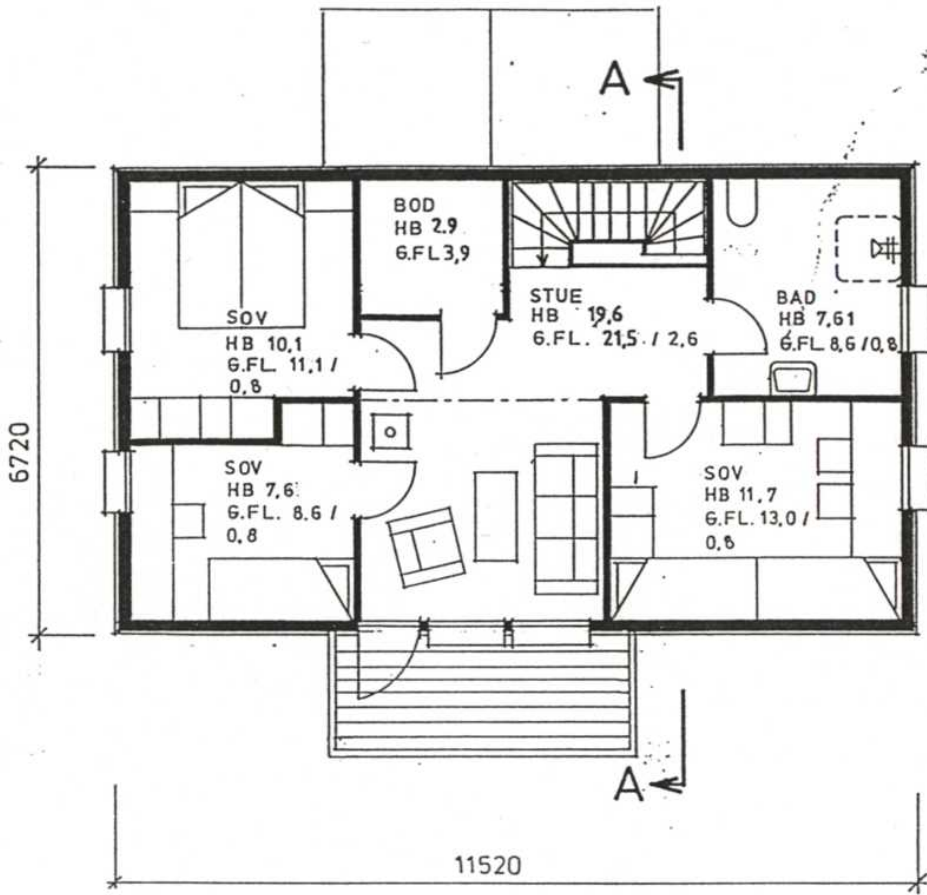
Rev		Dato	Sign	
Prosjektnavn	Byggeplass			
		Dato	Sign	Arkiv
		Mål	Kontroll	
		TRYSILHUS AS N-2420 Trysil Tlf. 06 45 01 00 - Fax 06 45 04 60		Rev
		Sak - Tegn. nr.		



1. ETASJE



SNITT A-A



LOFT

PLAN	KATEGORI	BYA	BTA	BRA	BA
HOVEDPLAN			77,4 m ²	69, m ²	69, m ²
ETASJEPLAN			67,1 m ²	62,8 m ²	37,7 m ²
SUM		91,0	144,5 m ²	132,4 m ²	107,3 m ²

TYPE TRYSIL - KNUT +

Rev _____ Dato _____ Sign _____
 Prosjektnavn _____ Byggeplass _____

Dato Sign Arkiv

Mål Kontroll



TRYSILHUS AS
 N-2420 Trysil

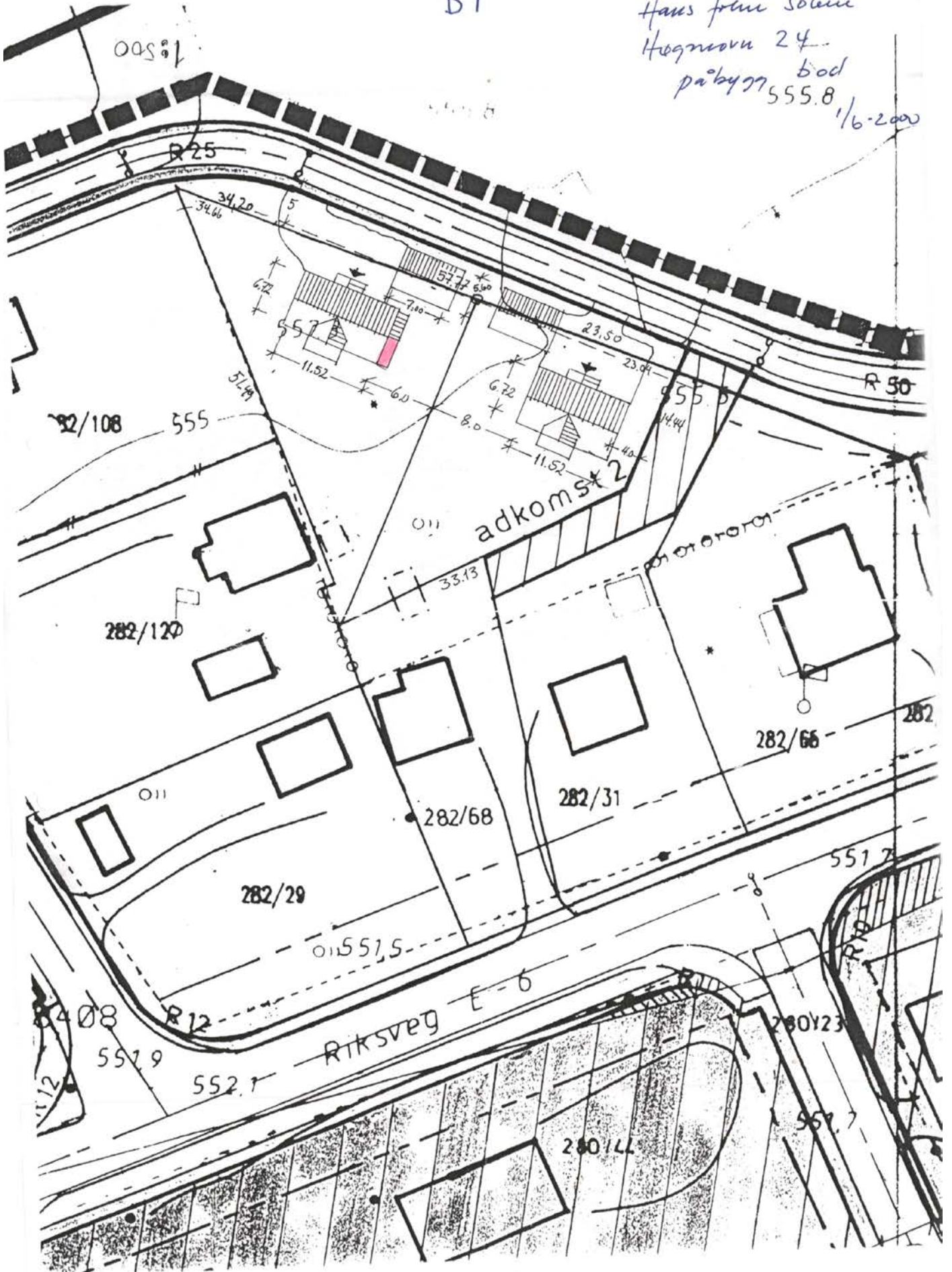
Sak - Tegn. nr.

Rev

D1

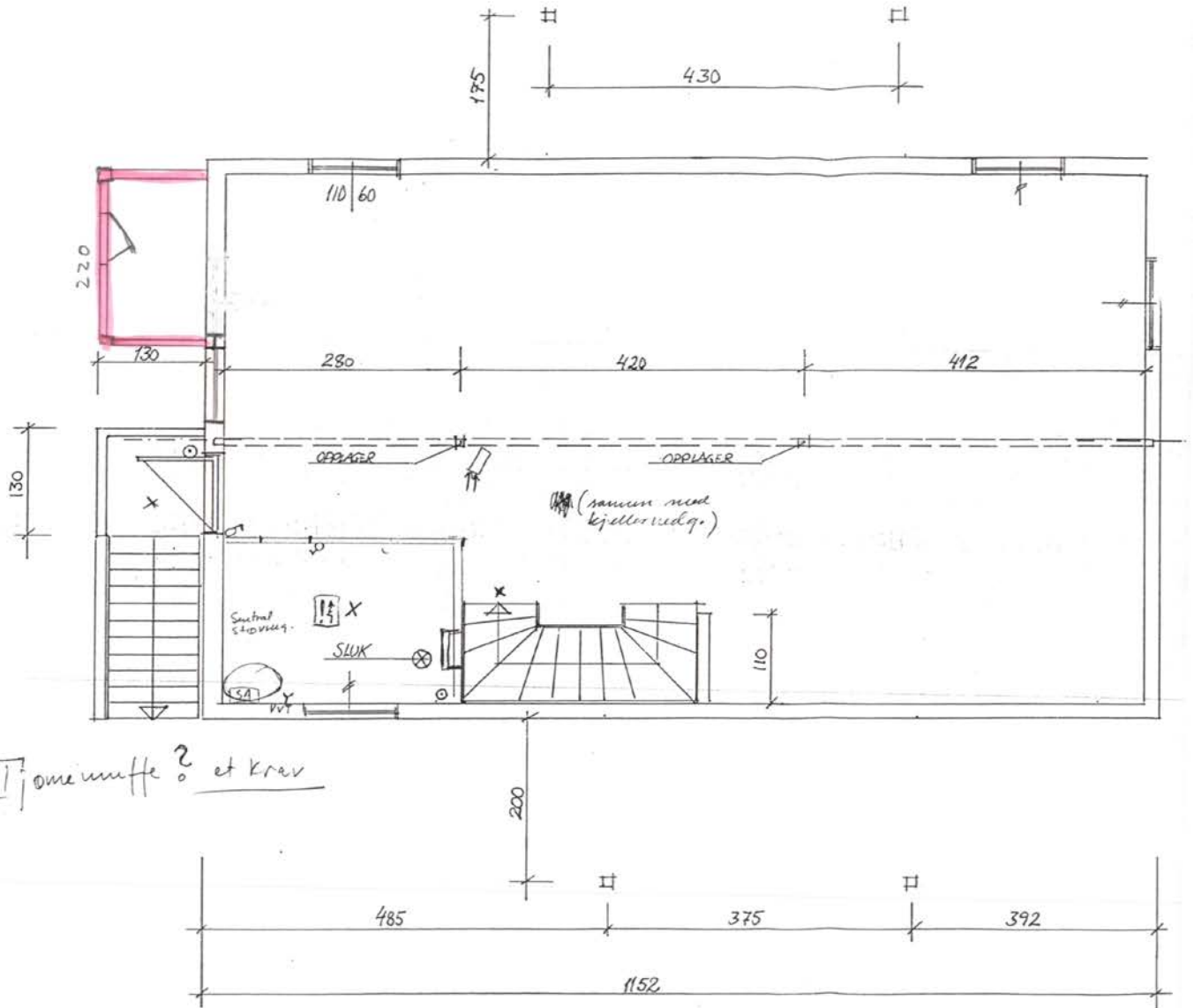
Haus fremt Solenn
Hogneavn 24
påbygning bod
555.8

1/6-2000



D2

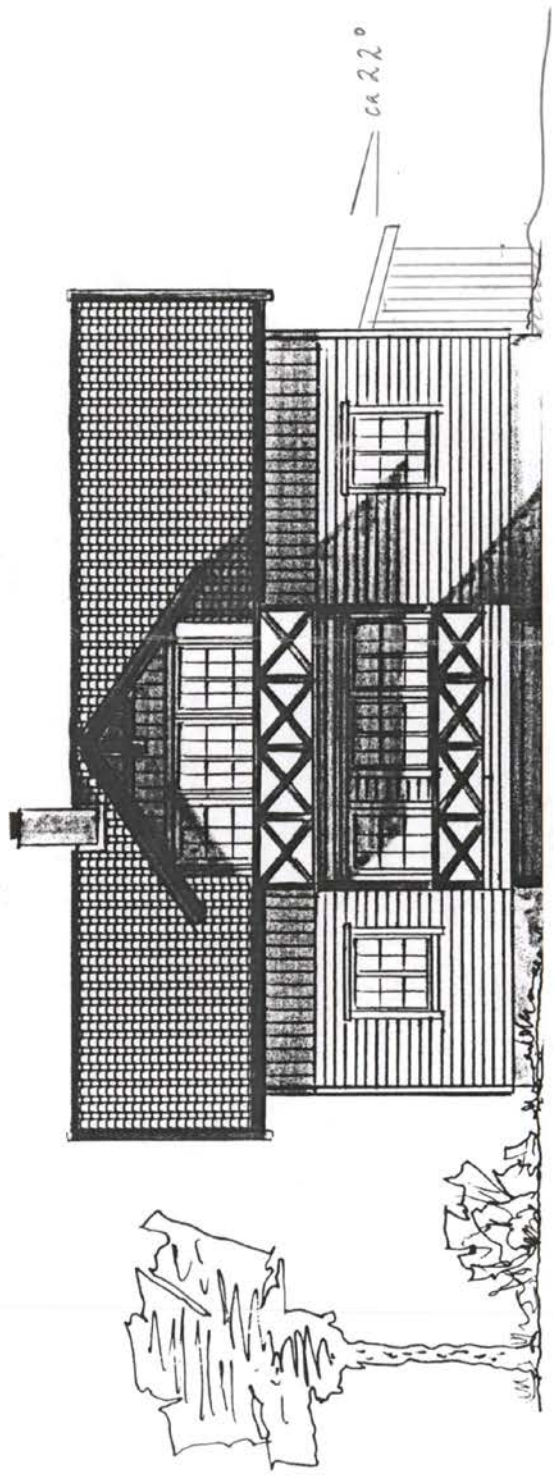
Hans John Solene
Høgmoen 24
påbygg bod
1/6-2000



D3

Hans John Sorensen
Højmoen 24
påbygget bod

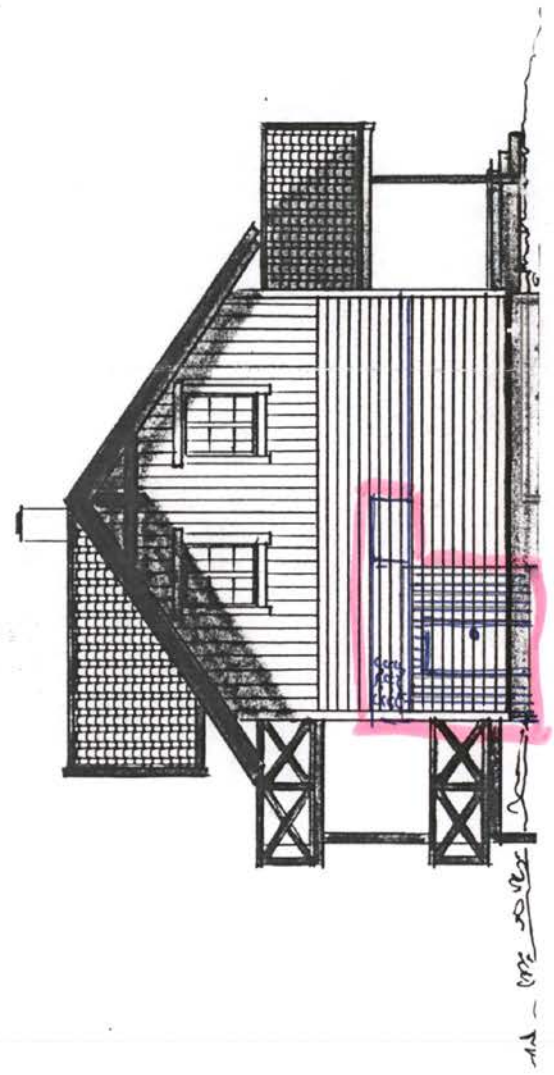
1/6-2000



Hans John Soltau
Høymora 24

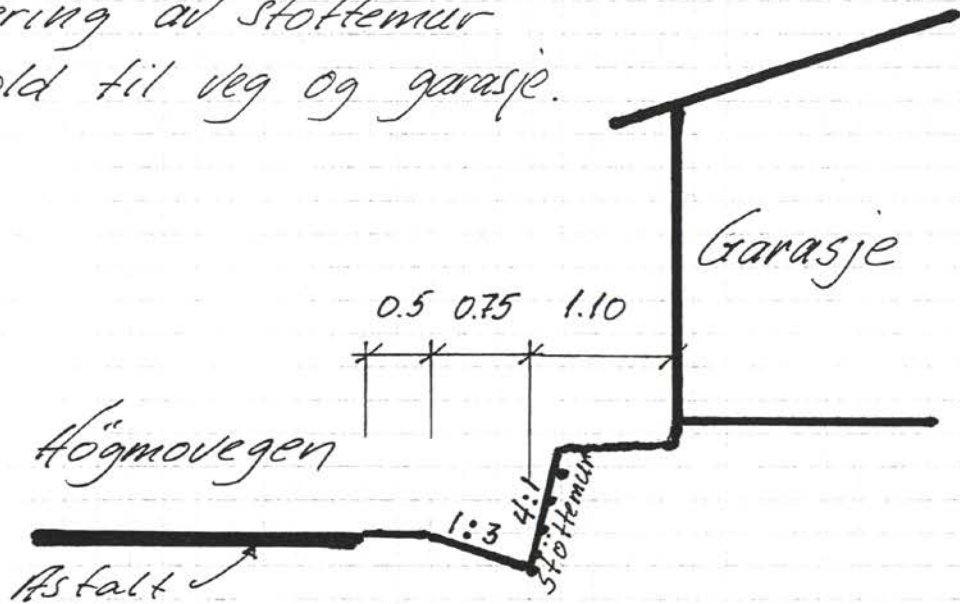
påbygg bod
1/6-2000

D4



Högmovegen 24
Hans John Solem

Plassering av støttemur
i forhold til veg og garasje.



OPPDAL KOMMUNE
Teknisk avdeling

17.06.97

Kare Forvli

NOTAT vedrørende:

Utomhusopparbeidelse Høgmoyn. 24A.

Befaring 17.06.97 hvor følgende deltok: Hans John Solem, Henry Mortensen, Kåre Horvli og Erik Bodin.

Plassering av støttemur mot veg tillates med avstand til veg og helning slik som vist på vedlagt skisse fra teknisk avdeling datert 17.06.97. Avkjørsel anlegges i 6m bredde. Det legges 150 mm rør under avkjørselen.

Eiendomsgrensen er ikke sammenfallende med reguleringsgrensen for boligformål. Tiltakene mot vegen vil således ligge på grunn som tilhører Statens vegvesen. Det bør sørges for grensejustering slik at eiendomsgrensen blir sammenfallende med regulert boligareal. Det må klareres med Statens vegvesen før det gjøres tiltak på deres grunn.

Oppdal, 18.06.97


Erik Bodin

E-1



FASADE



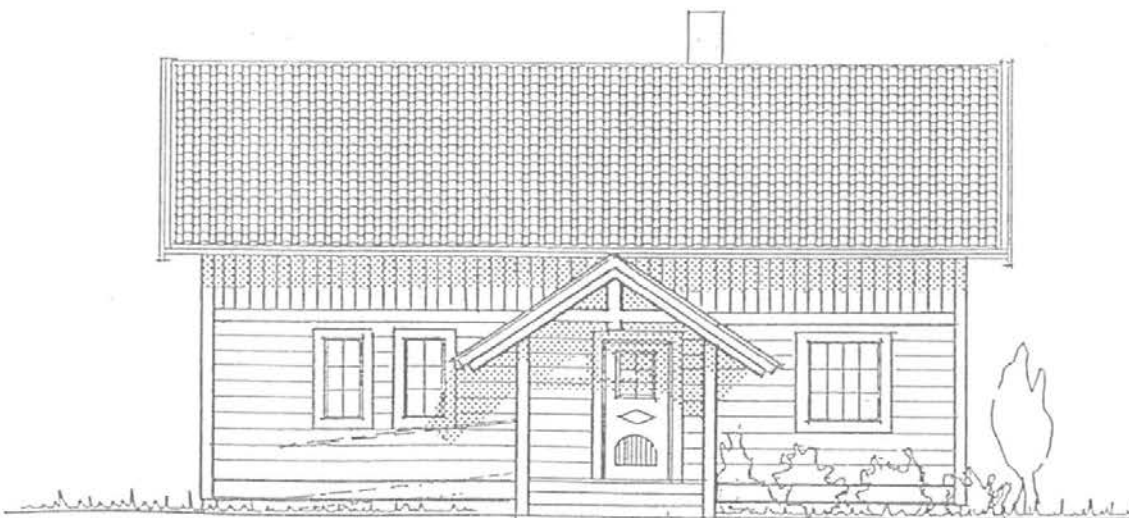
FASADE

TYPE TRYSIL - KNUT +

E-2



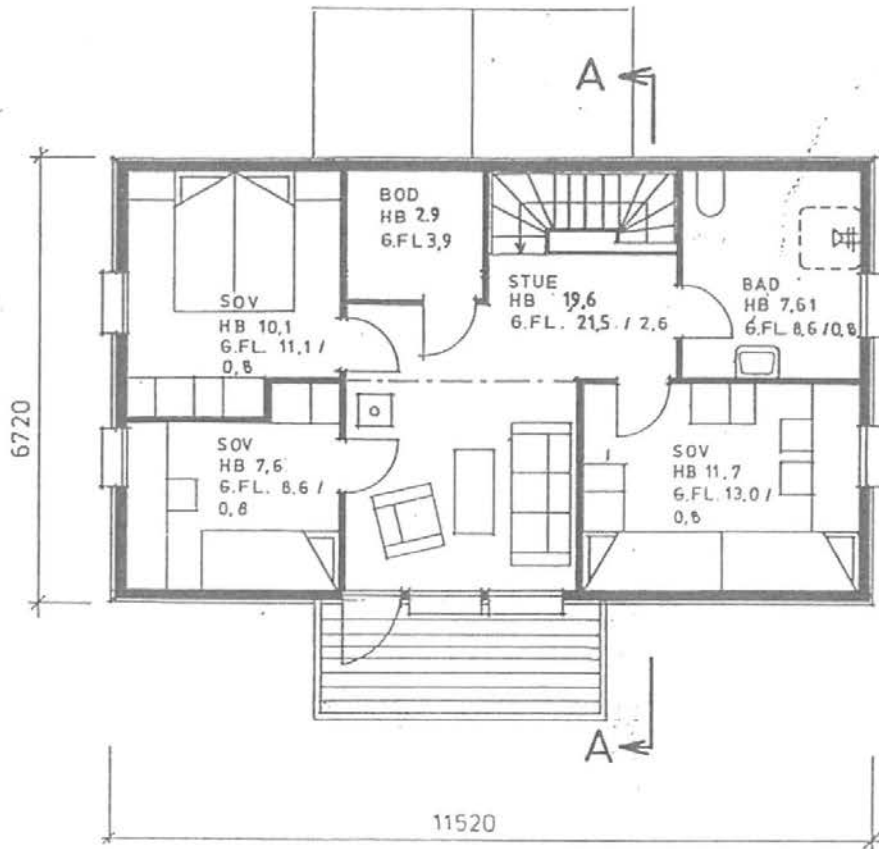
FASADE



FASADE

Rev	Dato	Sign
Prosjektnavn	Byggeplass	
	Dato	Sign
	Mål	Arkiv
	Sak - Tegn. nr.	Kontroll
		Rev

TRYSILHUS AS
N-2420 Trysil
Tlf. 06 45 01 00 - Fax 06 45 04 60



LOFT

PLAN	KATEGORI	BYA	BTA	BRA	BA
HOVEDPLAN			77,4 m ²	69, m ²	69, m ²
ETASJEPLAN			67,1 m ²	62,8 m ²	37,7 m ²
SUM		91,0	144,5 m ²	132,4 m ²	107,3 m ²

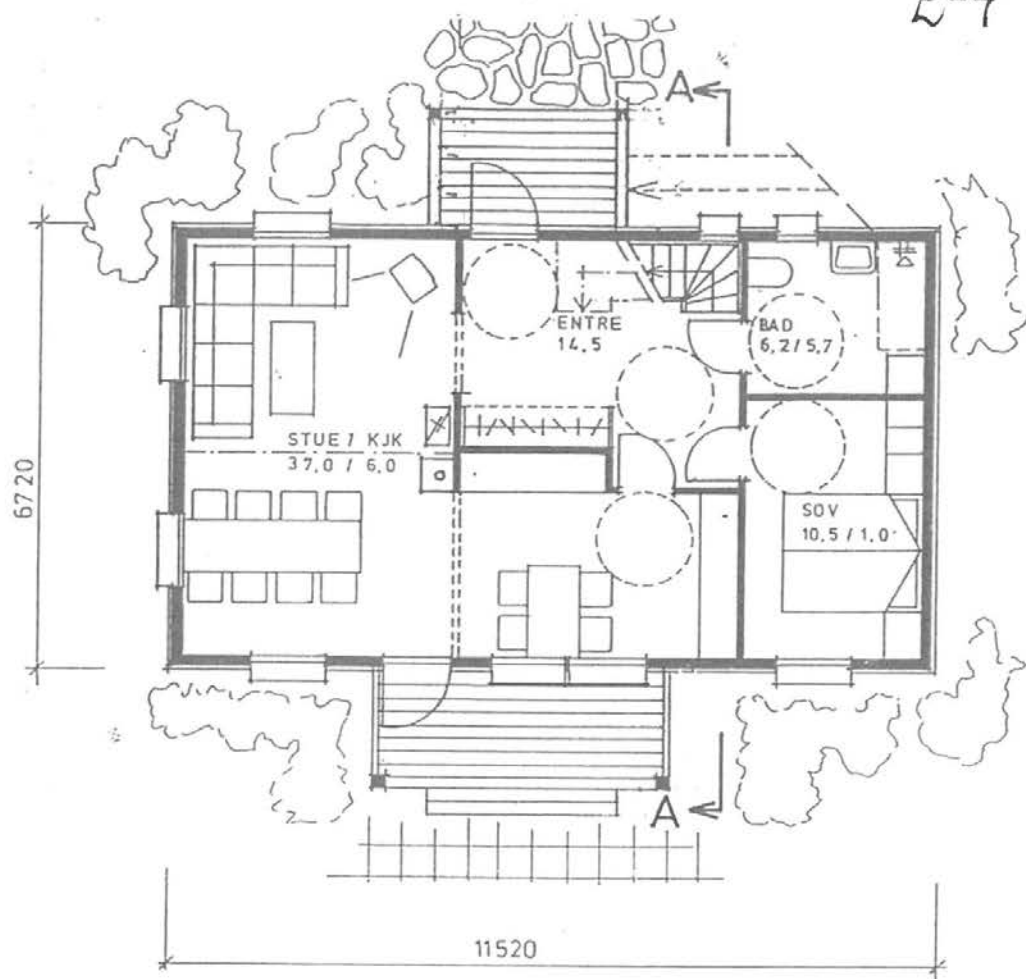
TYPE TRYSIL - KNUT +

Rev	Dato	Sign
Prosjektnavn	Byggeplass	
	Dato	Sign
	Mål	Arkiv
		Kontroll
	Sak - Tegn. nr.	Rev

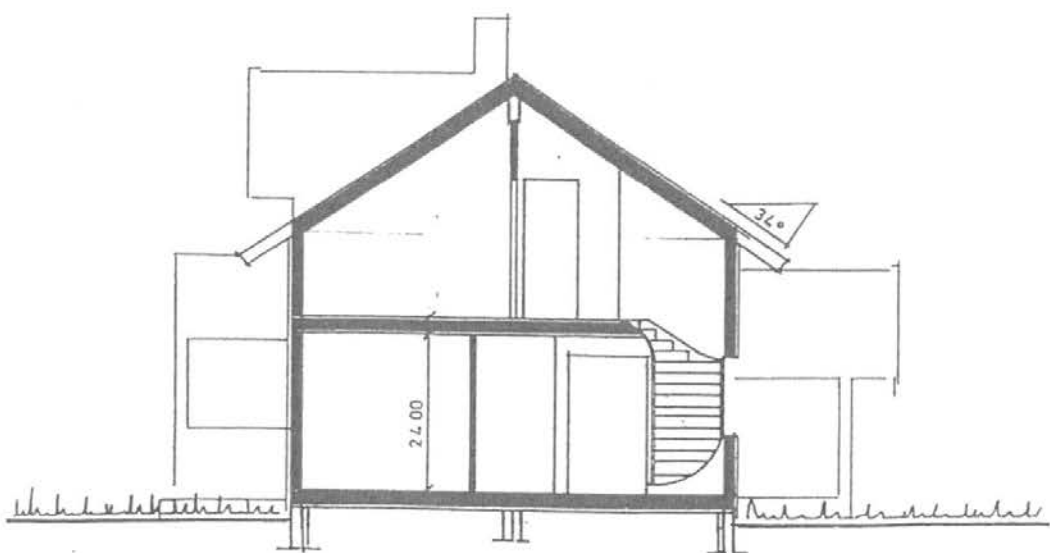
TRYSILHUS AS

TRYSILHUS AS
 N-2420 Trysil
 Tlf. 06 45 01 00 - Fax 06 45 04 60

E-4



1. ETASJE

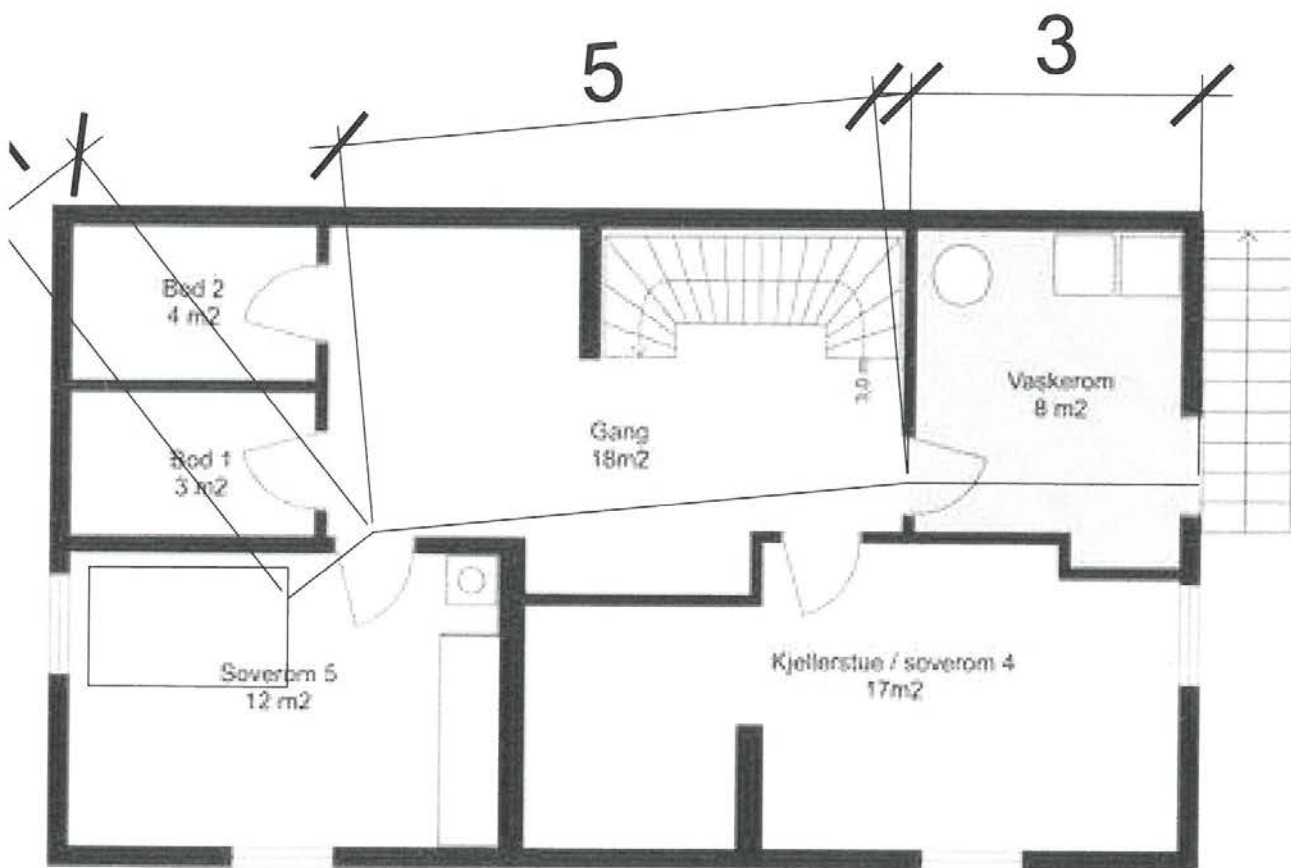


SNITT A-A

E-5

MIDT NORSK
TAKST AS

7340 Oppdal, Høgmovengen 62
Kjelleretasje



9m fra sengen til YD

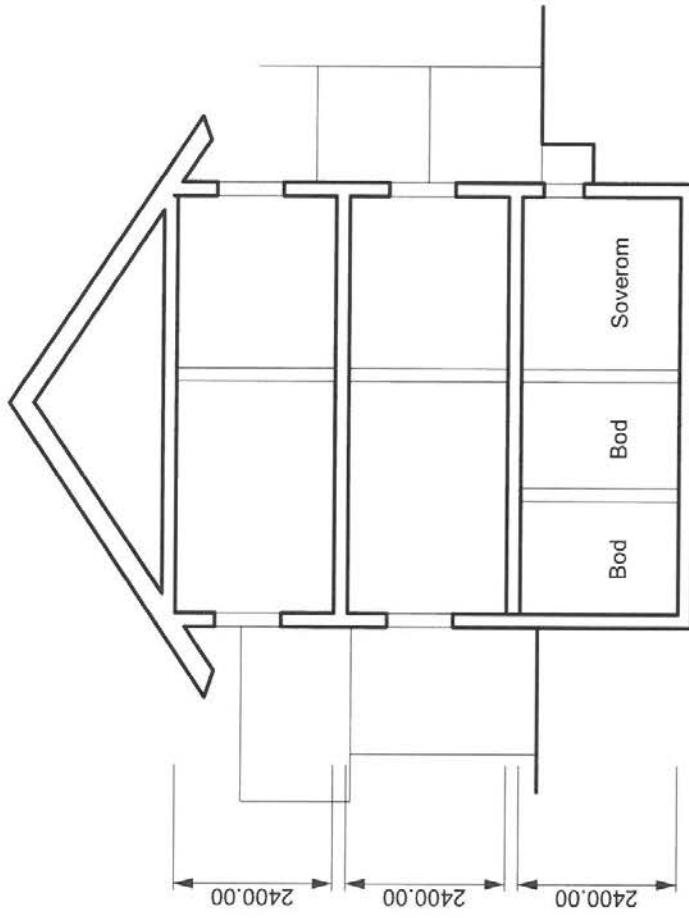
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen

BRA - e er markert med blått på plantegningen

BRA - b er markert med gult på plantegningen

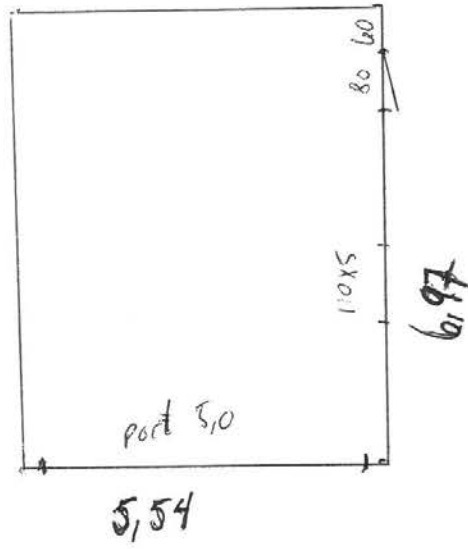
E-6 Schnitt



M = 1 : 100

E-7 Plan garasje

GARASJE HØGMOU. 62



BYA garasje 38,6 m²



ROLF KRISTIAN MATHISEN

Høgmovegen 62
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 26/275

282/258 - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom:	Gnr 282	Bnr 258	Fnr 0
Adresse:	Høgmovegen 62, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver/Eier:	Rolf Kristian Mathisen		
Ansvarlig søker:	Kapitelet AS (1996) – Eier/ tiltakshaver for avslutning av saken.		
Tiltaket:	Enebolig		
Bygningsnr.	183842064		

Det vises til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 27.03.2026.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd innvilges midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje som omsøkt, jf. SAK 10 § 8-1 tredje ledd.

Det vil i forbindelse med kommunens behandling av søknaden bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 5 130,-. Faktura blir sendt i etterkant.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtaks dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	1.3.1994	16/94

Vurdering

Tillatelsen omfatter bygningen på eiendom 282/258, og består av 1. og 2. etasje. Bygningen er ferdigstilt og klar til å tas i bruk. Det er ikke gjenstående arbeider.

Eleir/tiltakshaver viser at de deler av tiltaket hvor det søkes om brukstillatelse er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Søker har bekreftet at hele tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Søknaden for bygging er fra før 1.1.1998. Da det ikke er lov å gi ferdigattest, blir det gitt midlertidig brukstillatelse uten utløpstid, jf. pbl § 21-10, 5. ledd.

Med hilsen**OPPDAL KOMMUNE****Vegard Kilde**

saksbehandler byggesak

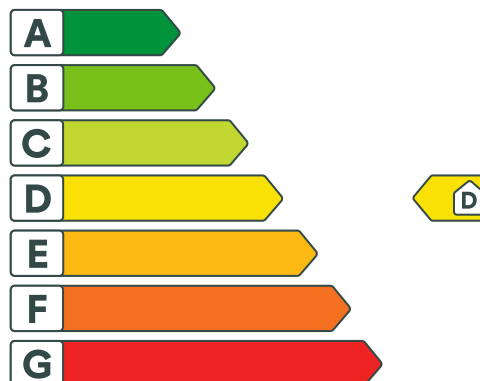
Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.



Adresse Høgmovegen 62, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298677
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183842064
Gårdsnummer 282	Bruksnummer 258
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 211,0 m²	Oppvarmet bruksareal 211,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
202,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 627 kWh



Høgmovegen 62, 7340 OPPDAL



Detaljering

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



Høgmovegen 62, 7340 OPPDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

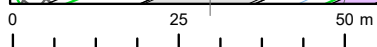
Kommune: 5021 Oppdal
 Eiendom: 5021/282/258/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
 Dato: 28.1.2026









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

Tegnforklaring









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

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

Høydekurver

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 282, Bruksnr 258	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	205	Øvre Høgmov øst
Veiadresse:	Høgmovegen 62, gatenr 2150	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Stokkebu	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.11.1993	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	620,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	23.06.2020	Berørt	5021/282/31	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2020	Berørt	5021/282/68	0,0
			Berørt	5021/282/108	0,0
			Berørt	5021/282/127	0,0
			Berørt	5021/282/258	0,0
			Berørt	5021/282/266	0,0
			Berørt	5021/288/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/282/258	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	06.05.2014	Berørt	5021/282/29	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2014	Berørt	5021/282/68	0,0
			Berørt	5021/282/127	0,0
			Berørt	5021/282/258	0,0
			Berørt	5021/282/266	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.08.1996	Avgiver	5021/282/258	-633,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/282/266	633,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.11.1993	Avgiver	5021/282/1	-1 258,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/282/258	1 258,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgmovegen 62	Bolig	203,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	91,0	Rammetillatelse:	01.03.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	203,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	203,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183842064			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			68,0		68,0				
H01	1		72,0		72,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300198918			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

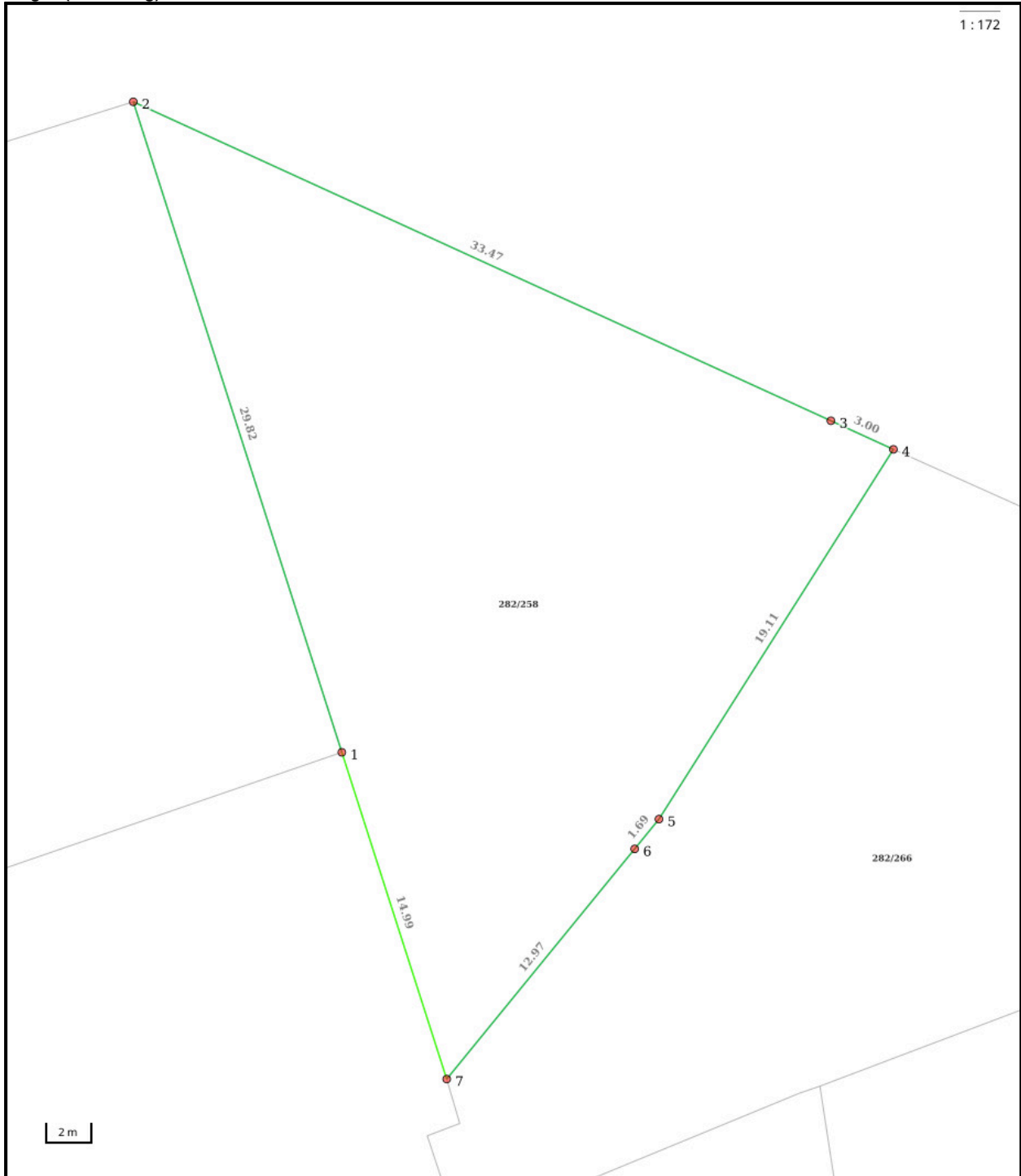
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

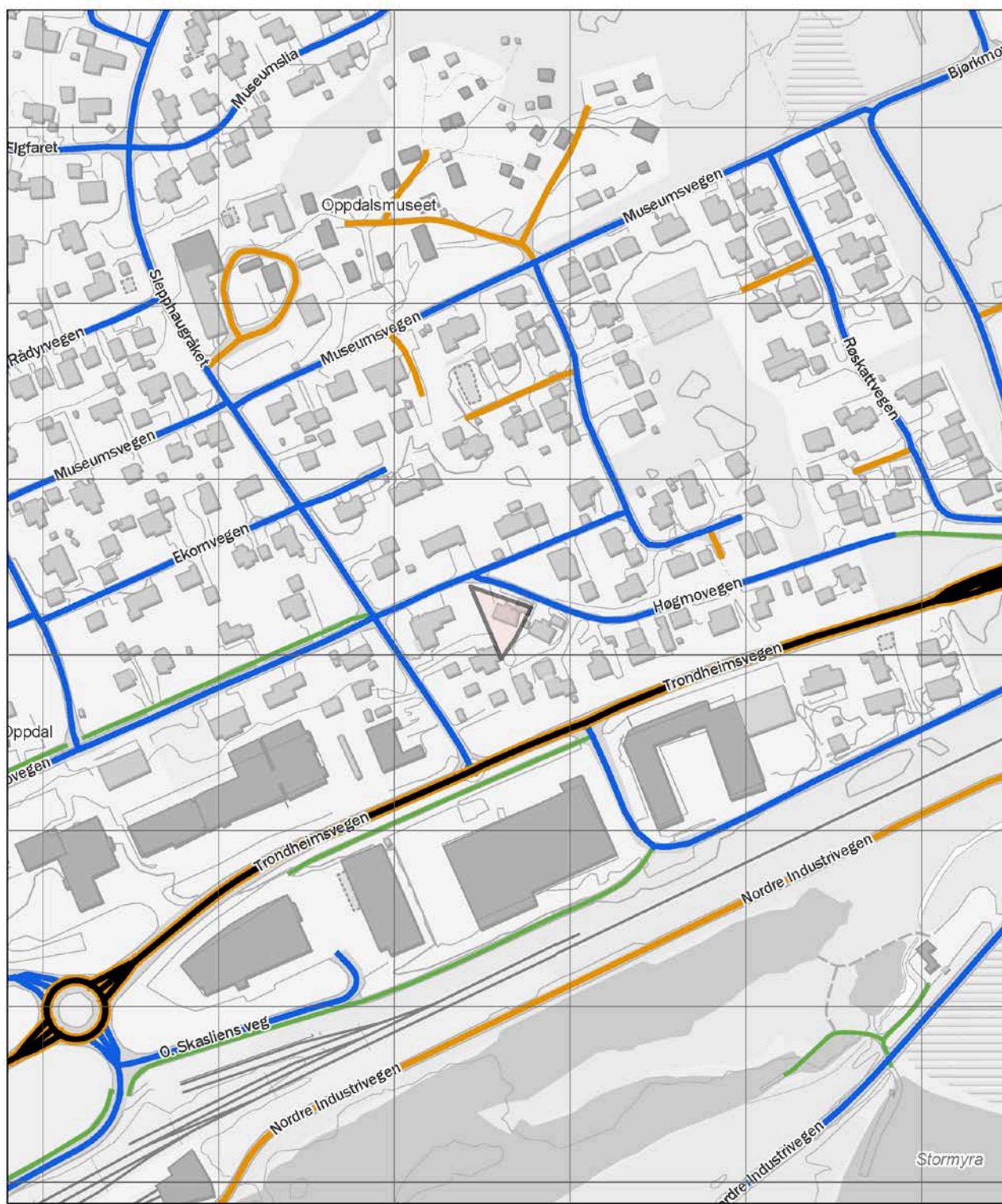
Areal og koordinater**Areal:** 620,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 911,51	536 155,04	29,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 938,94	536 143,34	33,47m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 927,90	536 174,94	3,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 940 926,91	536 177,77	19,11m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 940 909,89	536 169,09	1,69m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 940 908,49	536 168,15	12,97m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 940 897,72	536 160,92	14,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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





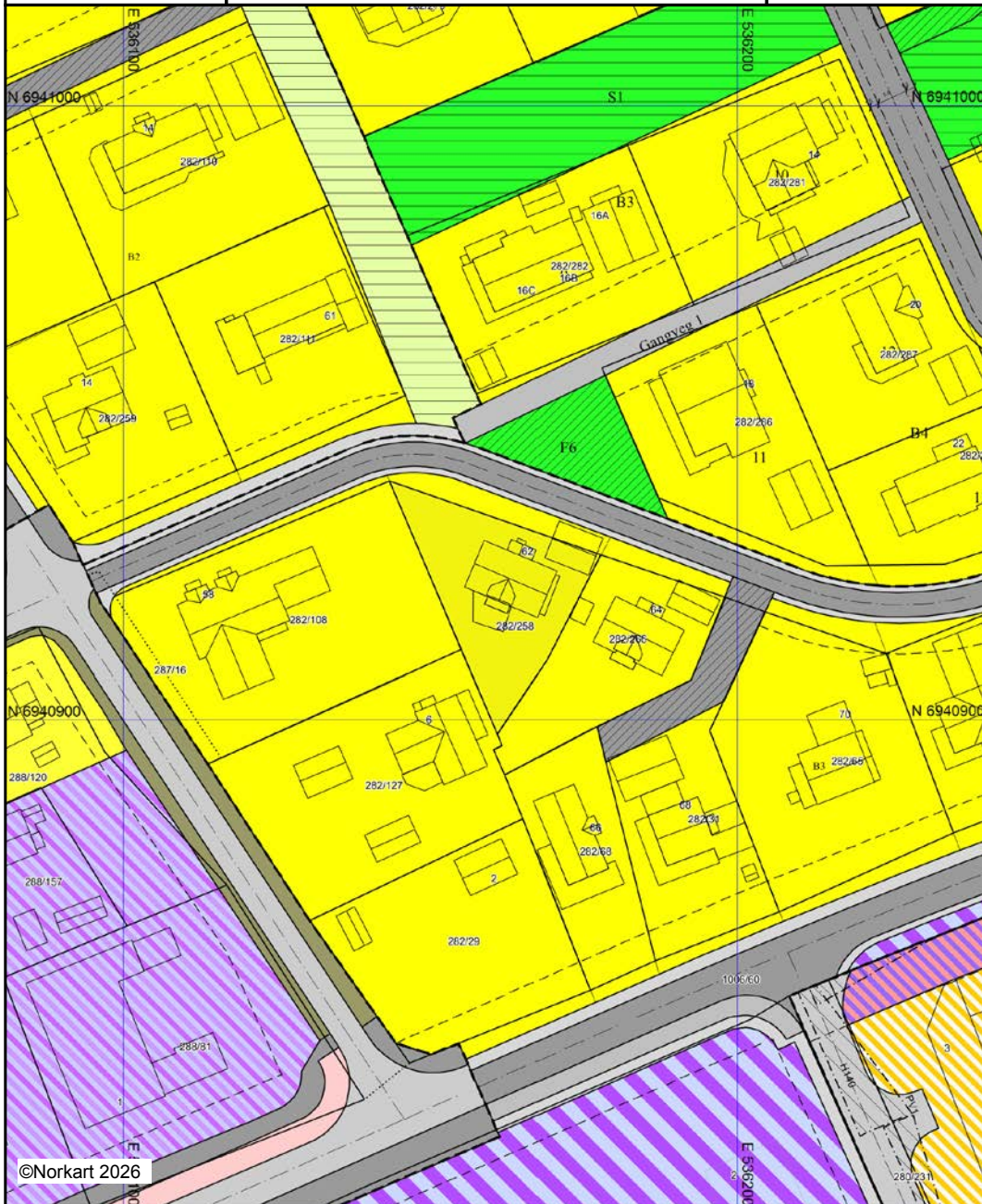
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/258
Adresse: Høgmovegen 62
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)
- Golfbane
- Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Forretning/kontor/industri
- Næring/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Tekniske bygg/konstruksjoner

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

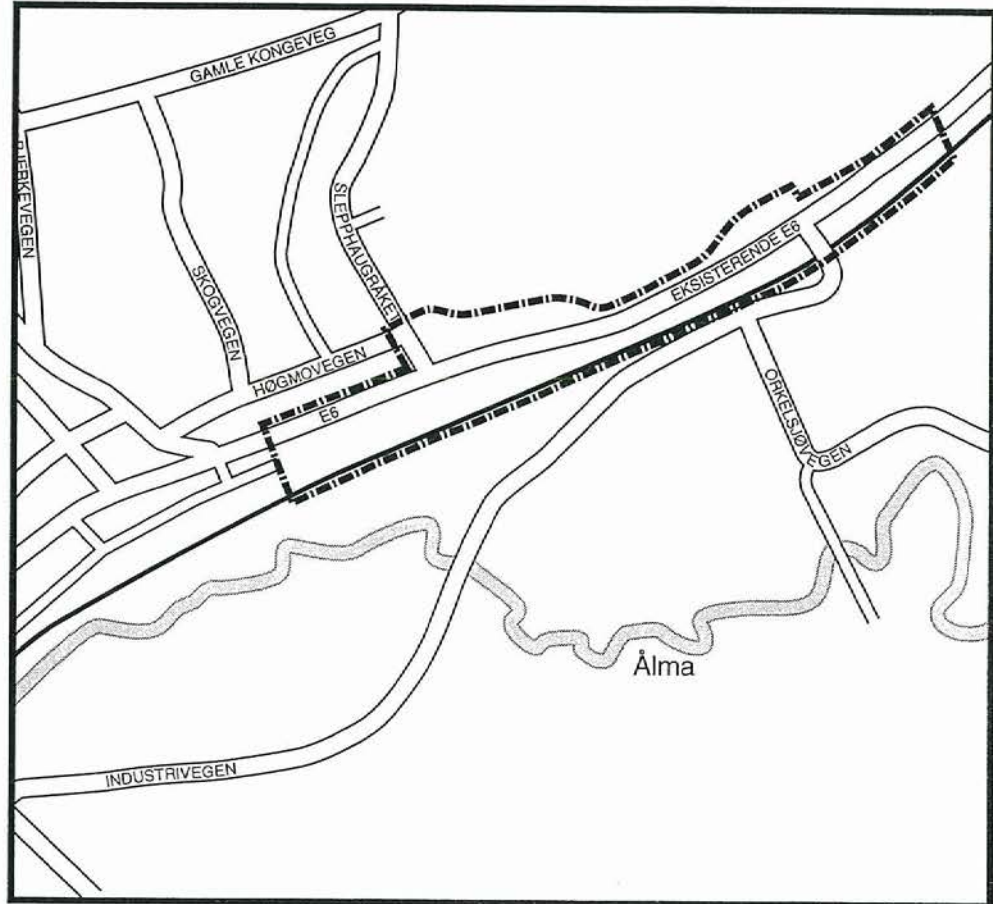
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kantkjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift bredde
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95

1995019

plankontoret
midtre gauldal, oppdal og rennebu



E6 NORD FOR OPPDAL SENTRUM

FORORD

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

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Ved plankontoret har Ingrid Voll vært saksbehandler.

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

OPPDAL KOMMUNE

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

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

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

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

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

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

1.4 Industriområde

Område II skal brukes til industrivirksomhet.

Ubebygd areal

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

2. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1 Landskapstilpassing

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

2.2 Gangveger

Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt.

2.3 Støydempingstiltak

Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.

3. BESTEMMELSER TIL FRIOMRÅDENE

3.1 Rasteplass

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

3.2 Park

F2 og F3 skal gis en parkmessig opparbeiding.

4. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE.

4.1 Felles adkomst

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

4.2 Felles lekeplass

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

5. FELLESBESTEMMELSER.

- 5.1 Snøopplag *Langs vegene skal det være anledning til snøopplag også på privat eiendom.*
- 5.2 Utforming/fargevalg *Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.*
- 5.3 Mindre vesentlige unntak *Kommunen kan, når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.*
- 5.4 Privatrettslige avtaler *Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.*

GODKJENT AV OPPDAL KOMMUNESTYRE

den 07 / 12 19 95 sak nr 110 / 95

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

avgrensning

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

2. TIDLIGERE PLANLEGGING

kommuneplan

Planforslaget er stort sett i samsvar med kommuneplanen.

reguleringsplan

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

3. PLANFORSLAGET

utnytting

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

*områder for boliger
B1-B3*

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

*område for forretning
V1*

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

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

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

*område for industri
II*

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

*område for landbruk
L1*

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

*trafikkområder
-E6*

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

-lokalveg

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

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



Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 282/258
Adresse: Høgmovegen 62
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32










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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Høgmovegen 62 - Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oppdal stasjon Linje F6, R70	10 min	0.9 km
Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	11 min	0.9 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	15 min	1.4 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	13 min	1.1 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	19 min	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Burger King Oppdal	6 min
Oppdal Supercharger	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

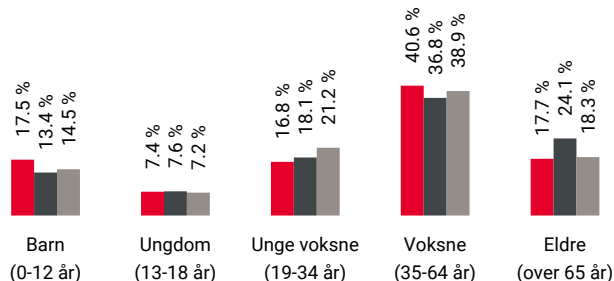
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min	0.5 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	9 min	0.8 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	18 min	1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	8 min	0.7 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	9 min	0.8 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



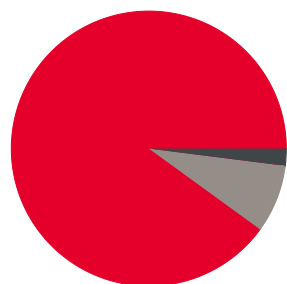
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Krux Klatring	10 min
Klatring	0.9 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal	11 min
Aktivitetshall	1 km
Oppdal Treningssenter	14 min

Boligmasse

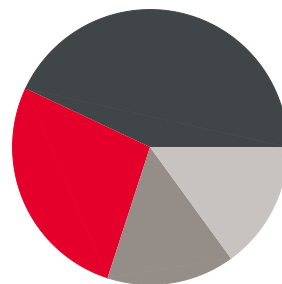


- 90% enebolig
- 2% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

Torgsenteret / Domus Oppdal	9 min
Vitusapotek Oppdal	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

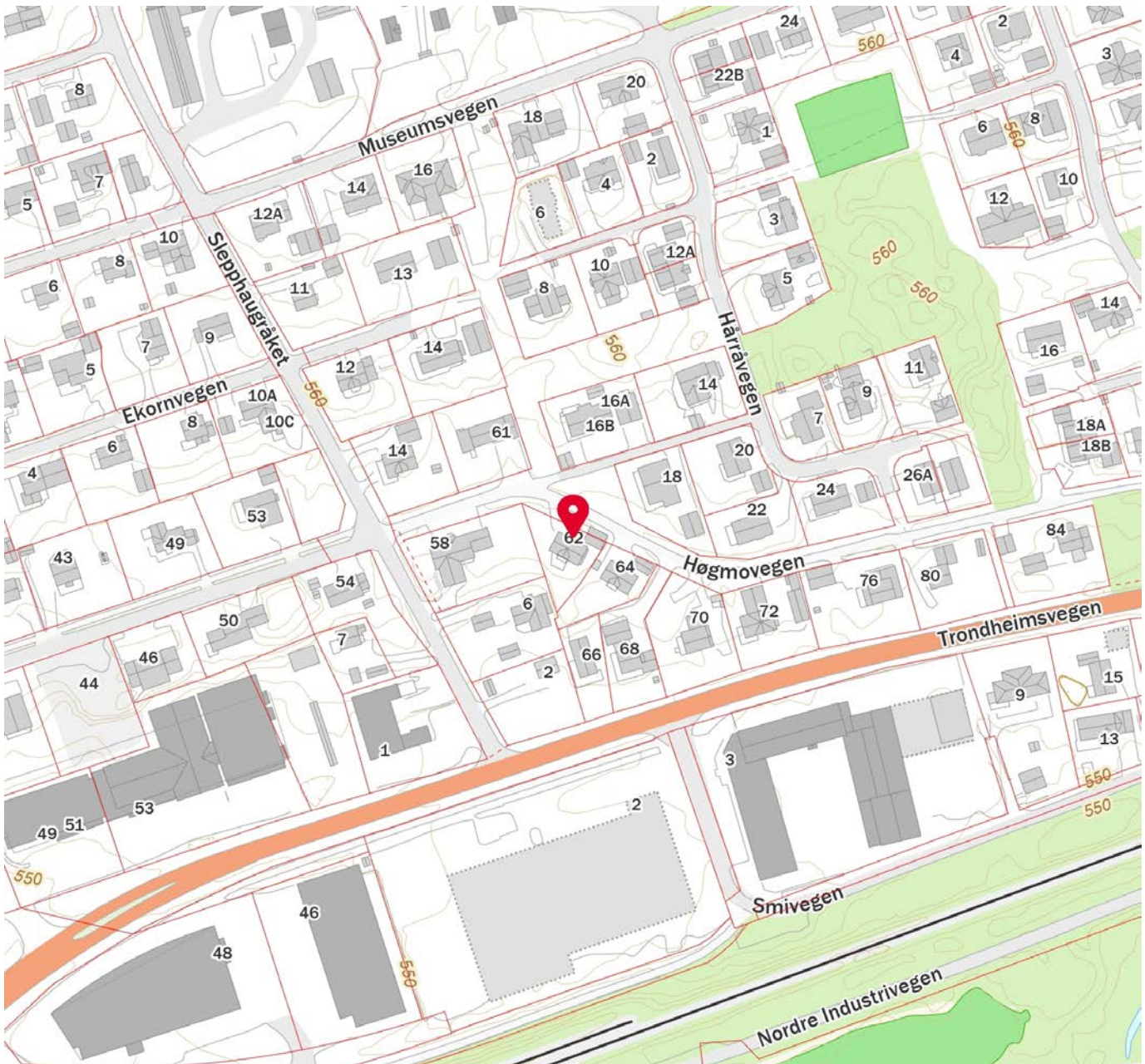
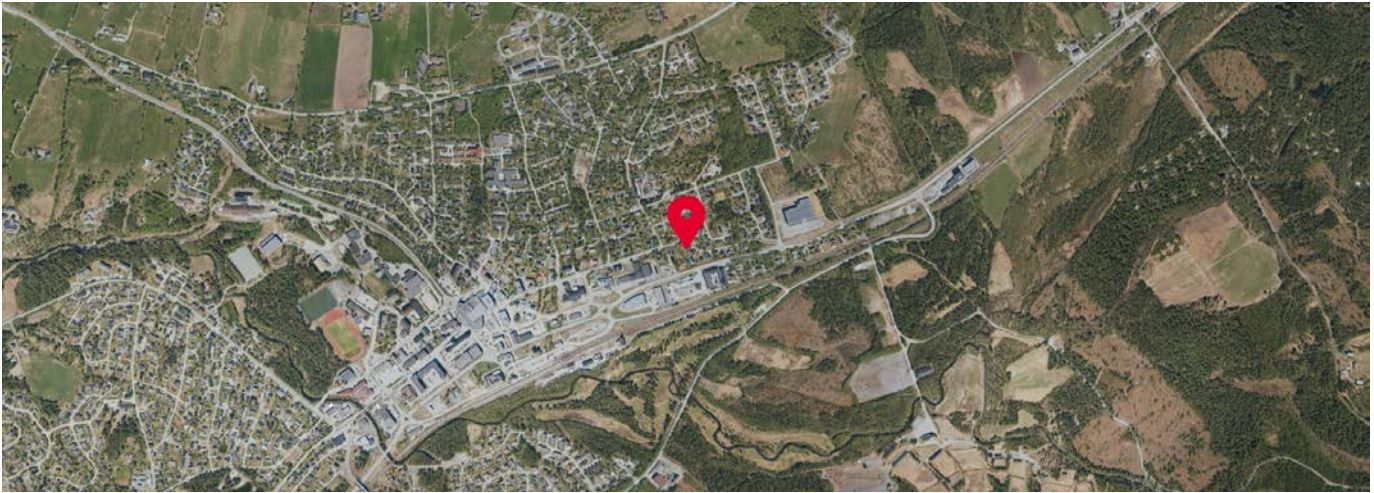


0% 43%

- Øvre Høgmo
- Oppdal
- Norge

Sivilstand

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



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

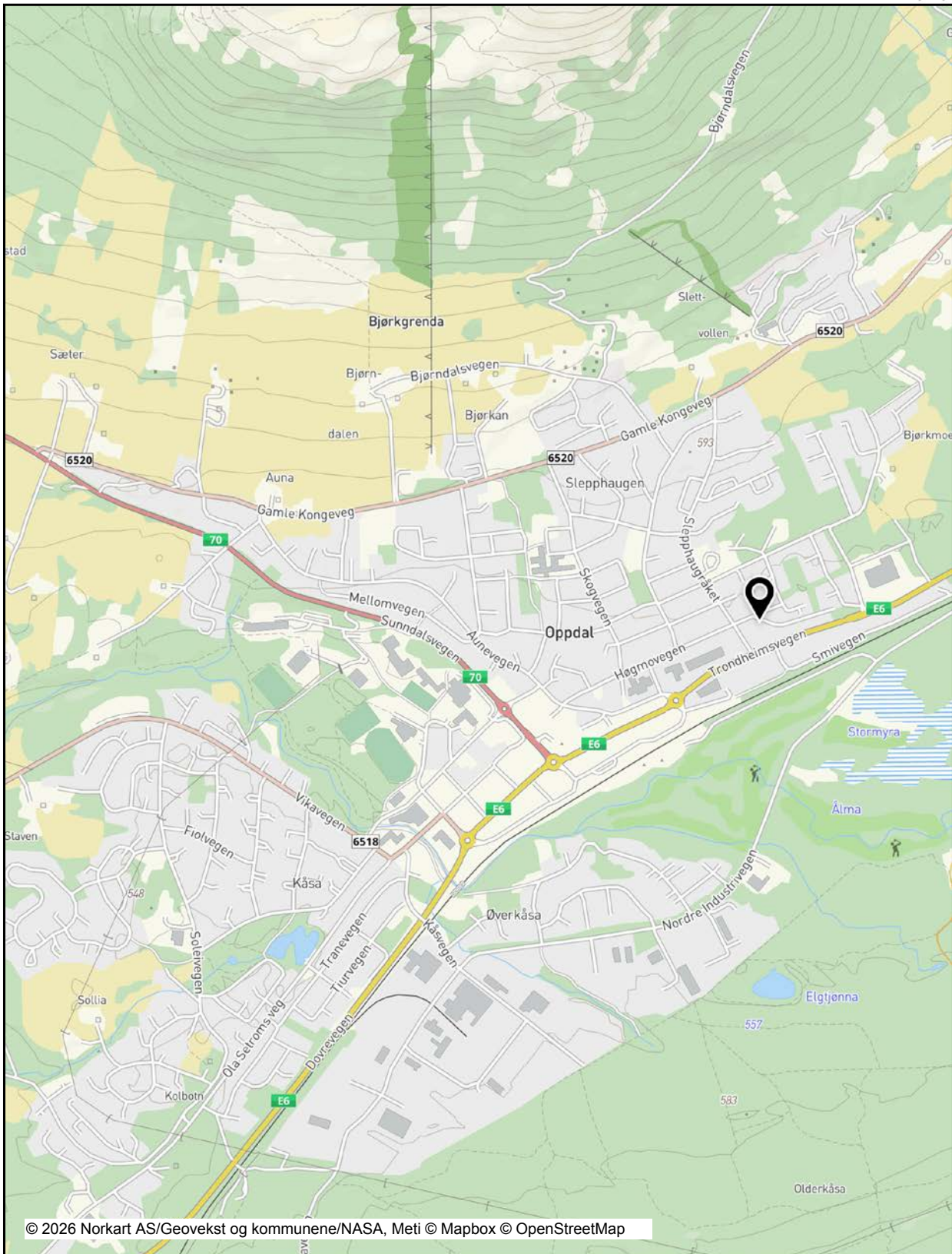


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2026

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

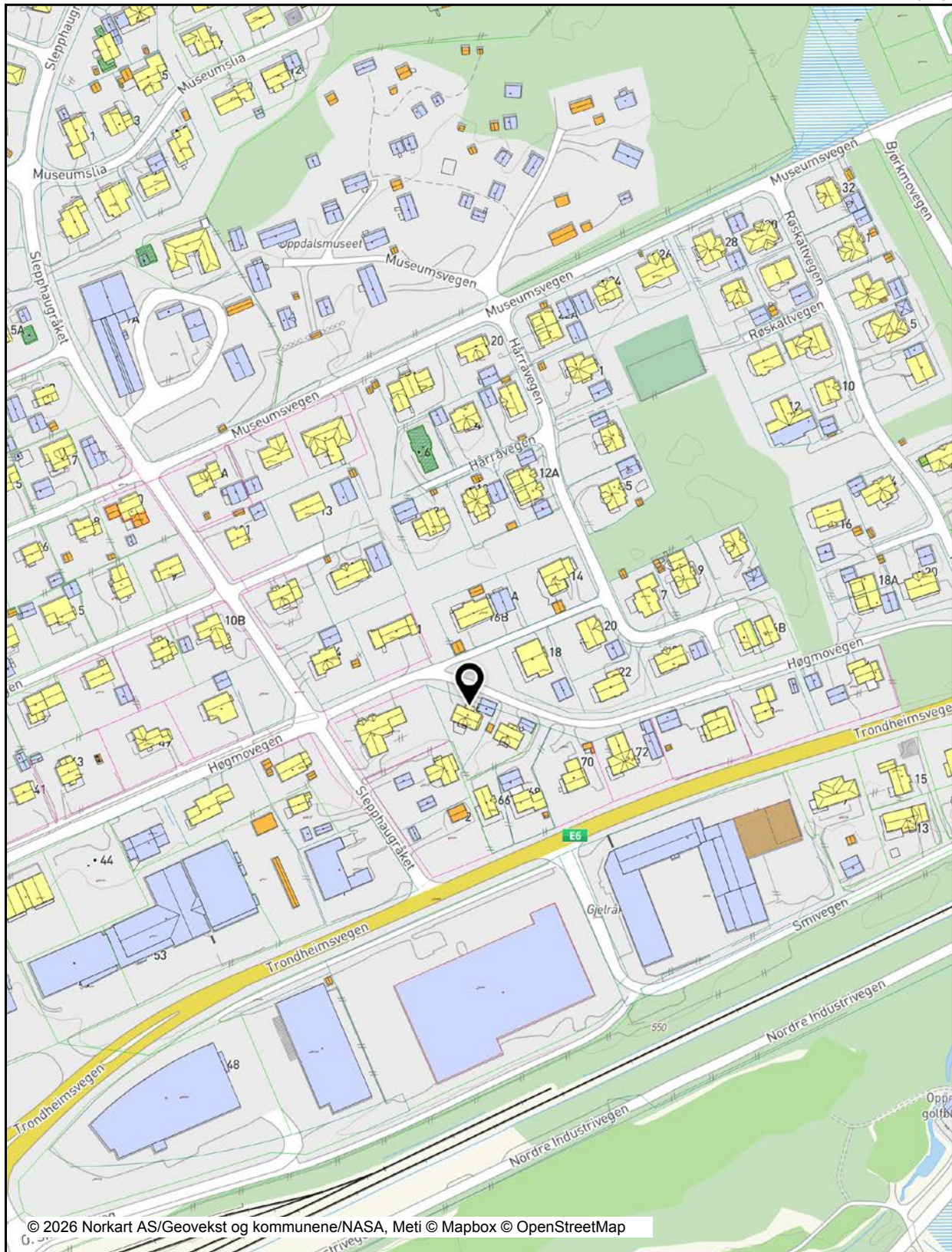


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

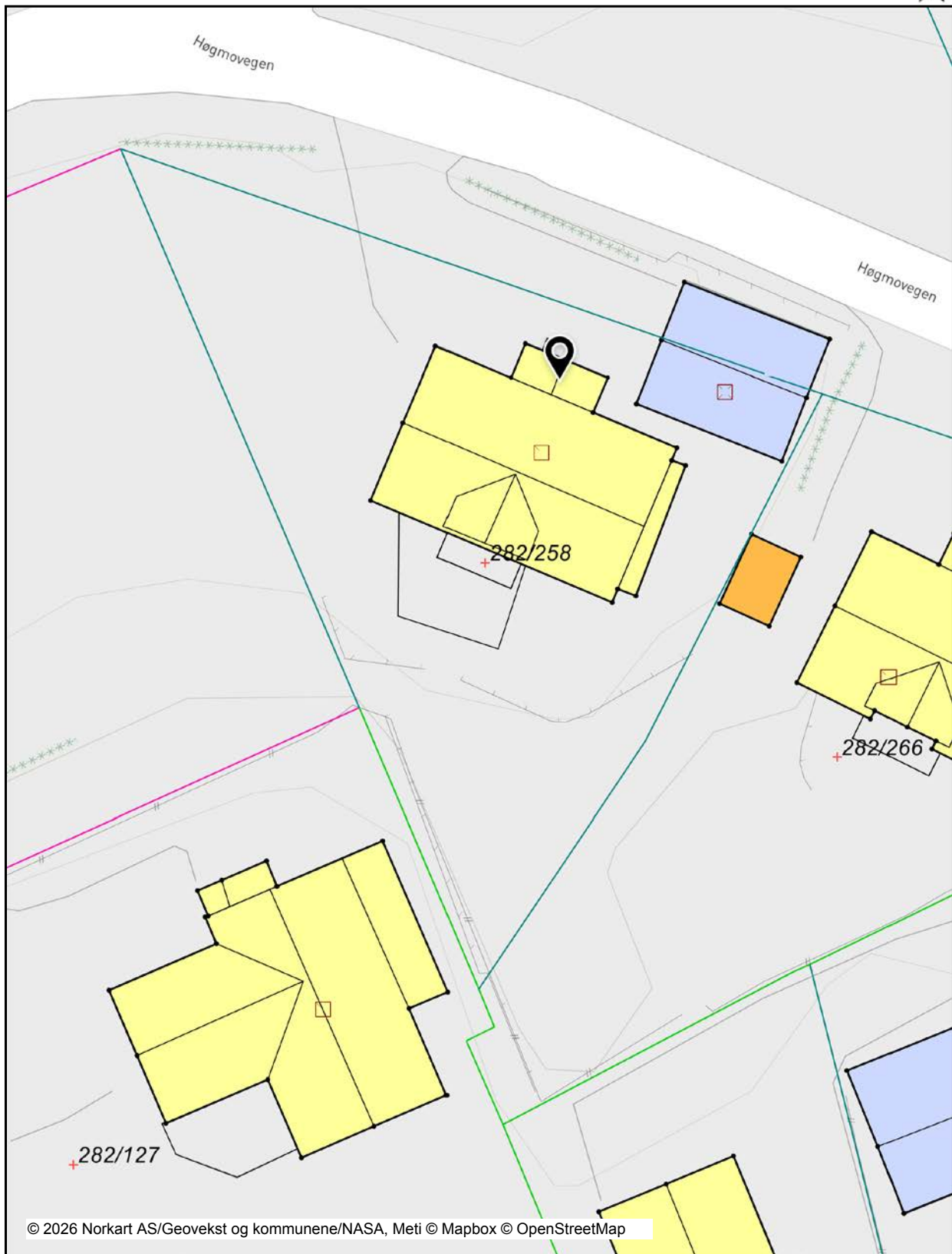


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2026


Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



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**



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

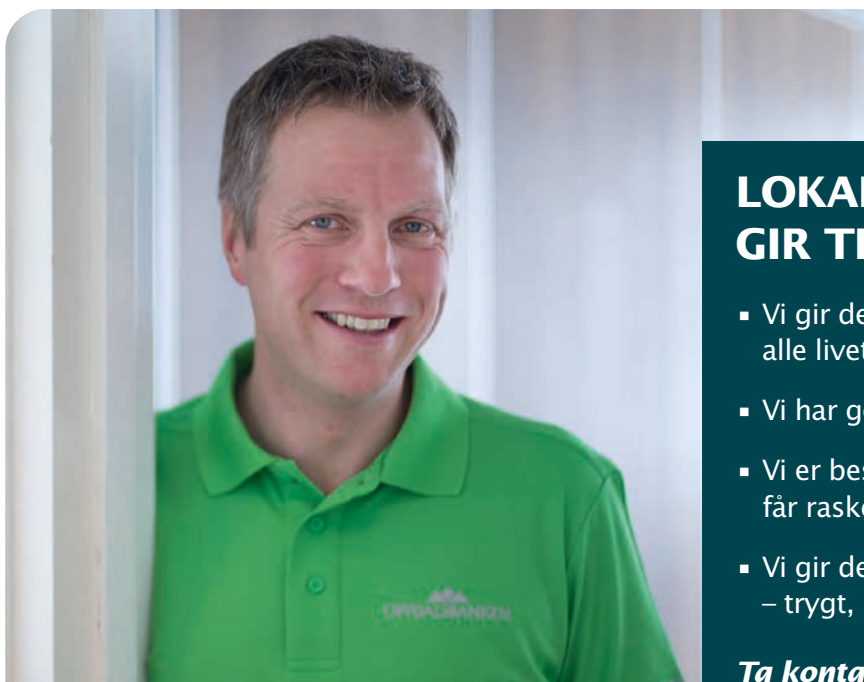
Fremtind

www.fremtind.no

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Høgmovengen 62
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre