



aktiv.

Øvre Tunveg 9, 7340 OPPDAL

**Pent og romslig enderekkehus
med garasje i borettslag med
attraktiv beliggenhet**



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 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 91 641,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 592 991,-
Felleskostn.: Kr 4 498,-
Selger: Ine Bakkebø Ramberg

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 97/117 m²
Tomtstr.: 12590.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 30
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1703250070

Pen og romslig enderekkehusleilighet med garasje i borettslag med attraktiv beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et veletablert borettslag i meget attraktivt boområde på Høgmo i Oppdal sentrum.

Området oppleves solrikt og barnevennlig med gode friarealer og ny barnehage knappe 500 meter fra eiendommen. Her er det gåavstand til skiheis, skiløype og helårs turområder.

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

Boligen går over to plan og inneholder entré, gang, soverom, omklingsrom/arbeidsrom, bad, bod og utvendig bod i underetasje samt stue, spisestue, tv-stue og kjøkken i åpen løsning i 1. etasje. 1. etasje har opprinnelig også soverom som kan tilbakeføres uten søknad.

Flere fine uteplasser og parkering i garasje.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	23
Selgers egenerklæringsskjema	43
Tilstandsrapport	47
Bygningstegninger (utdrag)	75
Ferdigattest	81
Energiattest	82
Matrikkelkart og -rapport (utdrag)	88
Eiendomskart	96
Veistatuskart	99
Ledningskart	100
Reguleringsplankart	101
Reguleringsplan med bestemmelser	103
Kommuneplankart	106
Vedtekter	108
Husordensregler	112
Kontrakt husdyrhold	115
Referat generalforsamling	116
Årsregnskap	118
Nabolagsprofil og kart	127
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 97 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 20 m²

BRA totalt: 117 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 31 m²

Areal fordelt på etasje/bygning

Rekkehusleilighet

Underetasje BRA-i: 49 m²

- Entré, gang, soverom, omkleddingsrom/arbeidsrom, bad og bod

Underetasje BRA-e: 3 m²

- Utvendig bod

Underetasje TBA: 10 m²

- Terrasser

1. etasje BRA-i: 48 m²

- Stue og kjøkken (Del av stue var opprinnelig soverom)

1. etasje TBA: 21 m²

- Terrasser

Garasje i felles garasjerekke

BRA-e: 17 m²

- Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehusleilighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er fremlagt tegninger som viser tomannsbolig og som er speilvendt.

Erfaringsmessig er det samme planløsninger på to- og tremanns boliger i sameiet og lovligheten er vurdert ut fra dette.

U. etasje: Det er flere avvik fra fremviste tegninger: Ved vindfang er vegg tatt ned og skyvedører er satt opp, det vil si at rommet er å regne som gang. Der det er bod i dag er inntegnet vask. Dette er forhold som er meldepliktige da det er en bruksendring.

1. etasje: Her er vegg tatt ned mellom soverom og stue. Dette er arbeid som ikke er søknadspliktig og vegg kan settes opp uten ekstra søknad.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er 12 590,3 m² iht. matrikelbrev datert 30.05.2023.

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.

Tomten er felles for borettslaget. Arealet arrondert denne boligen er opparbeidet med plen, beplantning og flere terrasser. For øvrig er fellesarealene på tunet opparbeidet med plen og beplantning samt asfalterte internveier og gårdsplasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boområde på Høgmo i Oppdal sentrum. Området oppleves solrikt og barnevennlig med gode friarealer og ny barnehage knappe 500 meter fra eiendommen. Her er det gåavstand til skiheis, skiløype og helårs tuområder. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, idrettsanlegg, et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner.

Adkomst

Kjør Høgmovegen fra torget i Oppdal sentrum. Ta til venstre opp Gorsetvegen etter ca. 400 meter og følg denne til endes. Kryss Slepphaugråket og kjør inn på borettslagets eiendom/Øvre Tunveg. Boligen ligger innerst i tunet til venstre nærmest Slepphaugråket.

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

Bebyggelsen

Borettslaget består av 32 boliger fordelt på fire tun med tilhørende garasjeanlegg og fellesbygg.

Byggemåte

Rekkehus i bygning med tre boliger i borettslag med flere bygninger. Bygningen er oppført i to etasjer fundamentert på støpte grunnmurer og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger er i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer har tolags isolérglass.

Garasjeplassen ligger i felles garasjebygg med seks garasjeplasser. Bygget er fundamenter på støpt betongplate og støpte ringmurer. Yttervegger er i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Garasjen har isolert stålport tilkoblet automatisk portåpner. Garasjen fremstår som uinnredet. Bygget 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 17.09.2025 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

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

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det var ikke mulig å observere lufting ved raft opp til kaldloft, her virker det til at isolasjon er lagt helt ut til undertakspapp.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er tegn til fuktskjolder på innvendige karmen og enkelte foringer.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er overflateslitasje på terrassegulv og toppbord på rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitte trappetrinn.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist hakk i laminat på et sted 1 etasje, utover dette normale slitasjer ut fra alder.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overflateslitasje i trinn.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

- Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er tilkoblet med skjøteledning i ventilatorskapet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i fliser etter innfesting flere steder som er tettet med silikon. Det er tegn til svertesopp i enkelte flisfuger.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som flatt med lokalt fall i dusj-sone. Ved dør er det en liten oppkant med membran på ca. 5mm.

Våtrom > Underetasje > Bad > 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.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

Det gjøres oppmerksom på at utvendig bygningskropp, herunder tak, vindu og ytterdører, er borettslagets eiendom og ansvar.

Innhold

Underetasje:

Entré, gang, soverom, omkleddningsrom/arbeidsrom, bad og bod samt utvendig bod.

1. etasje:

Stue og kjøkken.

Øvrig:

Takoverbygd inngangsparti, terrasser, kaldloft med adkomst via luke i yttervegg samt garasje plass i felles garasjerekke.

Felles:

Borettslaget har vaktmestergarasje med felles utstyr og utvendig vaskeplass for bil.

Standard

Underetasje

Entré:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger/malte veggflater, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Varmtvannsbereder.

Gang:

Teppegulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Trapp til 1. etasje. Pipe kledd med flis.

Soverom:

Beiset heltregulv, malte veggflater, malte himlingsplater.

Omkleddningsrom/arbeidsrom:

Laminatgulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis/panelplater på vegger, malte himlingsplater. Baderomsinnredning med hvite, slette fronter, heldekkende servant, underskap, overskap, speil og belysning. Dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og glassdør. Vegghengt wc med innbygd sisterner. Opplegg for vaskemaskin.

Bod:

Belegg på gulv, malte stievegger, malte himlingsplater. Reol og vegghengte hyller.

Utvendig bod:

Betonggulv, for øvrig uinnredet. Vegghengte hyller.

1. etasje

Kjøkken:

Laminatgulv, malte veggflater, mdf-panel i himling. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på det meste av vegg mellom benk og overskap. Integrert stekovn, koketopp og ventilator. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stue:

Laminatgulv, panelplater på vegger, mdf-panel i himling. Trapp til underetasje. Varmepumpe. Vedovn tilkoblet pusset og malt pipe. Flis på deler av gulv mellom pipe/vedovn og yttervegg. Fibersentral. Utgang til veranda/terrasse og hage.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ingen pendellamper medfølger i handelen.

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

Garasjeplass i felles garasjerekke, samt felles oppstillingsplasser inne på tunet.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgang mellom etasjene.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 03.06.2024.

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

03.06.2024: Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service. Selger opplyser at dette er byttet i juli 2024.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt renovasjon) inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 647 677,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 590 707,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», må kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc. påregnes.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77253774 (borettslagets fellespolise)

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, strøm på fellesområde, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Forretningsfører gjør videre oppmerksom på at felleskostnadene i dag ikke er fordelt pr. kvadratmeter, men at styret er i en prosess hvor dette skal ses nærmere på.

Megler har ikke mottatt opplysninger fra forretningsfører med spesifisert fordeling av fellekostnadenes drifts- og kapitaldel.

Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende og drift av borettslaget/sameiet til enhver tid. Felleskostnadene påvirkes av fellesgjeldens renteendringer, kapitalkostnader og eiendommens driftsutgifter m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 498,-

Andel Fellesgjeld

Kr 91 641,- pr. 31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Forretningsfører opplyser at borettslaget har startet med maling av bygg hvor deles finansieres via oppsparte midler, men at det trolig vil bli et låneopptak tidlig i 2026.

Selger opplyser at det kan bli aktuelt med nye låneopptak i forbindelse med kommende skifte av dører og vinduer.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Oppdal Borettslag 2 Museumshagen

Organisasjonsnummer

941070078

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Oppdal borettslag II (Museumshagen), org.nr. 941 070 078 ble stiftet 25.08.1986 og består i dag av fire tun med til sammen 32 leiligheter på felles eiertomt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1462 82 363, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 26.08.2025: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo pr. 26.08.2025: 2 962 749

Andel av saldo: 91 641

Første termin/første avdrag: 01.06.2004 (siste termin 01.03.2030)

Fastrente: 01.06.2029

Borettslaget har ikke innført IN-ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett. Etter salg vil andelseiere få tilbud om å benytte sin forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skal være klart innen 5 virkedager.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie én andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Borettslaget har opprettet en egen kontrakt rundt dyrehold, og det er tillatt med dyrehold dersom forholdene i denne oppfylles. Se vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se husordensregler vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag KOBBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 30 i Oppdal kommune. Andelsnr. 8 i Oppdal Borettslag 2 Museumshagen med orgnr. 941070078

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 30.11.1989.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og dagens situasjon. Tegninger mottatt fra kommunen viser rekkehus med to enheter/ tomannsbolig og ikke rekkehus med tre enheter, og planløsningen er speilvendt fra dagens situasjon. Inntegnet soverom i 1. etasje er innlemmet i stue, men dette er ikke et søknadspliktig tiltak. Det vil således heller ikke være søknadspliktig å dele inn til soverom igjen. I underetasje er inntegnet bod innlemmet i vindfang og gang, noe som er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og således utløser søknadsplikt. Rom angitt som "vask" på tegninger er i dag en bod. Sistnevnte er ikke søknadspliktig. Det vil heller ikke utløse søknadsplikt motsatt vei. Det gjøres videre oppmerksom på at rom beskrevet som omkleddningsrom/arbeidsrom på tegninger er angitt som bod, altså ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette. Konferer megler ved spørsmål knyttet til nevnte arealer.

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 for Museumshagen, plan-ID 1981005, er gjeldende. En mindre del av tomten omfattes av reguleringsplanen Fv. 515 Gamle Kongeveg Gang-sykelveg Slepphaugraket - Stølen, plan-ID 2007027. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 8 311 m² Formål Boliger

Delareal 1 827 m² Formål Felles avkjørsel

Delareal 69 m² Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 666 m² Formål Felles grøntareal

Delareal 877 m² Formål Kjørevei

Delareal 830 m² Formål Felles lekeareal

Videre er tomten i følge reguleringsplanen Fv. 515 Gamle Kongeveg Gang-sykkelveg

Slepphaugraket - Stølen med planID 2007027 oppdelt i følgende delarealer:

Delareal 11 m² - Formål Frisiktssone

Delareal 11 m² - Formål Boliger

447 m² av eiendommen ligger iht. kommuneplan ligger i hensynssone H220 - Gul sone iht T-1442 (støysone)

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

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

For øvrig berøres borettslagets eiendom av følgende aktsomhetsområder:

Gul støysone (støy fra veg). Gjelder areal/boliger mot Gamle Kongeveg (ikke denne enheten).

Aktsomhetsområde for flom. Gjelder areal/boliger lengst øst i borettslaget (ikke denne enheten). Gjentaksintervall for flom på området er vurdert til "nesten aldri".

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

91 641 (Andel av fellesgjeld)

2 591 641 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 592 991 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 603 891 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 606 691 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

20.09.2025

Bilder og planskisser



Velkommen til Øvre Tunveg 9!



Eiendommen ligger i et veletablert borettslag i meget attraktivt boområde på Høgmo i Oppdal sentrum, med gåavstand til skiheis, skiløype og helårs turområder



Herfra er det kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, idrettsanlegg, et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner



Tunet der boligen ligger er pent opparbeidet med plen og beplantning samt asfalterte internveier og gårdsplass

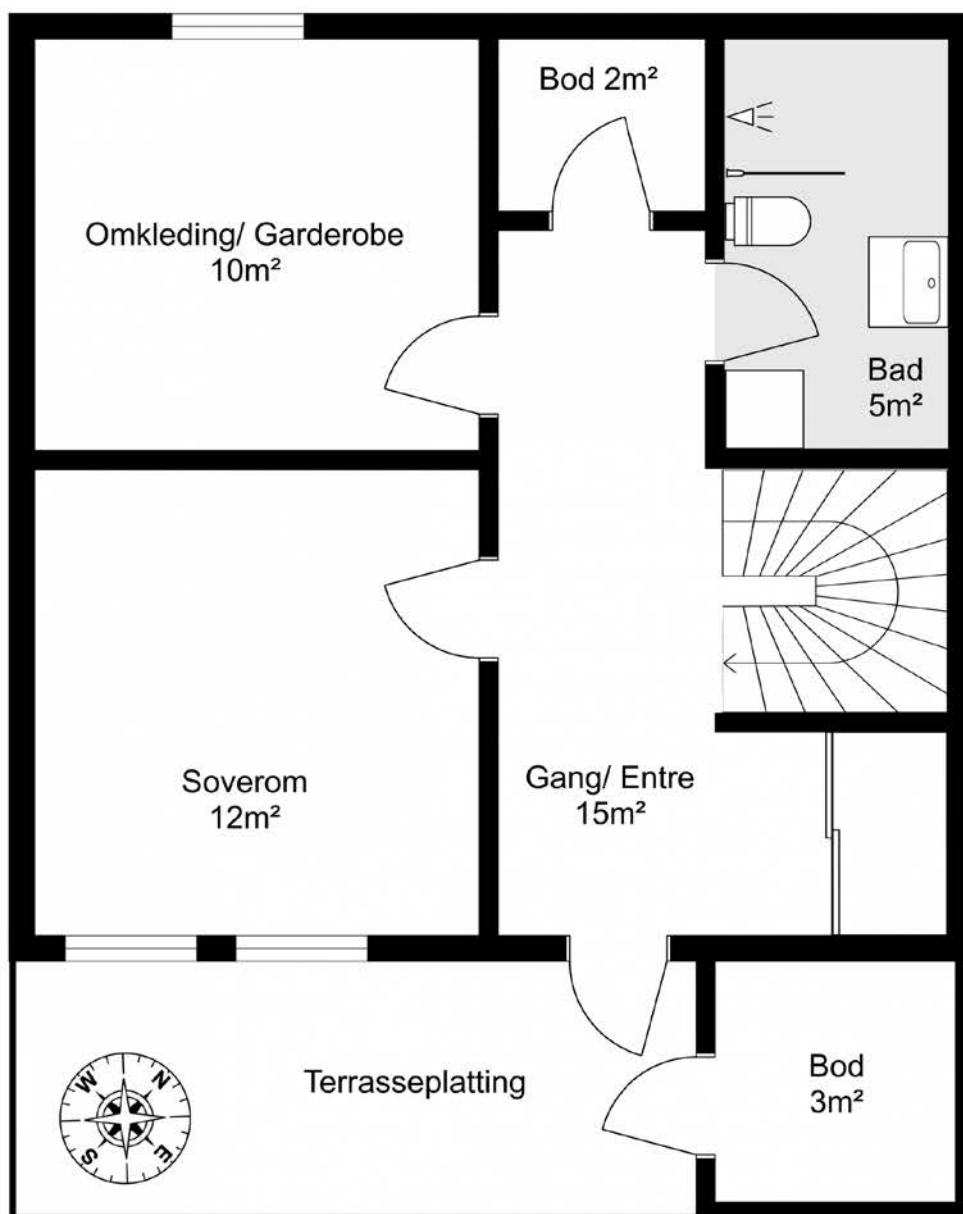


Enderekkehus på to plan innerst mot nordvest på tunet



Boligen har takoverbygd inngangsparti med terrasse og praktisk utvendig bod

7340 Oppdal Øvre Tunveg 9, leilighet 9
U. 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!
Lyst og åpent entré-/gangareal på hele 15 m²



Svalt og romslig soverom med beiset furugulv vendt inn mot tunet



Omkledningsrom/garderobe på 10 m²



Det gjøres oppmerksom på at rommet iht. tegninger er bod og altså ikke godkjent for varig opphold

Flislagt bad med gulvvarme
og innredning med god skap plass

Badet har dusjnise med glassbyggervegg
og glassdør samt opplegg for vaskemaskin

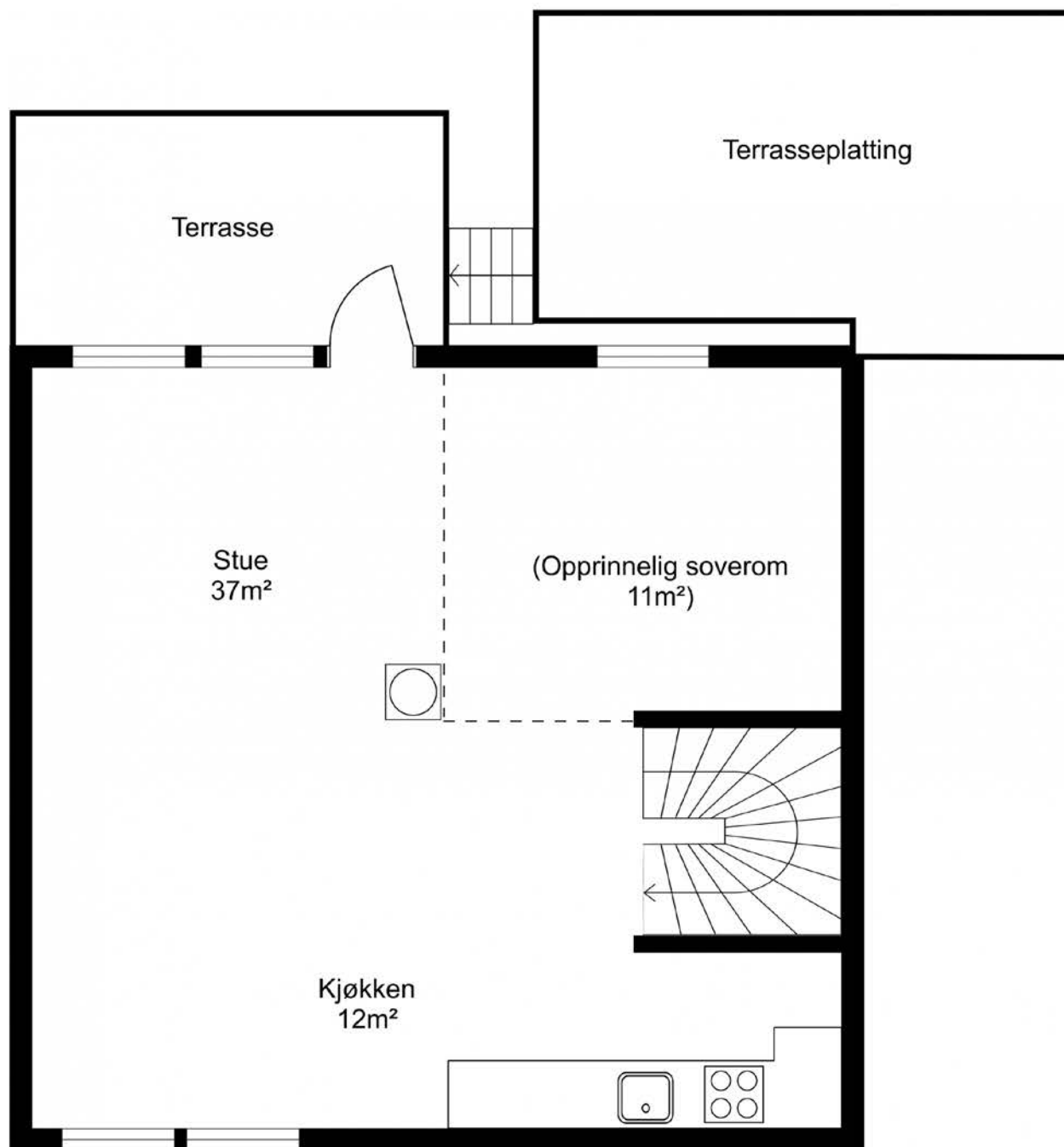




Entré og gang med trapp til 1. etasje
Flislagt del har gulvvarme

7340 Oppdal Øvre Tunveg 9, leilighet 9

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.



Boligen har luft-luft varmepumpe montert i trapperommet mellom etasjene



Boligens hovedetasje består i dag av ett rom på 49 m² med trapperom, kjøkken, spisestue, stue og tv-stue i åpen løsning



TV-stua var opprinnelig et soverom som kan tilbakeføres uten at dette må omsøkes



Stue med utgang til vestvendt veranda og terrasse



Veranda mot vest med nedgang til terrasse og hage



En lys og hyggelig sofakrok i vestre del av hovedetasjen



Etasjen er gjennomlyst med vindusflater på begge sider



Naturlig plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet



Kjøkkenet har godt med skaplass og medfølgende/integrerte hvitevarer



Sosial og åpen planløsning



Her kan en nyte morgenkaffen i lyset av morgensolen fra øst



Boligen har garasjeplass i felles garasjerekke inne på tunet



Garasjen er 17 m² og utstyrt med leddport og elektrisk åpner
I tillegg har borettslaget vaktmestergarasje med felles utstyr og utvendig vaskeplass for bil



Velkommen til visning i Øvre Tunveg 9!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250070	

Selger 1 navn
Ine Bakkebø Ramberg

Gateadresse	
Øvre Tunveg 9	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier la flis på flis, jeg har ikke gjort noe med badet siden jeg kjøpte. Vedrørende punktet "byggemeldt", så vil jeg tro det ikke er det, men jeg vet ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt varmekabler (vk) i vindfang, ny sikring til VK.

Arbeid utført av

Nyvold Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250070

Tilleggs kommentar

Det er snakk om at borettslaget skal skifte ut vinduer og dører, leiligheten her har allerede får skiftet vinduene på soverommet og verandadøren før jeg kjøpte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250070

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Øvre Tunveg 9, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 287, bnr. 30

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 11278-1422

Referansenummer: HX4465

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et bygg som inneholder 3 boliger i et borettslag som inneholder flere bygg.

Bygningen er fordelt med 2. etasjer. Det er støpte grunnmur og støpt gulv mot grunn.
Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning.
Taket er med saltaksform og takteking med betongstein.
Etasjeskille er med trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adkomst til loft via utvendig luke i gavlvegg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og bod dør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert terrasseplattning ved inngangsdør og ned fra terrasse ut fra stue. Disse er lagt rett nedpå bakkeplan.
Ut fra stue er det etablert terrasse oppført i tre, fundamentert med støpte pilarer. Liggende rekkverksbord.
Det er etablert tretrapp opp til terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppe, laminat og betong. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Det er støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag mellom 1- 2 etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke plassert i gang-underetasje.
Rom under terreng: Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Boligen har malt tretrapp. Retur-rekkverk er med stående spiler.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte panelplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran ved dørterskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med ventil i vegg og himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktigtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%
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 profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med flis på vegg over denne. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er i gang ved bereder.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft/ luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i gang.
Sikringsskapet er plassert i gang i underetasjen. Det er automatsikringer.
Det ble påvist brannmeldere i hver etasje og 6 kg pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger som viser 2- mannsbolig og som er speilvendt. Erfaringsmessig er det samme planløsninger på 2 og 3 manns boliger i sameiet og lovligheten er vurdert ut fra dette.

U. etasje: Det er flere avvik fra fremviste tegninger: Ved VF er vegg tatt ned og skyvedører er satt opp, det vil si at rommet er å regne som gang. Der det er bod i dag er inntegnet vask. Dette er forhold som er meldepliktige da det er en bruksendring.

1. etasje: Her er vegg tatt ned mellom soverom og stue. Dette er arbeid som ikke er søknadspliktig og vegg kan settes opp uten ekstra søknad.

Info:Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

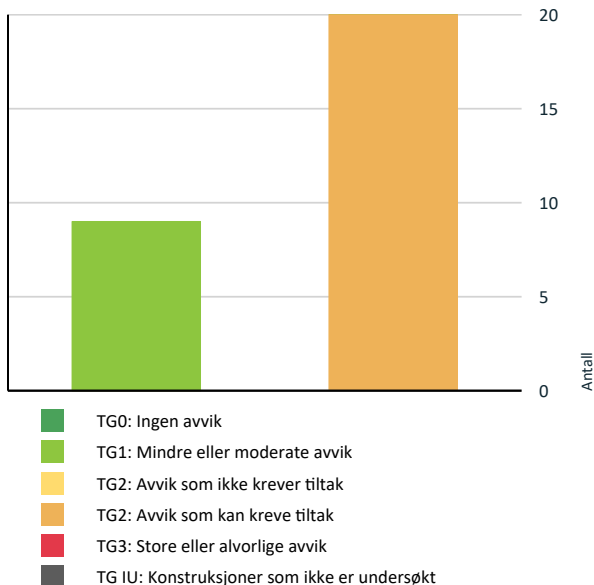
Garasje plass

- Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1989

Kommentar
Ambita, matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt med enkelte slitte bygningsdeler.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adgang til loft via utvendig luke i gavlvegg. Konstruksjon ble kontrollert fra åpning i luke da det ikke var forsvarlig å krype inn på loftet fra stigen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det var ikke mulig å observere lufting ved raft opp til kaldloft, her virker det til at isolasjon er lagt helt ut til undertakspapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er tegn til fuktskjolder på innvendige karmen og enkelte foringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales at det slipes/ males på enkelte vindusforinger på stue. Det er Borettslaget som står ansvarlig for vinduene, det opplyses at det står på planen om å skifte alle eldre dører/ vinduer i hele borettslaget.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2019

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom i underetasjen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og bod dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Det er Borettslaget som står ansvarlig for dørene, det opplyses at det står på planen om å skiftet alle eldre dører/ vinduer i hele borettslaget.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre. Stomlås var ødelagt på befaringdag, men selger har utbedret denne i ettertid.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasseplating ved inngangsdør og ned fra terrasse ut fra stue. Disse er lagt rett ned på bakkeplan. Ut fra stue er det etablert terrasse oppført i tre, fundamentert med støpte pilarer. Liggende rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er overflateslitasje på terrassegulv og toppbord på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Overflatebehandling av overflater må påregnes for å lukke avviket. På terrassen er bordene så slitte at de bør skiftes til nye.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp opp til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er værslitte trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av teppe, laminat og betong. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er oppgradert siden byggeår men det er ikke kjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

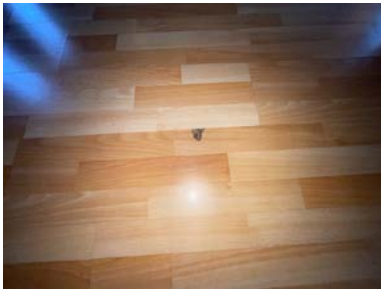
Det ble påvist hakk i laminat på et sted 1 etasje, utover dette normale slitasjer ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag mellom 1- 2 etasje.
Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik:
1. etasje: stue- kjøkken.
Underetasje: Gang- soverom.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke plassert i gang- underetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

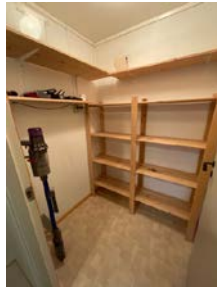


Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig med åpne konstruksjoner mot grunnmur.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Retur-rekkverk er med stående spiler.

Vurdering av avvik:

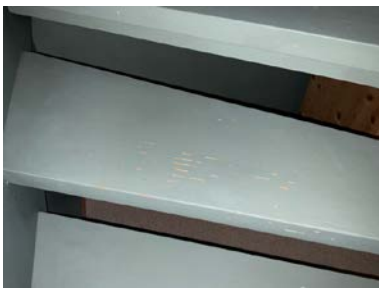
- Det er avvik:

Det er overflateslitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av trinn bør vurderes.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

- Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte panelplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i fliser etter innfesting flere steder som er tettet med silikon. Det er tegn til svertesopp i enkelte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull tettet med silikon må følges nøye med så de er tette til enhver tid, om disse ikke er tette kan dette nedføre fuktskader i konstruksjon. Rengjøring av svertesopp.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som flatt med lokalt fall i dusj-sone. Ved dør er det en liten oppkant med membran på ca. 5mm.

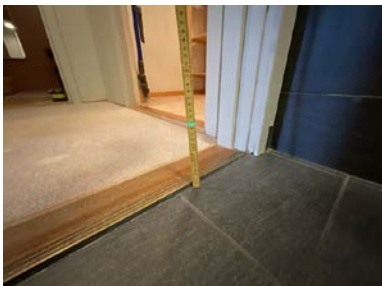
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet fremstår med dårlig vannsikkerhet ved dørterskel.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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 anbefales bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på alle overflater før en eventuell oppgradering av badet og tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen. Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10&

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med flis på vegg over denne. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er tilkoblet med skjøteledning i ventilatorskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres stikkontakt for fast tilkobling av avtrekksvifta.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er i gang ved bereder.

Vurdering av avvik:

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/ luft varmepumpe.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i gang.

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.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang i underetasjen. Det er automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

1989 Ikke foretatt større oppgraderinger siden byggeår, kun mindre oppgraderinger.

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

Ukjent Det er dokumentert arbeid som selger har bestilt, hva som er utført av tidligere eiere er ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæringer på følgende arbeider av Nyvold Installasjonm:

21.06.2021: Montering utelamper, ta bort stikk og kontakter, montere 2 stikk på soverom.

07.10.2021: Montering av 3 lamper i gang, 2 stikk i gang med dimmer, montering stikk bod+ utelampe

02.08.2021: Demonerer bryter, stikk og 4 lamper.

22.10.2021: Montering varmekabler i VF.

Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

- Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det ble påvist brannmeldere i hver etasje og 6 kg pulverapparat.

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



Bygninger på eiendommen

Garasjeplass

**Anvendelse**

Garasje/ lager

Byggeår**Kommentar**

Ikke kjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjeplassen ligger i et felles garasjebygg med totalt 6 garasjeplasser for borettslaget.

Det er støpt betongplate mot mark og støpte ringmurer.

Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med betongstein.

Det er en isolert stål garasjeport tilkoblet automatisk portåpner.

Garasjen fremstår som uinnredet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

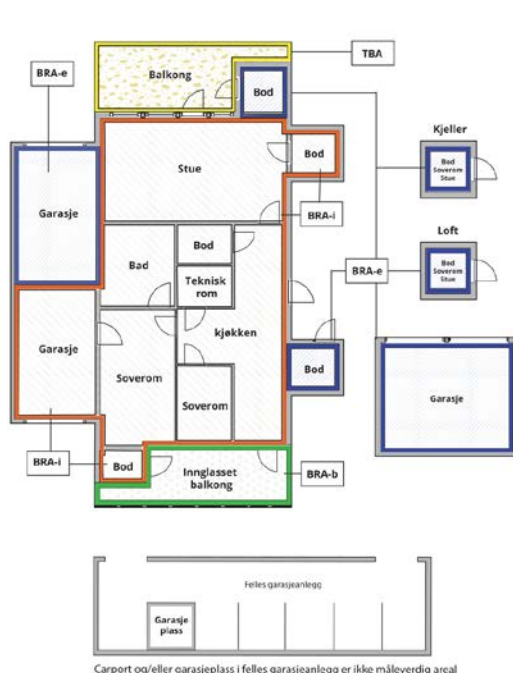
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	49			49	21
Underetasje	48	3		51	10
SUM	97	3			31
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue		
Underetasje	Entré, gang, soverom, bad, omklingsrom/ arbeidsrom, bod	Utvendig bod	

Kommentar

TBA= Terrasser.

BRA-e: Utvendig bod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som viser 2- mannsbolig og som er speilvendt. Erfaringsmessig er det samme planløsninger på 2 og 3 manns boliger i sameiet og lovligheten er vurdert ut fra dette.

U. etasje: Det er flere avvik fra fremviste tegninger: Ved VF er vegg tatt ned og skyvedører er satt opp, det vil si at rommet er å regne som gang. Der det er bod i dag er inntegnet vask. Dette er forhold som er meldepliktige da det er en bruksendring.

1. etasje: Her er vegg tatt ned mellom soverom og stue. Dette er arbeid som ikke er søknadspliktig og vegg kan settes opp uten ekstra søknad.

Info:Hva er en bruksendring?

Å bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjeplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	82	18
Garasjeplass	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	287	30		0	12590.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Tunveg 9

Hjemmelshaver

Oppdal Borettslag 2 Museumshagen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
9/OPPDAL BORETTSLAG 2 MUSEUMSHAGEN	941070078	9		Ramberg Ine Bakkebø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kommentar

Ikke fremlagt informasjon fra foretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
576 817	1992	Ekspropriasjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	10.09.2025		Fremvist	1	Nei
Tegninger	20.09.1988		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HX4465>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

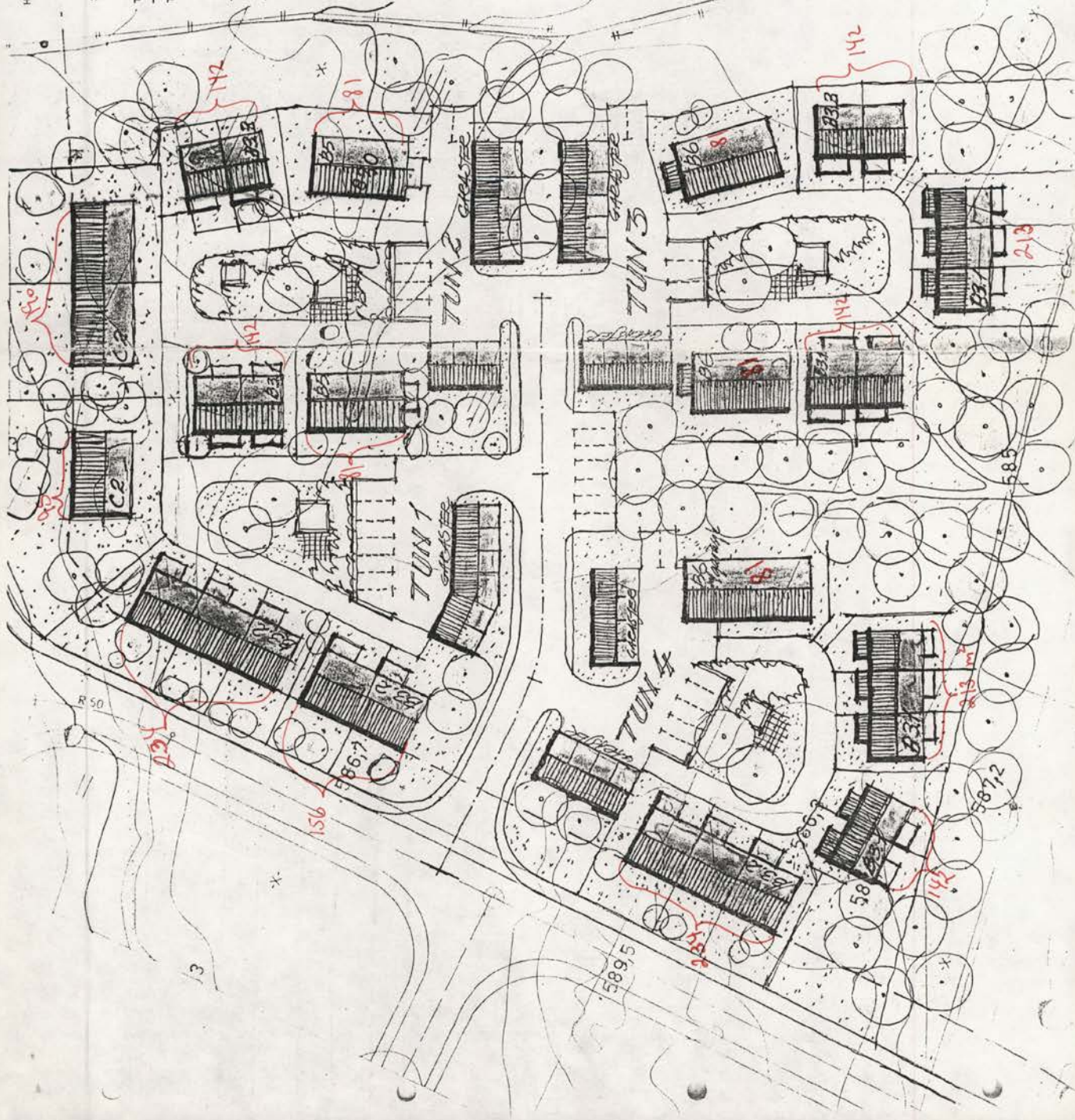
10. BOLIGTYPER. TUNVIS OVERSIKT.

TYPER	TUN 1	TUN 2	TUN 3	TUN 4	SUM
Type B3.1	-	2	5	5	12
Type B3.2	5	-	2	-	7
Type B3.3	-	2	2	-	4
Type B5	-	2	2	1	5
Type B6	-	-	-	-	3
Sum 3-roms	5	6	9	9	29
Type C2	1	2	-	-	3
Sum 4-roms	1	2	-	-	3
Sum leiligheter	6	8	9	9	32
Sum bygninger	2	5	5	4	17

Trendheim, Sept.-88. Rev. okt.-88.

Rev. hustyper	10.10.89
PLANFORSLAG	20.09.88
SKISSEFORSLAG	6.9.88
TEGNINGENDING	DATO
MALESTOKK	1:500
SAKSBEHANDLER	OPPDAT OG TEGNER
SITUASJONSPLAN	306 -1

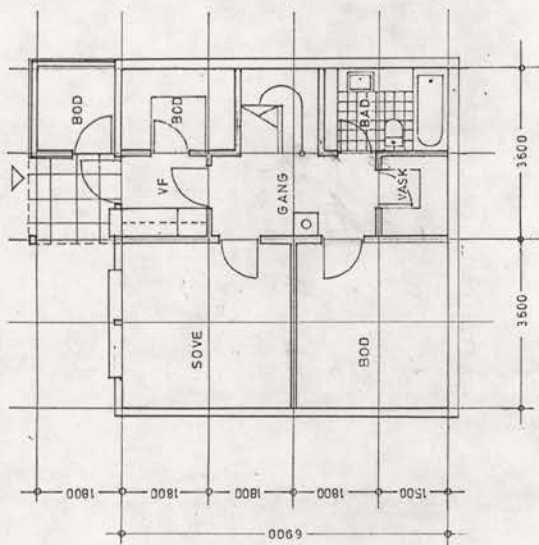
HES ARKITEKTKONTOR A/S - LANGKLOPP & HALGUNSET A/S



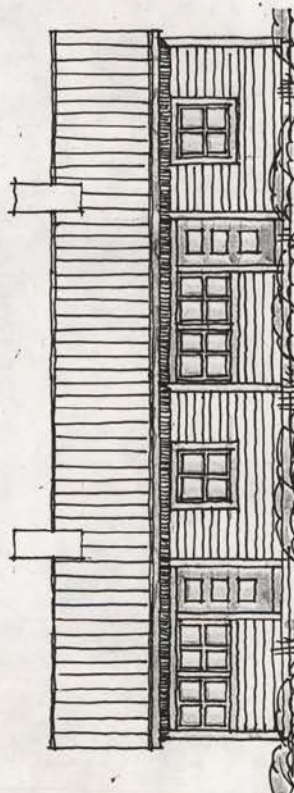
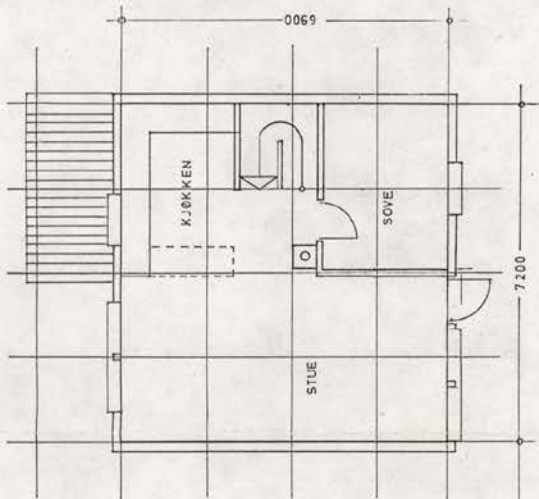
B3.2

3-roms, type B3.2- 8 stk. a 102,6 (BRA) a 78 (BA)

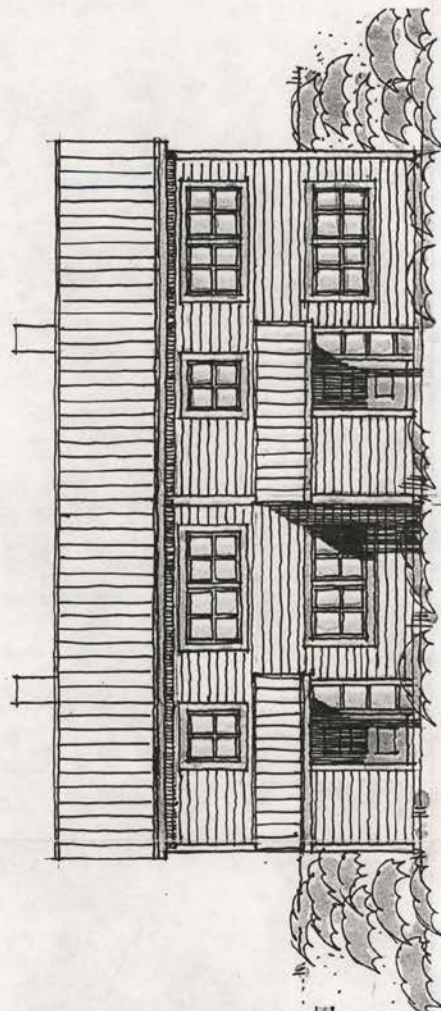
SOKKEL



1. ETASJE



HAGESIDE



INNGANGSSIDE

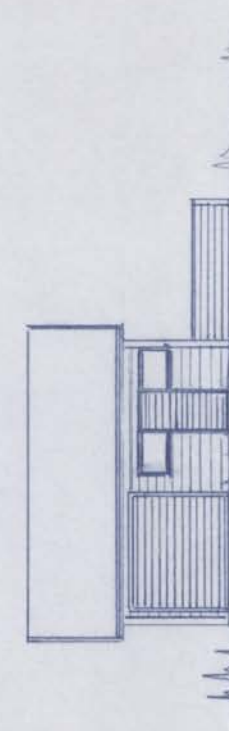
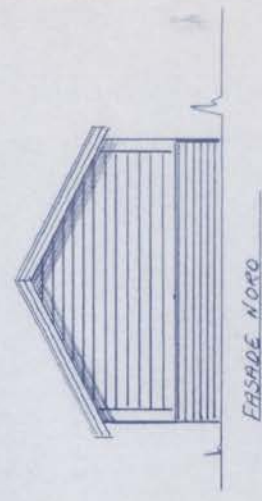
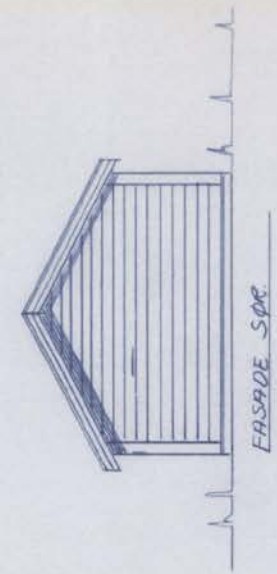
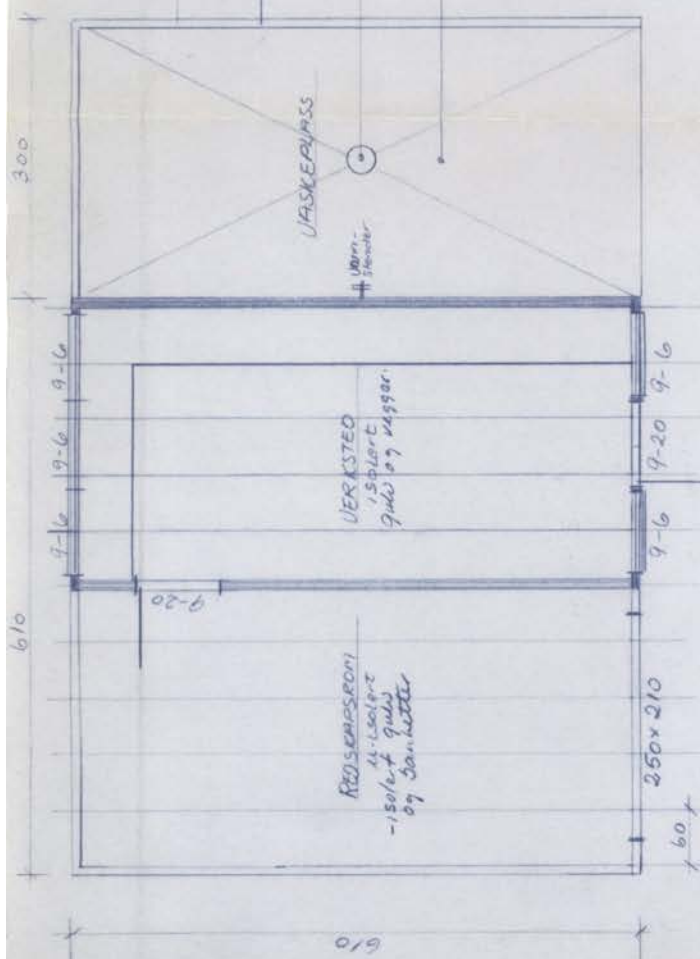
Oppdal bygningssråd

LANGKLOPP & HALGUNSET A/S
MUSEUMSHAGEN
OPPDAL BORETTSLAG II

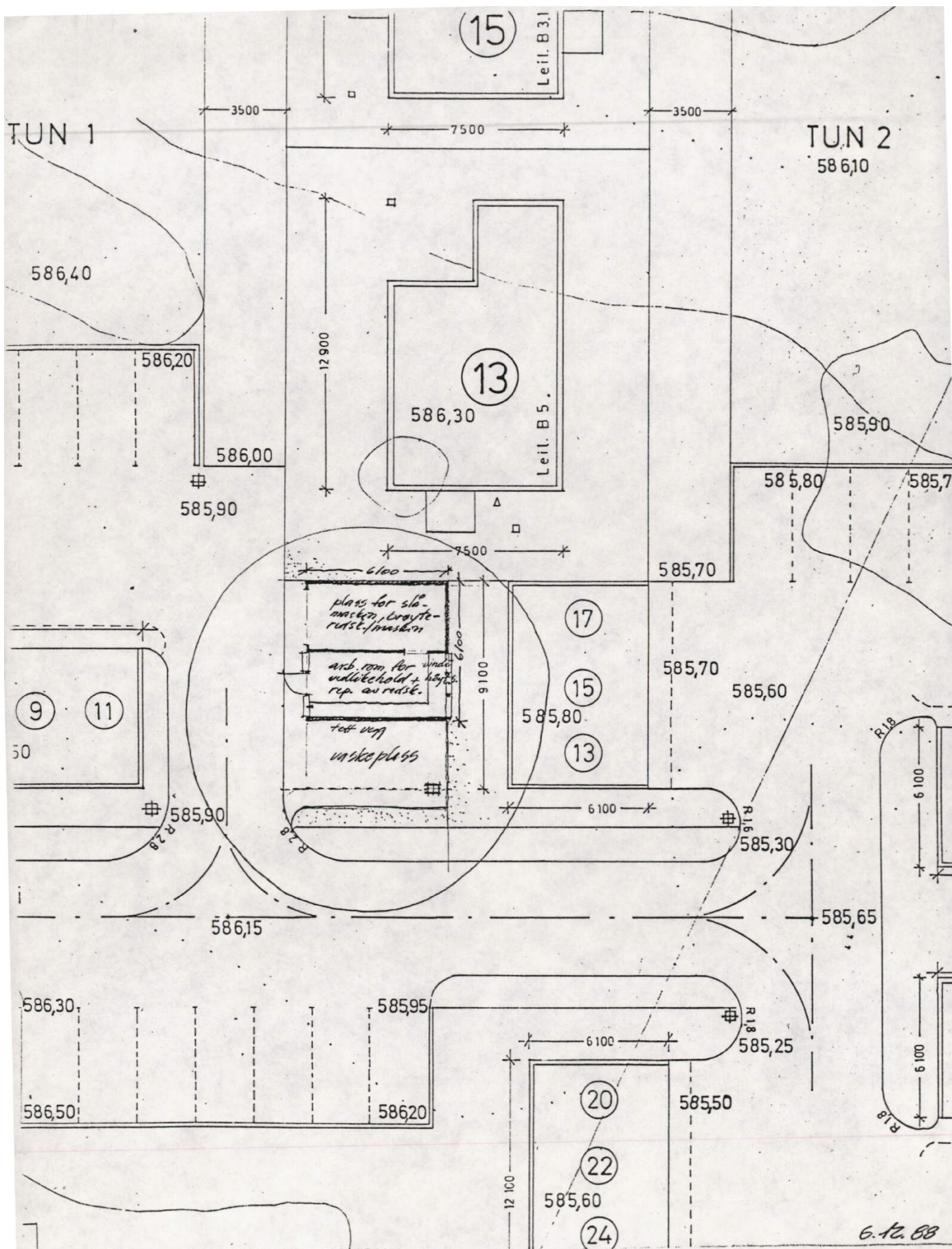
MÅLESTOKK 1:100 • 20.09.88

HSØ HAGESTANDE, STABELL OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR A/L
KJØPMANNSGATA 51, 7011 THONHILMA
TELEFAX (00) 51 08 26 TEL. (07) 57 14 40 57 49 65

306-5



FELLESKULS	13/12-88
ØRE TUNNEL	08
OPADAN BORETTSLAG II	
PLAN	M=1:50
FASADER	M=1:100
LANSKAP & HÅNDTÆT	
OPADAN 88	



MUSEUMSHAGEN BOLIGFELT • OTPDAL BORETTLAG II

DEL AV UTOMHUSPLAN~

FORSLAG TIL FELLESHUS OG VASKEPASS

M=1:200

HELØY ARKITEKTBYRÅ

306-13

6.12.88



28 BOENHETER
 9 STE. 2-ROMS LEILIGHETER
 15 " 3- " "
 4 " 4- " "

1998
 Oppdal bygningsråd

BEIGGEPLAN	12.5.87	SIGN
TEGNING/ENDRING	DATO	SIGN
OPPDAL BORETTSLAG II POLITIGHØRÅDE I MUSEUMSHAGEN		
MÅLSTOKK 1:1000		
SAKSBEHANDLER		
OPPDAL OG TEIGEN NR 275 - 12		

HAGESTANDE, STABELL OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR A/S
 MUSEUMSPASS 1 - POSTBOKS 201 - 7001 TRONDHEIM - TELEFON (07) 2140-2485

10. BOLIGTYPER, TUNNIS OVERSIKT.

TYPEN	TUN 1	TUN 2	TUN 3	TUN 4	SUM
Type A2.1	-	-	2	3	5
Type A2.2	-	2	2	-	4
Sum 2-rons	-	2	5	3	10
Type B3.1	-	2	2	2	6
Type B3.2	3	-	-	3	6
Type B5 (H)	-	2	-	-	2
Type B6 (H)	-	2	2	1	5
Sum 3-rons	5	4	4	6	19
Type C2	1	2	-	-	3
Sum 4-rons	1	2	-	-	3
Sum leiligheter	6	8	9	9	32
Sum byspinger	3	5	5	4	17

Sum leiligheter 6 8 9 9 32
Sum byspinger 3 5 5 4 17

Kopi av kart med nummerering
Sendt til: OPPDAL LEI. VEST
OPPDAL TILV. VEST
Langfjells & Halgunset
Heggs avt. bkr.
S. Høyer
Slip. tids. bkr.
Tids. bkr. 13.10.88
S.N.

Trendheim, Sept.-88.

- (20) HUS/LEILIGHET NR.
- (20) TILHØRENDE GARASJE



OPPDAL KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

HUSNUMMERING / VEGNAVN	13.10.88 BWA
PLANFORSLAG	20.09.88
SKISSEFORSLAG	6.9.88
TEKNISSKEDNING	DATO SIGN
	MÅLSTOKK 1:500
	SAGSEHANDLER
SITUASJONSPLAN	OPPDAL OG TECHNA 306 -1



(Kommune)

Oppdal

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Oppdal Borettslag II

7340 OPPDAL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Tunveg	287	30		

Deres søknad	Dato 03.10.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg og garasje		
Behandling/vedtak	Teknisk hovedutvalg	Vedtak dato 11.10.88	Saksnr. 225/88
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.		
	Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.		
	Evt. merknader:		
	Ferdigattesten gjelder hus/leilighet nr. 1, 3, 5, 7, 9 og 11.		

UNDERSKRIFT

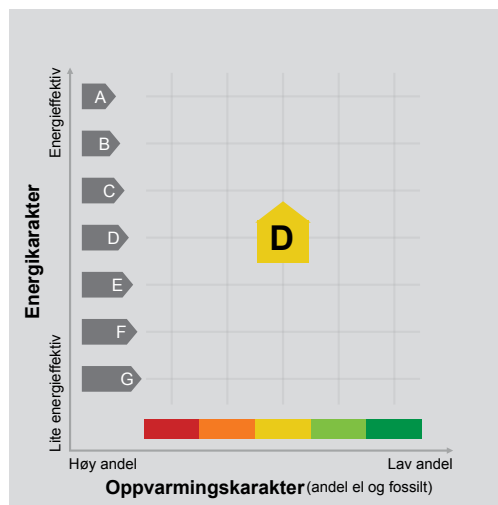
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Oppdal	30.11.89	 Toralf Gjønnås

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Langklopp & Halgunset A/S	Adresse 7340 OPPDAL
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Tunveg 9
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	287
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18651076
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170450
Dato	18.09.2025



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

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

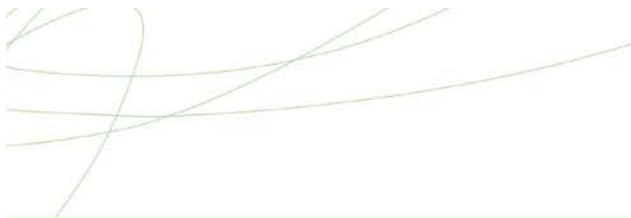
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Tiltak utendørs**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1989
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 287, Bruksnr 30	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	205	Øvre Høgmov øst
Veiadresse:	Øvre Tunveg 1, gatenr 5205	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal
Veiadresse:	Øvre Tunveg 2, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 3, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 4, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 5, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 6, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	03.02.2021			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 7, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 8, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 9, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 10, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 11, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 12, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 13, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			
Veiadresse:	Øvre Tunveg 14, gatenr 5205			
	7340 Oppdal			

Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 15, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 16, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 17, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 18, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 19, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 20, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 21, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 22, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 23, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 24, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 25, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 26, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 27, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 28, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 30, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 32, gatenr 5205 7340 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Øvre Tunveg 34, gatenr 5205 7340 Oppdal

Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Øvre Tunveg 36, gatenr 5205
7340 Oppdal

Oppdatert: 29.12.2017

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hesttrøa	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.04.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	12 590,3 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 verner / 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:	30.05.2023	Avgiver	5021/287/30	0,0
	Matrikkelført:	30.05.2023			
Annen forretningstype	Forretning:	09.01.2023	Berørt	5021/282/190	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2023	Berørt	5021/282/245	0,0
			Berørt	5021/287/1	0,0
			Berørt	5021/287/30	0,0
			Berørt	5021/287/31	0,0
			Berørt	5021/288/4	0,0
			Berørt	5021/1515/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/287/30	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kartforretning	Forretning:	16.12.1996	Mottaker	5021/287/30	12 599,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.11.1992	Avgiver	5021/287/30	-2 067,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/287/31	2 067,0
Kartforretning	Forretning:	07.05.1992	Mottaker	5021/287/30	14 206,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.04.1989	Avgiver	5021/287/1	-1 600,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/287/30	1 600,0

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		42,0		42,0				
H02			39,0		39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 31 av 40: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Tunveg 7	Bolig	105,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.10.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:	15.11.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.11.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18651068			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			55,0		55,0				
H01	1		50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 32 av 40: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Tunveg 9	Bolig	105,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.10.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:	15.11.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.11.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18651076			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U02			55,0		55,0				
H01	1		50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

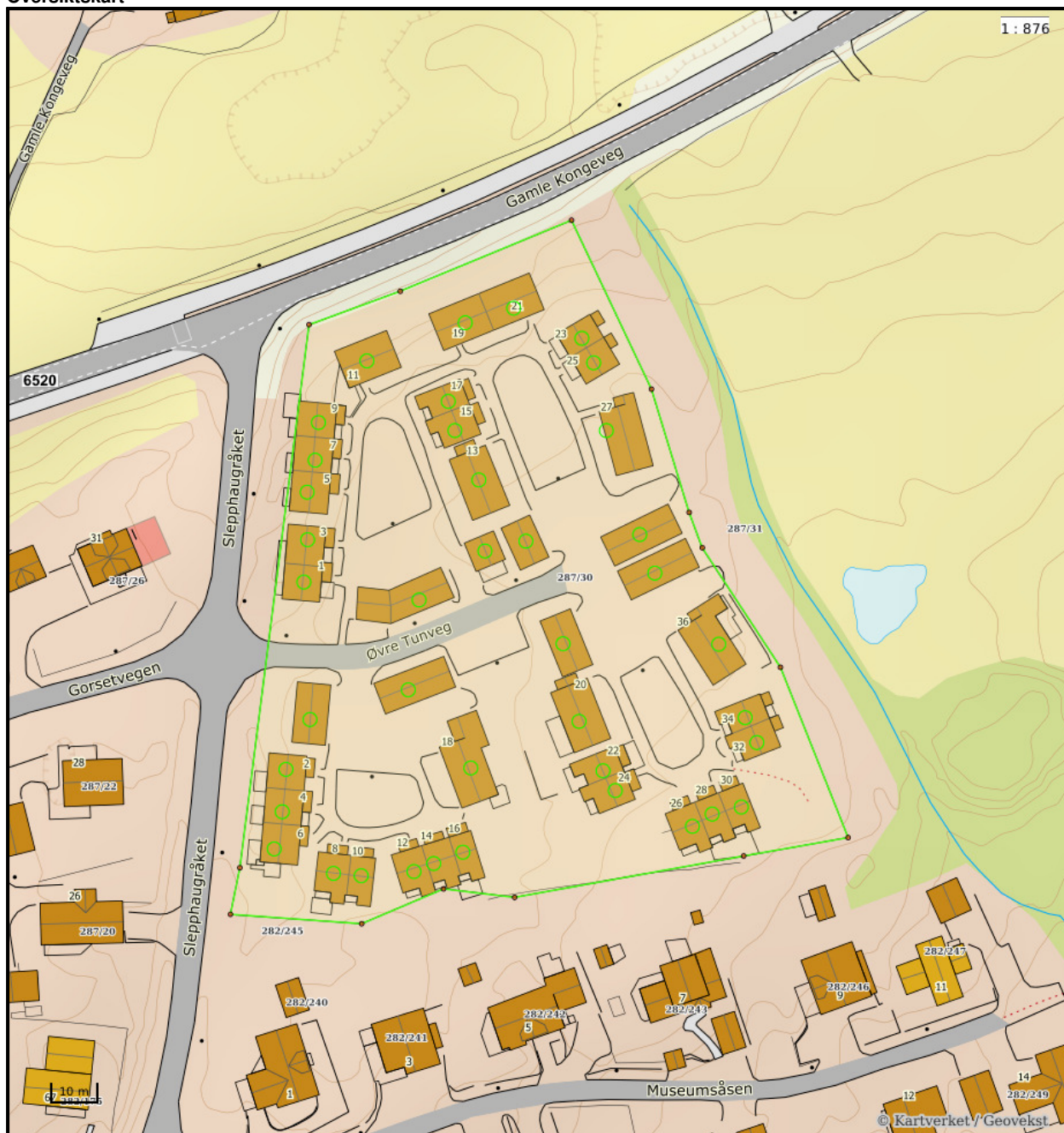
Bygning 33 av 40: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	87,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	72,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	72,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

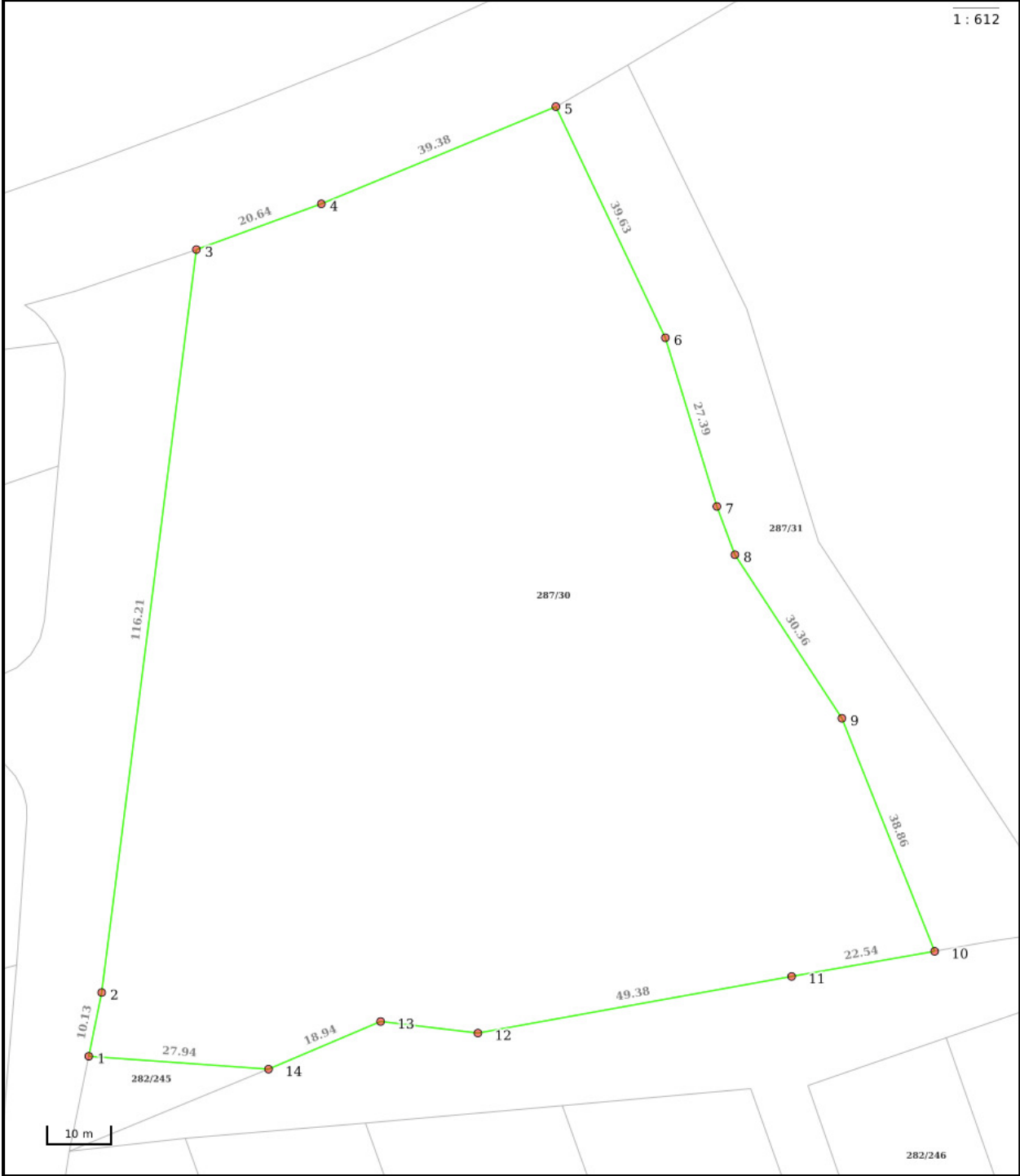
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 12 590,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 464,25	536 042,06	10,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 941 474,32	536 043,14	116,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 941 590,46	536 047,05	20,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 941 599,38	536 065,66	39,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 941 617,71	536 100,51	39,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 941 583,62	536 120,71	27,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 941 558,29	536 131,13	8,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 941 551,06	536 134,58	30,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 941 527,34	536 153,53	38,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 941 492,72	536 171,17	22,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 941 486,78	536 149,43	49,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
12	6 941 473,51	536 101,87	15,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
13	6 941 473,91	536 086,65	18,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 941 464,90	536 069,99	27,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

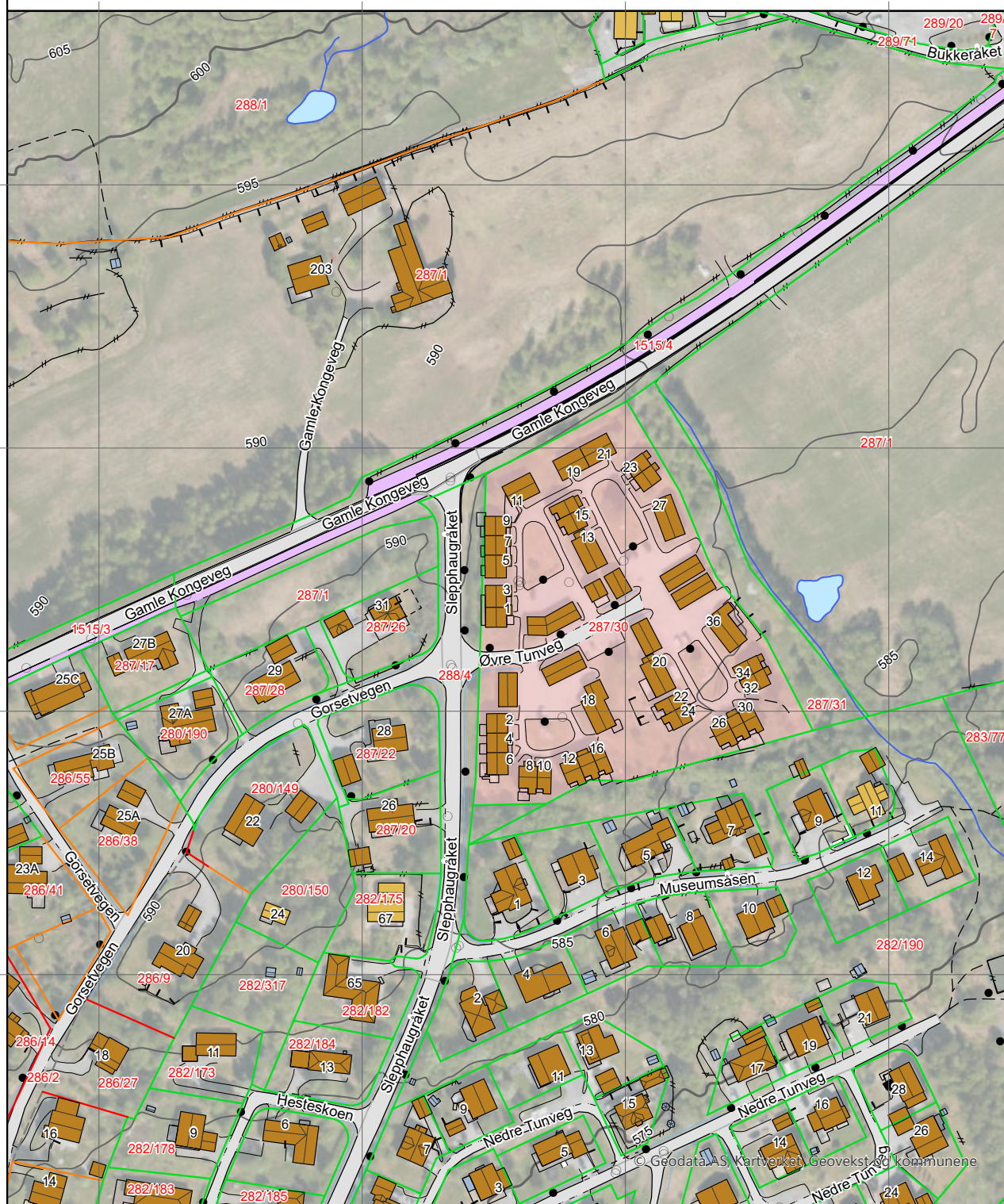
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/287/30/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:2000
Dato: 25.8.2025



0 40 80 m

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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/287/30/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:2000
Dato: 25.8.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

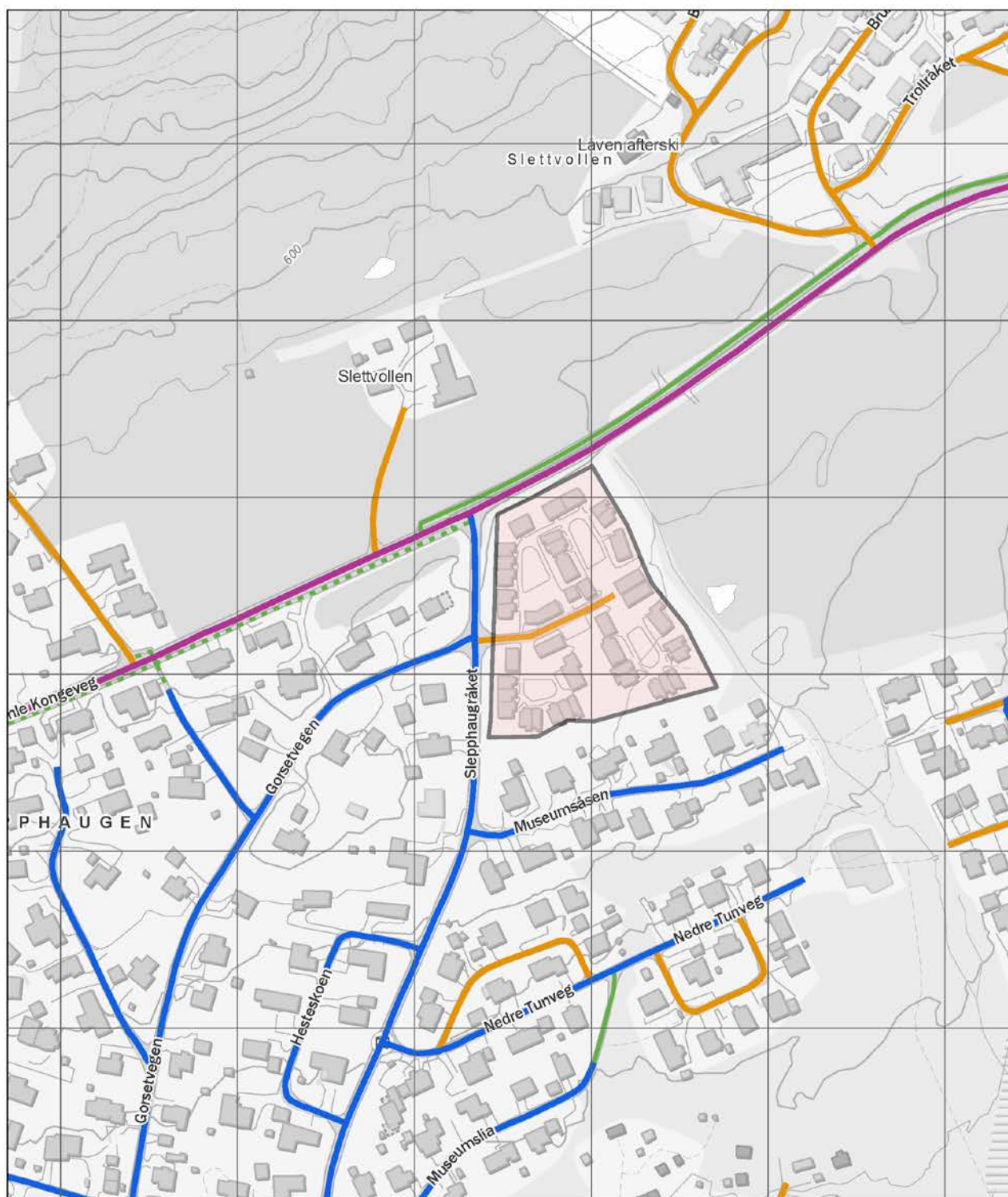
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

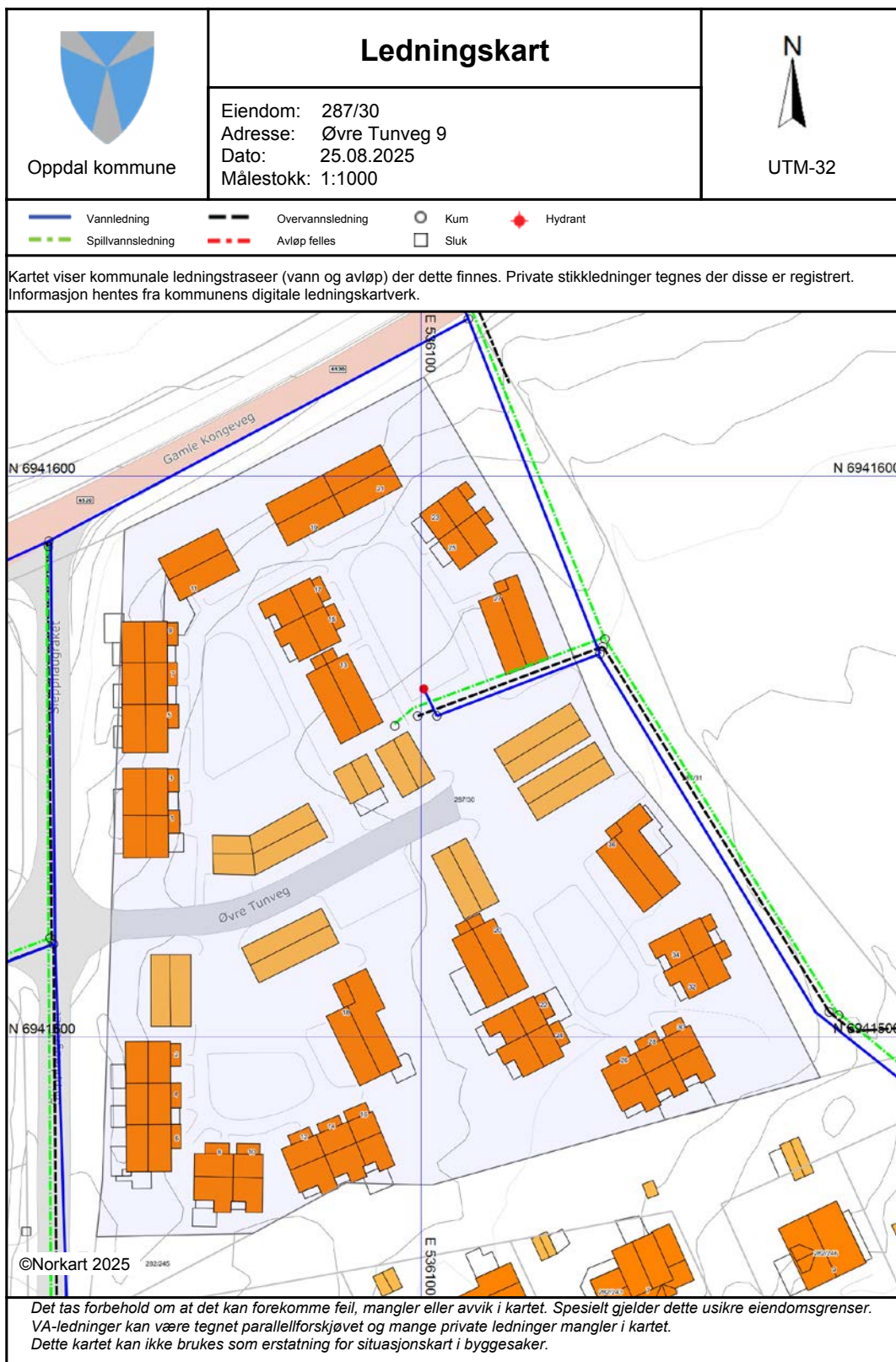
Høydekurver

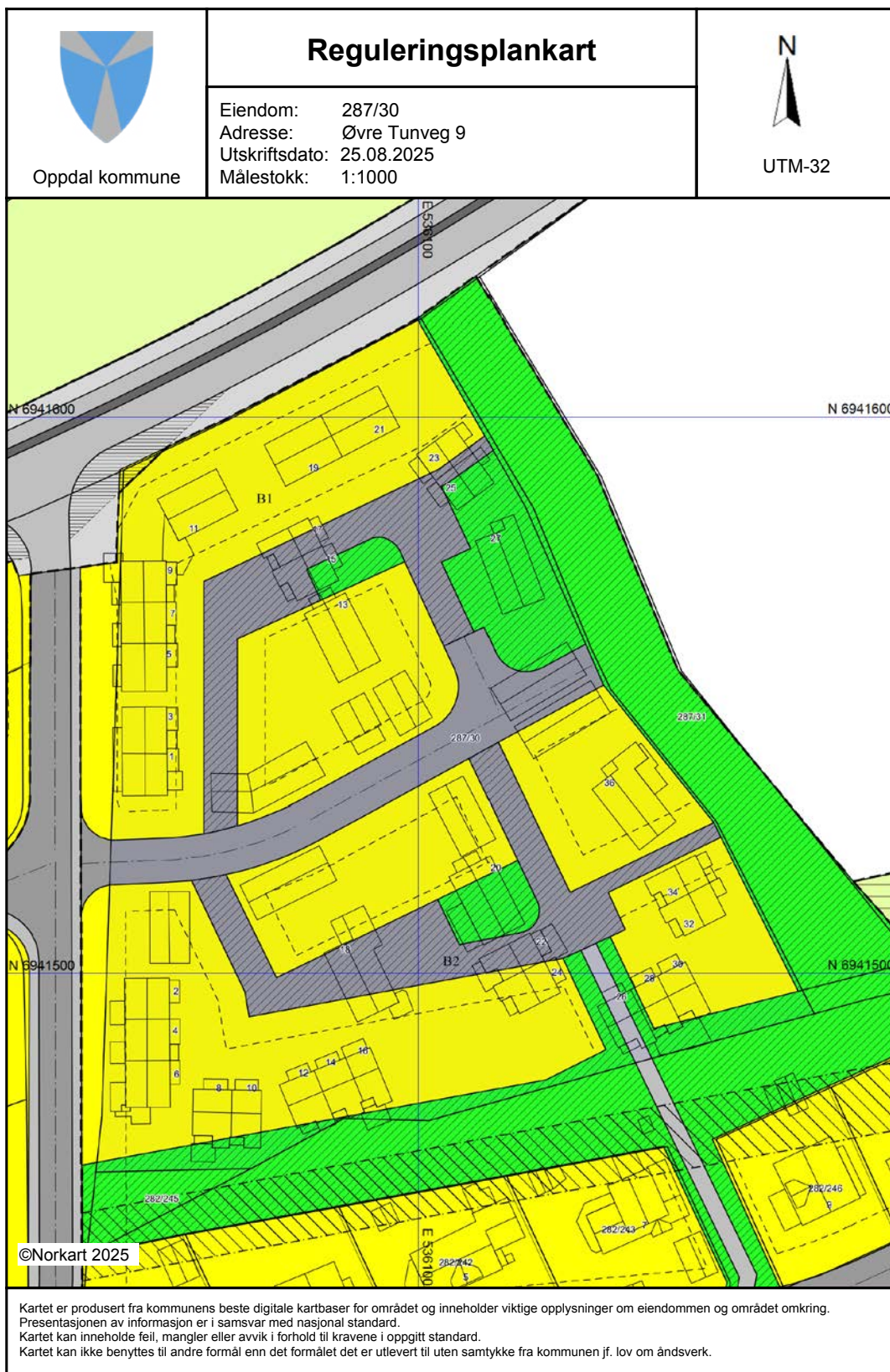
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gate med fortau

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

 Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Skiløype

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

 Frisiktsone ved veg

 Taubane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggelinje

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

KORT BESKRIVELSE

Eksisterende situasjon

Reguleringsplanområdet ligger øst for Ringvegen, mellom Gamle Kongeveg i nord og Bygdemuséet i syd. Området er for det meste skogvokst med lauvskog og furu. Terrengskråninger sydovert med et brattere, kupert belte sentralt i området. Topografien veksler mellom flate slletter, skråninger og koller/rygger. Spredt i arealet ligger det store steiner og blokker.

Bebyggelsen og landskapet

Skogen og terrengformene er et hovedutgangspunkt for løsningen av bebyggelsesplanen. Bebyggelsen er samlet i mindre grender/tun og vil kunne framstå som dels snauhogde plasser i skogen. Det er viktig at skogen får stå i grøntdragene mellom grendene:

- som landskapsmessig deling
- som lebelter mot vind

Grendene:

Boligene i hver grend har adkomst fra en felles plass. Garasjer kan bygges på hver tomt eller som fellesgarasjer. Folk bør få bygge flere hus på tomte, f.eks. garasj vedskåle/uthus, leikestue m.v. Flere hus sammen vil kunne gi et rikere og mer variert og trivelig bygningsmiljø.

På sikt kan en grendevis oppdeling av bebyggelsen bidra til å gi folk innen grenda større følelse av fellesskap.

Grendene muliggjør en etappevis utbygging av området. Dette gir bedre anleggsøkonomi og hver grend kan bygges ut ferdig uten større påvirkning av anleggstrafikk til andre grender. En samordnet utbygging av hver grend gir grunnlag for større lån i Husbanken.

I de bratteste delene er det naturlig å utvikle en bebyggelse på langs av terrenget. Vi foreslår her en tomtedeling med relativt smale, djupe tomter.

Grøntdrag.

Et hovedgrøntdrag går langs østgrensen og er et hovedskille mot naboområdet i øst. Det er naturlig at dette blir offentlig friområde.

Mindre vegetasjonsbelter deler området i mindre felt og funksjoner som hovedgangveger, turstier og leikeområder. Disse beltene bør bli felles grøntområder eid av beboerne i området. (B.L. §26. 1f) Uthogging av skogen innen grendene bør skje til minst mulig. På denne måten kan det utvikles en sterkere randvegetasjon mot grøntbeltene med gras, busker og bjørkeskog. Vegetasjonsbeltene bør dels tynnes, del tilplanteres. Tilsåing og gjødsling vil kunne gi sterkt grasdekke. Pleie av naturmarka kan gjøres av beboerne etter vegledning av herredssagronom og herredsskogsmester.

Fellesfunksjoner.

Sentralt i hovedgrøntdraget er det satt av areal til ballfelt og leikeplasser. (Der som behovet er tilstede kan det her bygges barnehage, dagheim, grendeskole el.l.) Området kan utvikles til ymse fellesfunksjoner, f.eks. trimlokaler, hus for leike/idrettsutstyr, plass for St.Hansfeiring, start og målplass for lokale skirenn m.m. Arealet er et naturlig utgangspunkt for lysløype langs grøntdragene i boligområdet.

Veger. Tekniske anlegg.

Hovedadkomst til boligområdet skjer fra Ringvegen. Fra denne går det korte stikkveger østover i området. Stikkvegene gir dels direkte adkomst til tomtene, dels adkomst via fellesavkjørsler til grendene.

Terrengfallet gjør det naturlig å legge stikkvegene og avløpsledningene med fall østover fra Ringvegen. Hovedkloakken legges i østkanten og føres nedover til hovedsamleledning i Ringvegen ved gartneriet. (En alternativ føring kan være å legge hovedkloakken langs østgrensen ned til Høgmovegen. Føringen henger sammen med eventuell hotellutbygging og boligutbygging syd for reguleringsområdet.)

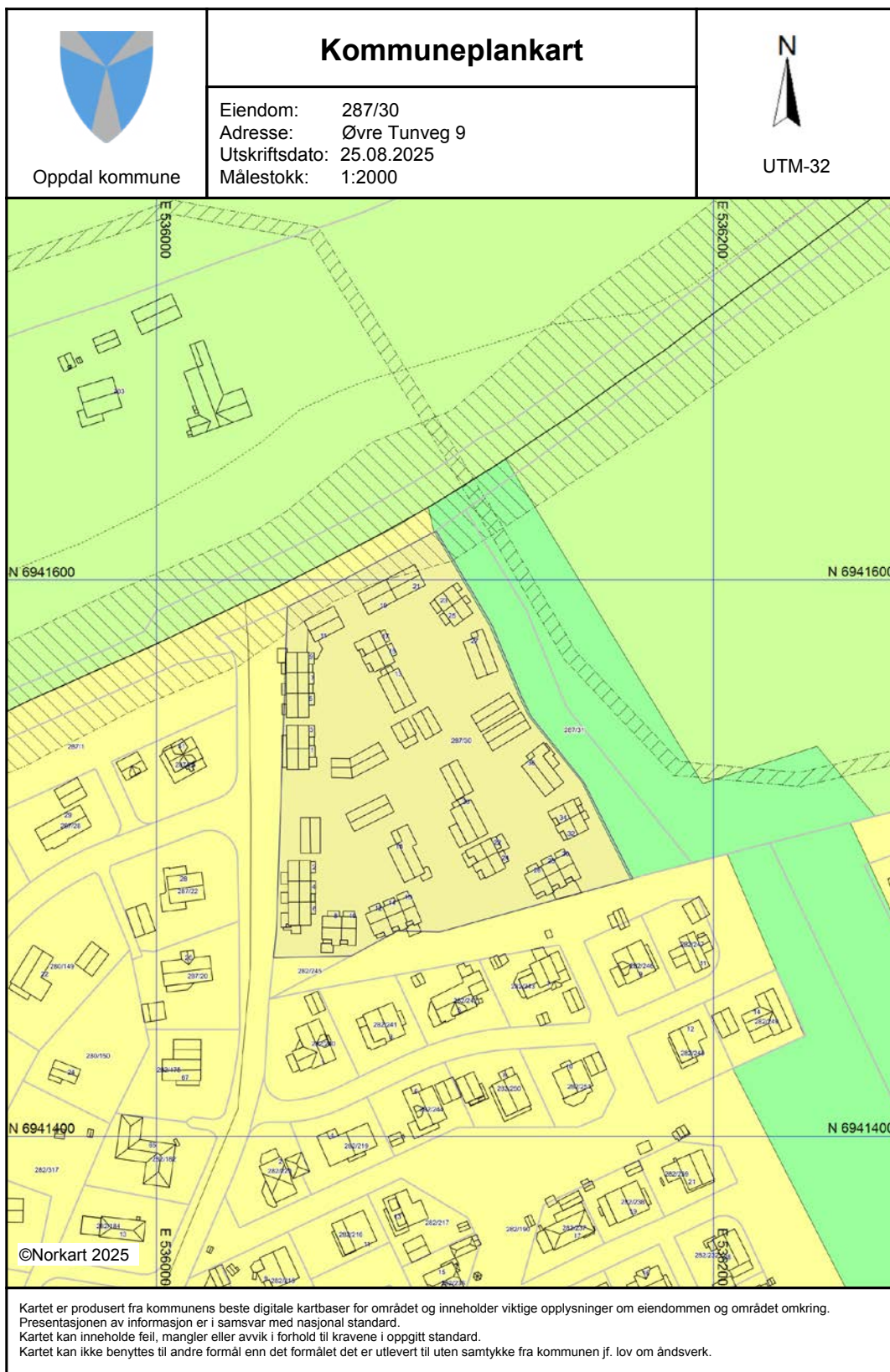
eventuell hotellbygging og boligbygging syd for reguleringsområdet.)

Størrelser.

Antall boliger er 65. Dette gir en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 670 m². De fleste tomtene ligger inntil grøntdrag og felles plasser. Disse arealene vil bli naturlige bruksareal til tomtene og kommer som tillegg til det private tomtearealet.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

- § 1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense.
- § 2 Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bygg kan legges nærmere tomtengrense enn 4 meter der det er vist i reguleringsplanen. Der hvor byggegrense mot naboformål ikke er vist, skal bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bebyggelse gjelde.
- § 3 I området kan det bygges bolighus i 1, 1½ og 2 etasjer. Der terrenget ligge tilrette for det, kan det for 1 og 1½ etasjes hus innredes sokkeletasje.
- § 4 Bebyggelsen bør ikke være høyere opp til rafta enn 5 meter for hus i 1½ etas og 6 meter for hus i 2 etasjer.
- § 5 Bebyggelsen skal ha saltak.
- § 6 Som ytterkledning skal det som hovedregel nyttes trepanel. På hus med sokke etasje skal fri vegg i full høyde i underetasjen helst ha samme ytterkledning som hovedetasjen.
- § 7 Alle bygningsmessige tiltak samt utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i planområdet skal godkjennes av bygningsrådet, eks. terrengplanering, materialbruk, takteking, gjerder/murer m.v. For tomtene som vender mot museumsområdet skal byggemeldinger forelegges museumsstyret for uttalelse.
- § 8 Gjerder, hekker o.l. rundt tomtene kan etter bygningsrådets vurdering i hver enkelt tilfelle oppføres i inntil 1,50 meters høyde der dette er ønskelig for å skjerme uteplasser.
- § 9 Eksisterende vegetasjon i friområder og felles grøntområder skal bevares så langt råd er. Nødvendig uthogging/tynning og behandling av skogen bør skje etter plan fra sakkyndige.
- § 10 Garasjer og uthus kan bygges som del av huset, frittliggende bygning eller frittliggende bygning i nabogrense. Bygningene skal tilpasses hovedhuset i bygningens form, materialbruk, takvinkel og farge.
- § 11 For hver leilighet skal det i tillegg til garasje være parkeringsplass for en bil på egen tomt eller på fellesareal.
- § 12 Fellesarealene i boliggruppene merket B1, B2, B3 og B6 er felleseie for tomtene innen hver gruppe. Felles parkeringsareal langs Veg 3 er felles for alle tomtene som har adgang via vegen. Felles leikeområder/grøntområder mellom boliggruppene/rekkene er felles for alle tomtene innenfor planområdet.
- § 13 I friområder eller i felles leike-/grøntområder kan bygningsrådet tillate at det blir oppført bygninger eller anlegg som har naturlig sammenheng med bruk av områdene, f.eks. inngjerdet leikeplass, mindre felleshus for lek og sportsløyper o.l.
- § 14 Der særlige grunner taler for det kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune, tillate mindre vesenlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

VEDTEKTER FOR OPPDAL BORETTSLAG II (MUSEUMSHAGEN)

Dette forslaget er laget på bakgrunn av den nye borettslagsloven, som for øvrig trådte i kraft 15. aug. 2006 (Hoveddelen).

1. FORMÅL

Oppdal borettslag II med forretningskontor i Oppdal er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har også til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. ANDELER OG ANDELSEIERNE

- a) Andelene er på ett hundre kroner. Dette er en form for aksje, og ved kjøp av boligen får de utstedt et andelsbrev fra borettslaget.
- b) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn en andel. Andelseier har eksklusiv boret til en bestemt bolig i borettslaget. Rettigheter og plikter for andelseieren er regulert i borettslagsloven og i vedtektene.
- c) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og ordensreglene.
- d) Bare personer som bor, eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andelen.

3. BRUKSOVERLATING AV ANDEL

- a) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke lenger bor i boligen. Det er andelseieren (eller dennes husstand) som i all hovedsak skal bruke boligen.
- b) Andelseier har imidlertid ubegrenset rett til å overlate bruken til barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre. Etter ett års ciertid har andelseieren rett til å leie ut boligen til andre i opptil 3 år. Så lenge andelseieren bor i boligen, har han også rett til å leie ut en eller flere hybler i boligen. Også disse må rette seg etter pliktene i borettslagsloven og vedtektene, selvsagt.

4. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

- a) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- b) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall, skal godkjenning regnes som gitt.
- c) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.
- d) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

6. FORKJØPSRETT

- a) Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiernes og deres ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 3 år i borettslaget. Borettslagets styre skal sørge for at andelseierne i borettslaget, etter gjeldende vedtekter, skal få bruke forkjøpsretten innen 20 dager.
- b) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal overta andelen. Ansienniteten regnes etter datoen for salgsoverdragelsen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelinga ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsvedtekten når særlige grunner tilsier det.
- c) Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Dette gjelder selv om andelen gjelder flere. Styret tildeler denne andel etter vedtektene ovenfor. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.

7. STYRET

- a) Styret står for den daglige driften av borettslaget og har nødvendigvis mange ulike oppgaver å utføre. De oppgavene som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer faller under styrets myndighet.
- b) Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer, med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år, men en av styremedlemmene skal etter loddtrekning tre ut etter første driftsår, dette for at det skal være en viss kontinuitet når det gjelder styremedlemmene. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- c) Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær innad i styret.

d) Lederen (nestlederen) og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura (fullmakt).

8. STYRETS VEDTAK

a) Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og minst to stemmer er for vedtaket.

b) Styret må i bestemte saker etter brl § 8-9 har samtykke fra generalforsamlingen. Dette gjelder for eksempel for:

1. "ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går utover vanleg forvaltning og vedlikehald."
2. "å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota."
3. "tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane."

9. GENERALFORSAMLING

a) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

b) Ordinær generalforsamling skal holdes en gang i året, og innen 6 måneder fra utgangen av hvert regnskapsår (utgangen av juni) jfr brl § 54, § 55.

c) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

d) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men den skal være på minimum tre dager.

e) Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

f) Skal et forslag som etter borettslagsloven må vedtas med minst to tredjetalls flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

10. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

11. REVISOR

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans/hennes sted.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

14. FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder Borettslagsloven av 15. august 2006.

REGLER FOR BEBOERNE I OPPDAL BORETTSLAG II (MUSEUMSHAGEN)

VEDTATT PÅ MØTE I STYRET DEN 28. 08. 91

ENDRING VEDTATT AV STYRET DEN 20. 06. 94

DISSE REGLER GJELDER ALLE BEBOERNE I OMRÅDET SOM EIER ELLER LEIER BOLIG.

REGLENE INNGÅR SOM EN DEL AV BETINGELSENE FOR RETTEN TIL Å FÅ BO I SIN LEILIGHET.

SÅ FREMT DISSE REGLER IKKE BLIR OVERHOLDT KAN STYRET FATTE AVGJØRELSER PÅ BEBOERNES BEKOSTNING.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse reglene blir fulgt, slik at det blir ro, orden og trivsel innenfor borettslaget.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2200 til kl. 0700 på hverdager, etter kl 0100 på lørdager og dager før helligdager og etter kl. 2300 på helligdager.

Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2000 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus. Radio må nyttes hensynsfullt og avdempes særlig etter kl. 2200. Dette gjelder også fjernsyn.

Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 2200 er ikke tillatt.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg kjøretøyer, kjerrer o.l. på gårdsplasser eller stikkveier slik at det sjenerer de andre beboerne. Det er ikke tillatt å kjøre med bil eller annet motorkjøretøy fram til inngangene for boligene. All parkering skal foregå på parkeringsplassene og event. foran egen garasje. Kjøring fram til boligen er bare tillatt i helt spesielle tilfeller f.eks. sjuketransport og transport av tynge varer. Bilkjøring og sykling er forbudt på borettslagets område som ikke er trafikkareal. Fotballparking er forbudt på borettslagets område utenom anvist plass.

DET TILLATES IKKE Å HOLDE HUSDYR UTEN SPESIELL TILLATELSE FRA STYRET, I HVERT ENKELT TILFELLE, OG ETTER AT SAMTYKKE FRA ALLE BORETTSHAVERE ER INNHENTET.

Styret ser det som meget viktig at husdyrhold kommer i ordna forhold og at ingen anskaffer seg husdyr uten styrets og øvrige beboers samtykke.

Sommer

Beboerne har i tillegg til bolig og garasje ansvar for utenomhusarealene både sommer og vinter. Plenen skal holdes i orden og klippes, vannes og gjødsles etter behov. Busker skal vannes og gjødsles etter behov, og videre skal alt gras rundt buskene til en hver tid være fjernet.

Gjødsel og frø er innkjøpt og står i fellesbygget, og dette kan brukes av alle beboerne etter behov.

Fellesarealene inngår som en del av utenomhusanleggene, og beboerne i hvert enkelt tun går sammen og blir enige om fordeling av vedlikeholdsarbeide her.

Vinter

Før snøbrøyting blir det innleid større maskiner for brøyting av hovedveg, parkeringsplass og plass foran garasjene. Styret i laget ordner dette.

I fellesbygget er plassert en snøfres + handredskaper som eies av laget og kan benyttes av alle for rydding inn til boligene.

Sandkasse med strøsand er plassert ved fellesbygget til bruk etter behov. Busker og trær skal bindes/støttes opp for vinteren, og det skal påses at ikke snøopplag legges slik at noe tar skade.

Fellesbygg

Fellesbygget består av en garasje, en verkstedbod/hobbyrom og vaskeplass. Alle beboerne kan etter behov benytte seg av dette. Det er et felles ansvar at dette holdes i orden og ikke tar skade på noe vis.

Det er viktig at ikke varme i verksted/hobbyrom står på unødvendig. Dette koster penger og alle må være nøktern her.

Søppel og renhold

Hver leilighet har sin søppelbeholder som for hvert tun er plassert ved gavlvegg garasjer.

OVERFYLTE SØPPELBEHOLDERE MÅ IKKE FOREKOMME.

KASTING AV SØPPEL RUNDT I OMRÅDET ER STRENGT FORBUDT.

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag o.l. skal gjelde på samme vis som disse regler.

KONTRAKT VEDRØRENDE HUSDYRHOLD

Oppdal borettslag II, Museumshagen har satt opp følgende regler for husdyrhold:

- ☐ Det gis anledning til å ha ett kjæledyr som lufes utendørs pr boenhet/leilighet.
- ☐ Hundegård aksepteres ikke.
- ☐ Det er båndtvang hele året på borettslagets område.
- ☐ Ekskrementer etter både hund og katt skal fjernes umiddelbart, også på egen plen. Hundeeier må påse at hunden ikke urinerer på naboens eiendom, og at hannhunder ikke skvetter over alt.
- ☐ Vedvarende bjeffing som pågår over tid (eksempelvis vedvarende bjeffing dag etter dag når hunden er bundet ute) aksepteres ikke i vårt borettslag.
- ☐ Hundebånd som er festet ute må ikke være så langt at hunden kommer inn på naboens eiendom, eller inn på fellesarealet.

Dersom disse punktene i reglen ikke overholdes, er hunde/katten til sjenanse for fellesskapet og vil bli forlangt fjernet fra borettslaget.

Jeg,-----, samtykker i at jeg er ansvarlig for at min hund/katt ikke er til sjenanse for andre beboere i Øvre Tunvei.

Oppdal, den-----



VS: Referat fra generalforsamling i Oppdal Borettslag II, Museumshagen

Fra heidi <heidi@oppdal.com>

Dato ti. 29.04.2025 18:37

Til Hans Petter Løkken <hpl@kobbl.no>

 1 vedlegg (17 kB)

Beboere.xlsx;

Sletvold 28.april 2025

1)

Registrering av navn og fullmakter

22 møtte + en fullmakt

2)

Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent

3)

Godkjenning av saksliste

Sakslista ble godkjent

4)

Valg av møteleder.

Heidi Steen ble valgt som møteleder

Valg av sekretær.

Solfrid Theodorsen ble valgt.

Valg av to personer til å skrive under protokollen.

Guri Skjetne og Irene Hevle ble valgt

5)

Årsregnskapet ble gjennomgått av Heidi Landløpet fra Admento.

Heidi Landløpet ble takket av for godt samarbeid.

6)

Årsmelding for 2024

Heidi Steen leste opp Årsmeldingen fra styret for 2024.

7)

Saker fra styret:

1)

Inngått samarbeid med Kobbl fra 01.07.25.

2)

Økt husleie på kr 500,- for hver husstand fra 01.07.25.

8)

Innkomne saker.

Ingen saker hadde kommet inn

9)

Godkjenning av honorar til styret.

Der ble det vedtatt å bevilge det samme som i 2024. Kr 30 000,-

10)

Valg

Solfrid Theodorsen leder 1 år – på valg i 2026

Kari Horvli 1 år – på valg i 2026

Berit Snøva 1 år – på valg i 2026

Vara:

Marit Dørum Jære 2 år på valg i 2027

Anne Lise Forbregd 2 år på valg i 2027

Kjersti Ruud 1 år på valg i 2026

Valgkomite: Kjersti Ruud og Karin Skjetne på valg i 2026.

Ref: Solfrid Theodorsen

Årsregnskap for
OPPDAL BORETTSLAG II MUSEUMSHAGEN

941070078

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 000	0
Annen driftsinntekt		1 551 060	1 551 060
Sum driftsinntekter		1 555 060	1 551 060
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	80 108	89 734
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	48 168	48 168
Annen driftskostnad	4	1 454 070	884 959
Sum driftskostnader		1 582 347	1 022 860
Driftsresultat		-27 287	528 200
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		21 345	16 121
Annen finansinntekt		277	271
Sum finansinntekter		21 622	16 392
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		81 553	94 211
Sum finanskostnader		81 553	94 211
Netto finans		-59 931	-77 819
Årsresultat		-87 217	450 381
Overføringer			
Annen egenkapital	5	-87 217	450 381
Sum overføringer		-87 217	450 381

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	22 708 287	22 748 135
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	15 946	24 266
Sum varige driftsmidler		22 724 232	22 772 400
Sum anleggsmidler		22 724 232	22 772 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 326	12 132
Andre kortsiktige fordringer		0	2 010
Sum fordringer		24 326	14 142
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	975 462	987 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		975 462	987 256
Sum omløpsmidler		999 788	1 001 398
SUM EIENDELER		23 724 020	23 773 799

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	3 453 756	8 540 973
Sum opptjent egenkapital		3 453 756	8 540 973
Sum egenkapital		3 456 956	8 544 173
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	4, 8	5 450 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		5 450 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8, 9	2 962 749	3 457 684
Øvrig langsiktig gjeld	8, 10	11 630 000	11 630 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 592 749	15 087 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	153 565	67 331
Skyldige offentlige avgifter	6, 7	3 390	367
Annen kortsiktig gjeld	7	67 361	74 243
Sum kortsiktig gjeld		224 316	141 941
Sum gjeld		20 267 065	15 229 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 724 020	23 773 799

OPPDAL, 10.04.2025

Solfrid Theodorsen
styrets leder

Guri Merethe Bjørndal Skjetne
nestleder

Heidi Steen
styremedlem

Kari Horvli Brend
styremedlem

Heidi Sæther Landløpet
Forretningsfører

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag - F30.06.2005 nr 745.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Boligeiendommen avskrives ikke da det gjennomføres vedlikehold som oppveier verdiforringelsen.

Vedlikehold/påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntekter

Inntekter til fellesskapet er regnskapsført etter opptjeningsprinsippet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Det foretas avsetning til vedlikehold på 2% av anskaffelseskost på boligeiendommen.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	66 369	83 788
Arbeidsgiveravgift	4 248	5 347
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	9 491	599
Sum	80 108	89 734

Note 2 - Antall årsverk

Borettslaget har hatt en deltidsansatt i regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	537 780
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	537 780
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-458 740
Balanseført verdi per 31.12.	79 040
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	48 168

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Anskaffelsesår på eiendommen (ferdigstillet): 1989 og 1990

Boligeiendommen avskrives ikke. Avsetning til fremtidig vedlikehold dekker verdiforringelsen av eiendomsmassen.

Note 4 - Vedlikeholdskostnader bygg og anlegg

	Sum	Dato
Annen driftskostnad		
Vedlikehold bygg/anlegg		
Repr. tett avløp Øvre Tunveg 13 Comfortbutikken Rørsenteret AS	2 978	30.04.2024
Repr. utekran og utbytting av ukekran Flatmo Rør AS	3 433	29.05.2024
Repr. vannskade K. Bergfall Olav Solberg AS	4 406	05.09.2024
Arbeid utført av SHR Bygg AS	71 176	31.12.2024
Avsetning til forpliktelser fremtidig vedlikehold	450 000	
<u>Sum</u>	<u>531 993</u>	

Kostnader Regnskap

Godtgjørelse til forretningsfører kr 132 652.

Note 5 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	3 200	8 540 973	8 544 173
Årsresultat	0	-87 217	-87 217
Andre endringer	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2024	3 200	3 453 756	3 456 956

Mer om egenkapital

Andre endringer gjelder overføring av kr 5 000 000 fra annen egenkapital til andre avsetninger for forpliktelser vedr. fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Dette er en korrigering av tidligere års feil.

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	2 484
Skyldig skattetrekk	-2 437

Mer om bankinnskudd

Bankinnskudd kr 660 087 er øremerket til spesielle kostnader vedrørende bygg og anlegg.

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler pr. 31.12.2023		859 457
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	362 783	
Fradrag avskrivninger asfaltering	48 168	
Påkostninger	0	
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	494 935	
Årets endring i disponible midler		<u>83 984</u>
Disponible midler pr. 31.12.2024		<u>775 473</u>

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	287 015
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	14 592 749
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	22 708 287
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Korrigerings av tidligere års feil.

Det er avsatt kr 5 450 000 til forpliktelser vedlikehold. Korrigerings som er gjennomført mot egenkapitalen gjelder kr 5 000 000 av totalbeløpet, og er knyttet til tidligere års feil som gjelder manglende avsetning til vedlikehold. Sammenligningstallene mot tidligere år er ikke omarbeidet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Låneopptak 1989 Refinansiert 2004 Kreditor Husbanken

Opprinnelig Gjeld	12 150 000
Gjeld pr. 01.01.	3 457 684
Årets avdrag	494 935
Gjeld pr. 31.12.	2 962 749
Lånets løpetid og avdragstid fra år 2004 26 år	
Fast effektiv rente 2,585 % frem til 01.06.2029	

Langsiktig gjeld fordelt pr. leilighet	Andel pr. leilighet	Andel gjeld
24 stk. leilighetstype B 3.1, B 3.2, B 3.3	91 641	2 199 386
5 stk. leilighetstype B 5, B 6	94 621	473 105
3 stk. leilighetstype C	96 753	290 258
Sum		2 962 749

Note 10 - Borettsinnskudd

Kostpris:		
Leilighetstype B 3.1 5 stk.	325 000	1 625 000
Leilighetstype B 3.1 7 stk.	335 000	2 345 000
Leilighetstype B 3.2 8 stk.	380 000	3 040 000
Leilighetstype B 3.3 4 stk.	335 000	1 340 000
Leilighetstype B 5 og B 6 5 stk.	380 000	1 900 000
Leilighetstype C 3 stk.	460 000	<u>1 380 000</u>
Innbetalt fra andelseiere		<u>11 630 000</u>

Nabolagsprofil

Øvre Tunveg 9 - Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	16 min 1.4 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	17 min 1.5 km
Trondheim Værnes	2 t 2 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Burger King Oppdal	12 min
--------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

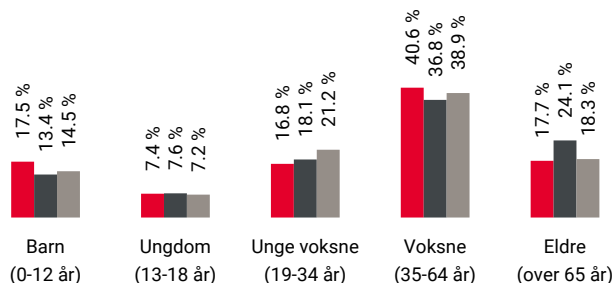
Veldig bra 82/100



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	5 min 0.5 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	12 min 1.1 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min 2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	14 min 1.2 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	15 min 1.4 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 naboene 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



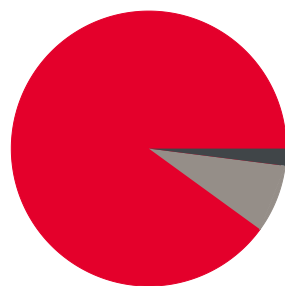
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Krux Klatring	16 min
	Klatring	1.4 km
	Oppdal kulturhus - aktivitetssal	17 min
	Aktivitetshall	1.5 km
	Oppdal Treningssenter	20 min

Boligmasse

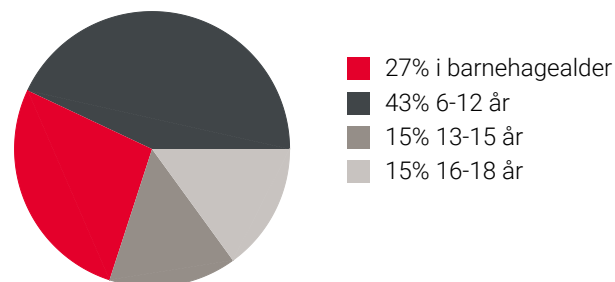


■ 90% enebolig
■ 2% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

	Torgsenteret / Domus Oppdal	14 min
	Vitusapotek Oppdal	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

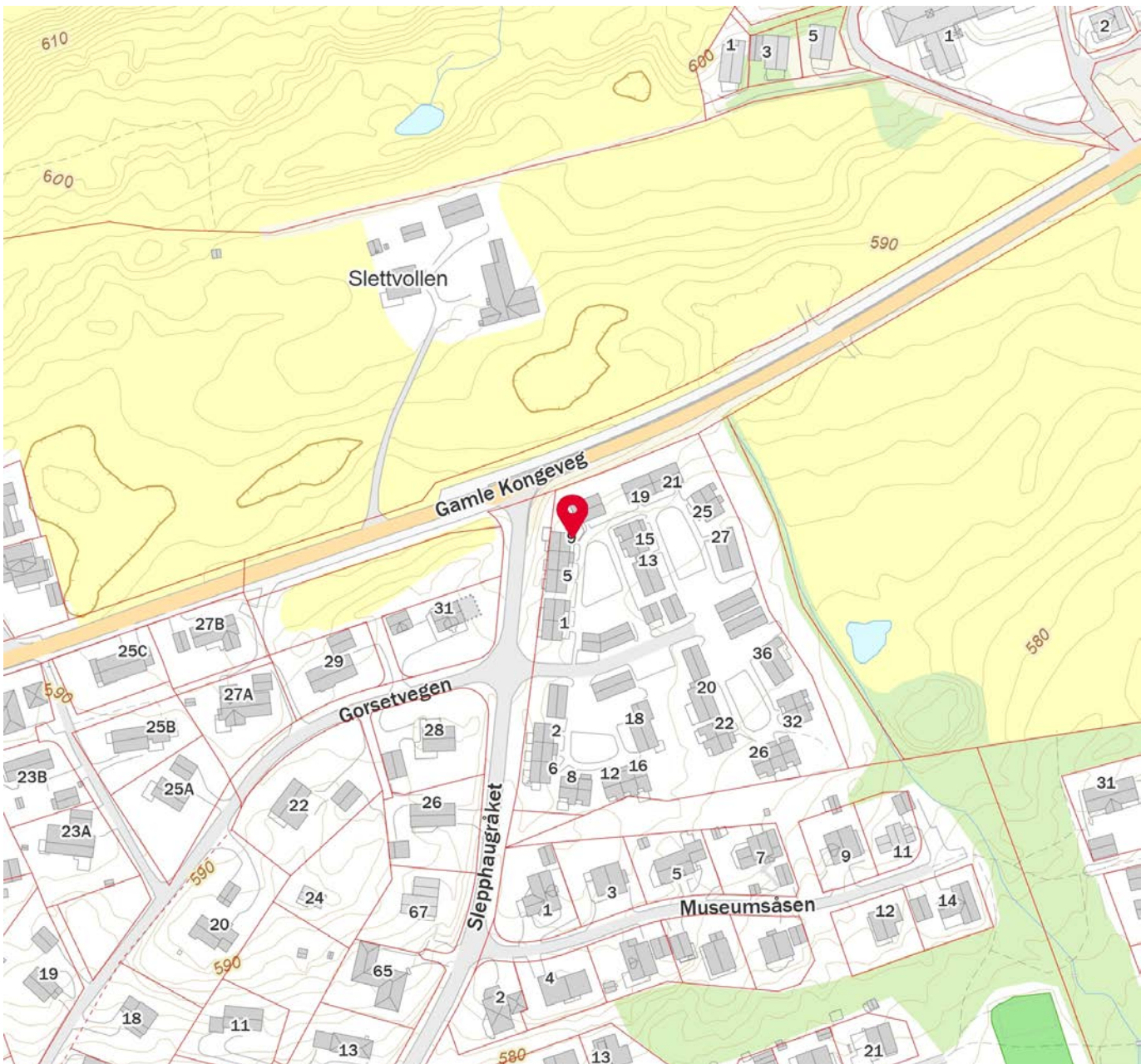
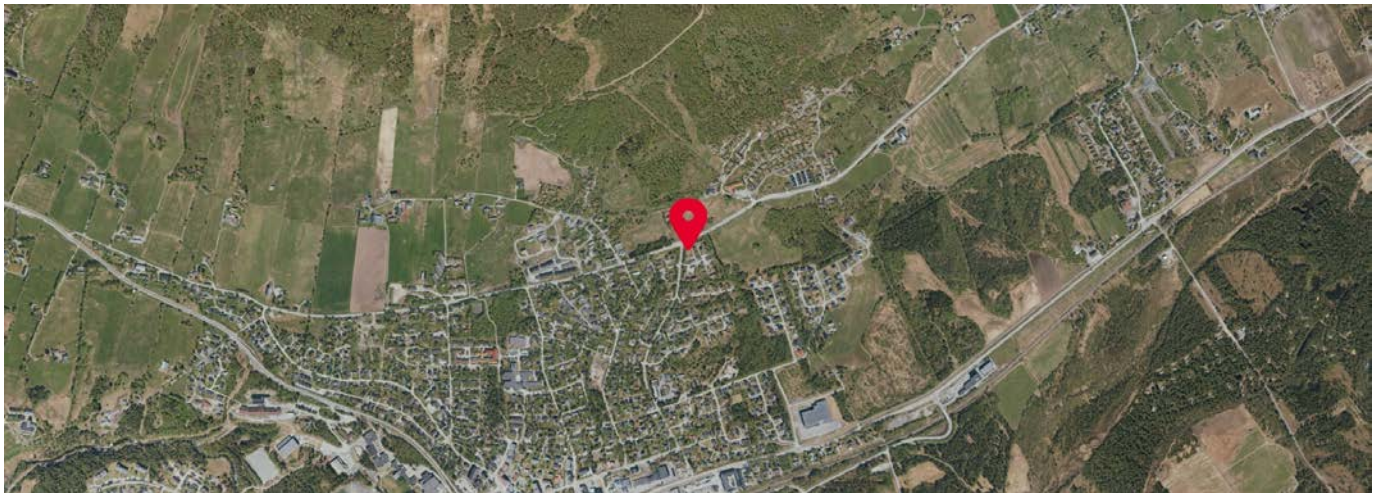


0% 43%

■ Øvre Høgmo
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

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



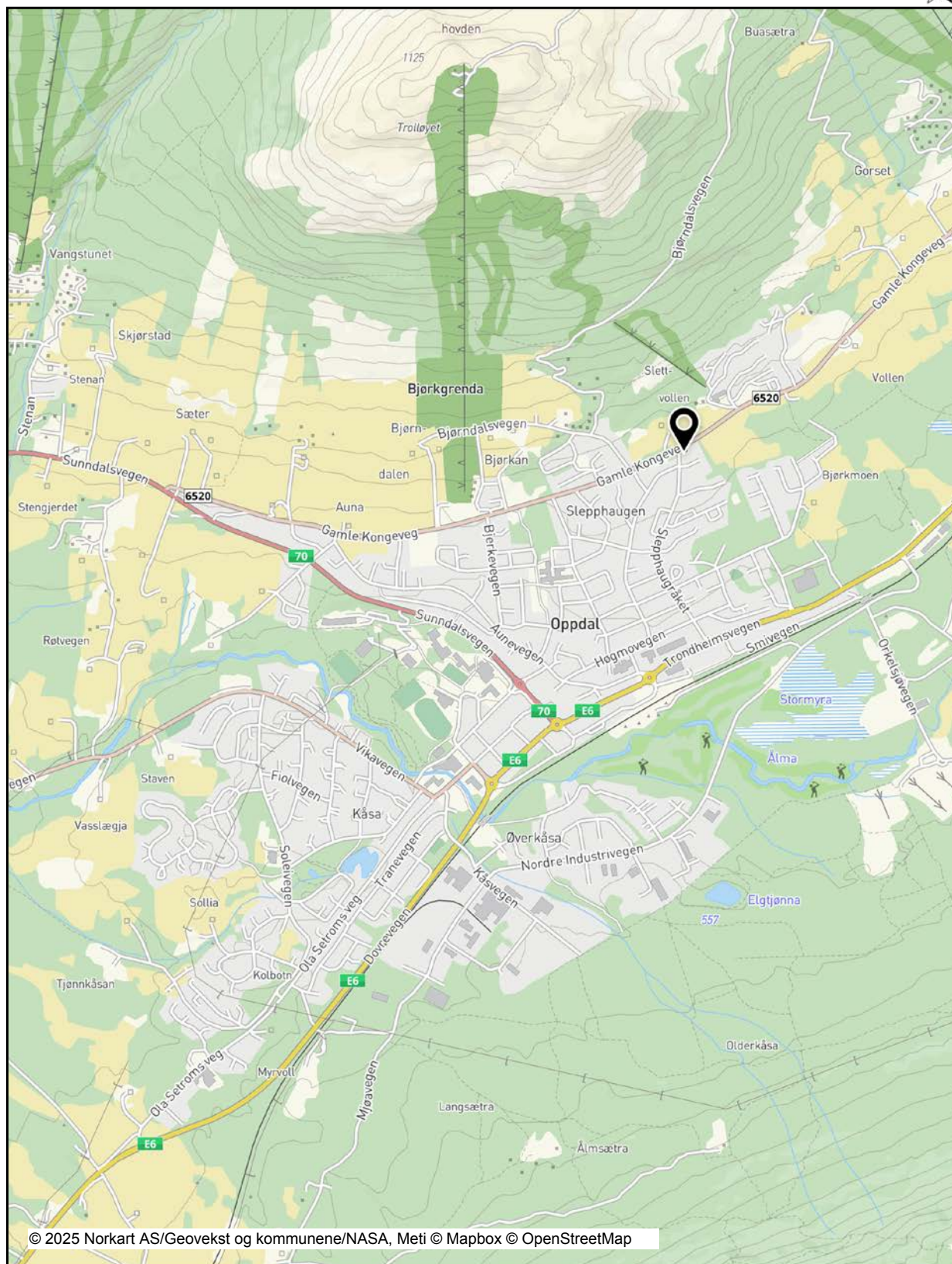


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.08.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

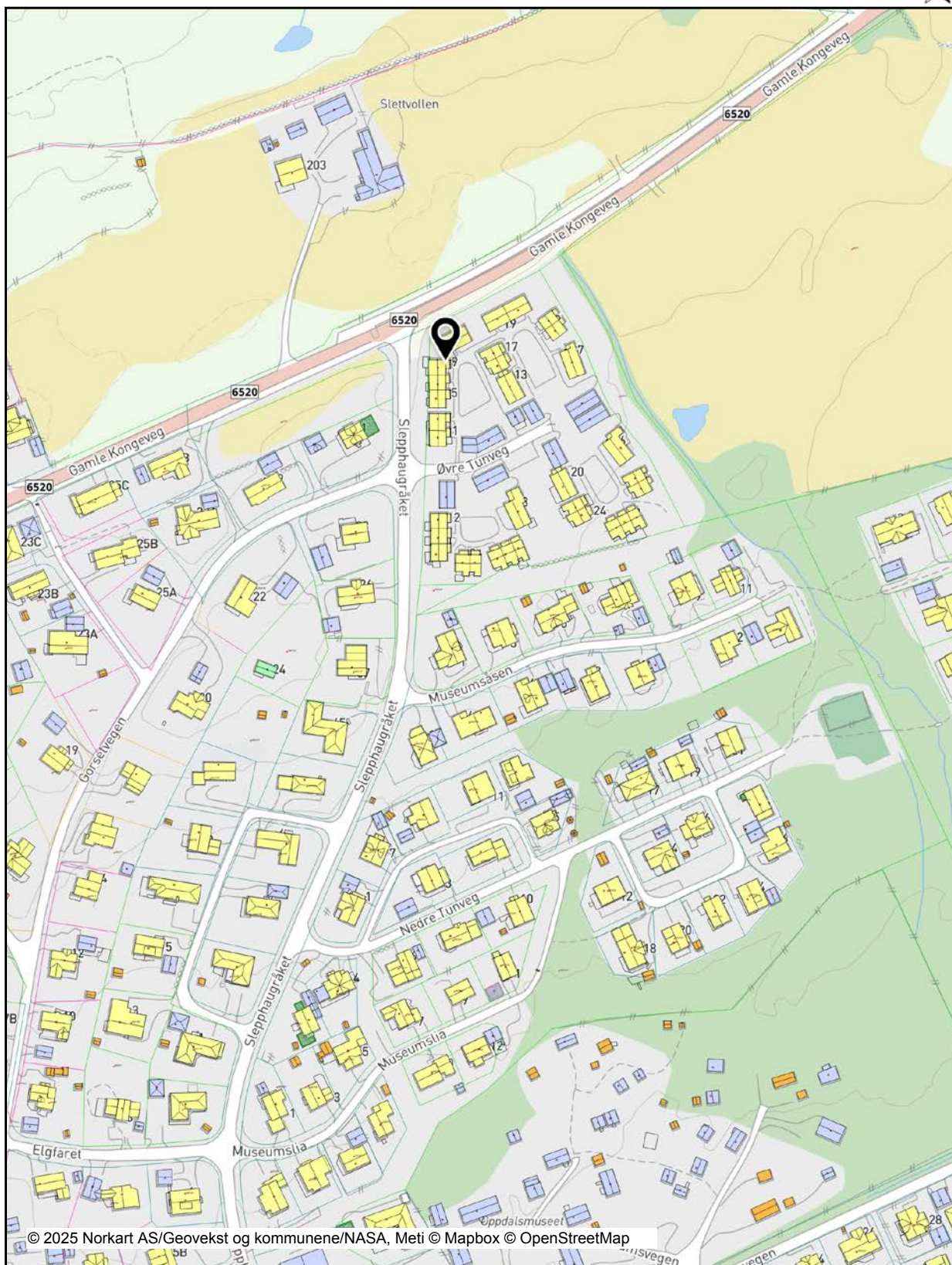


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.08.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

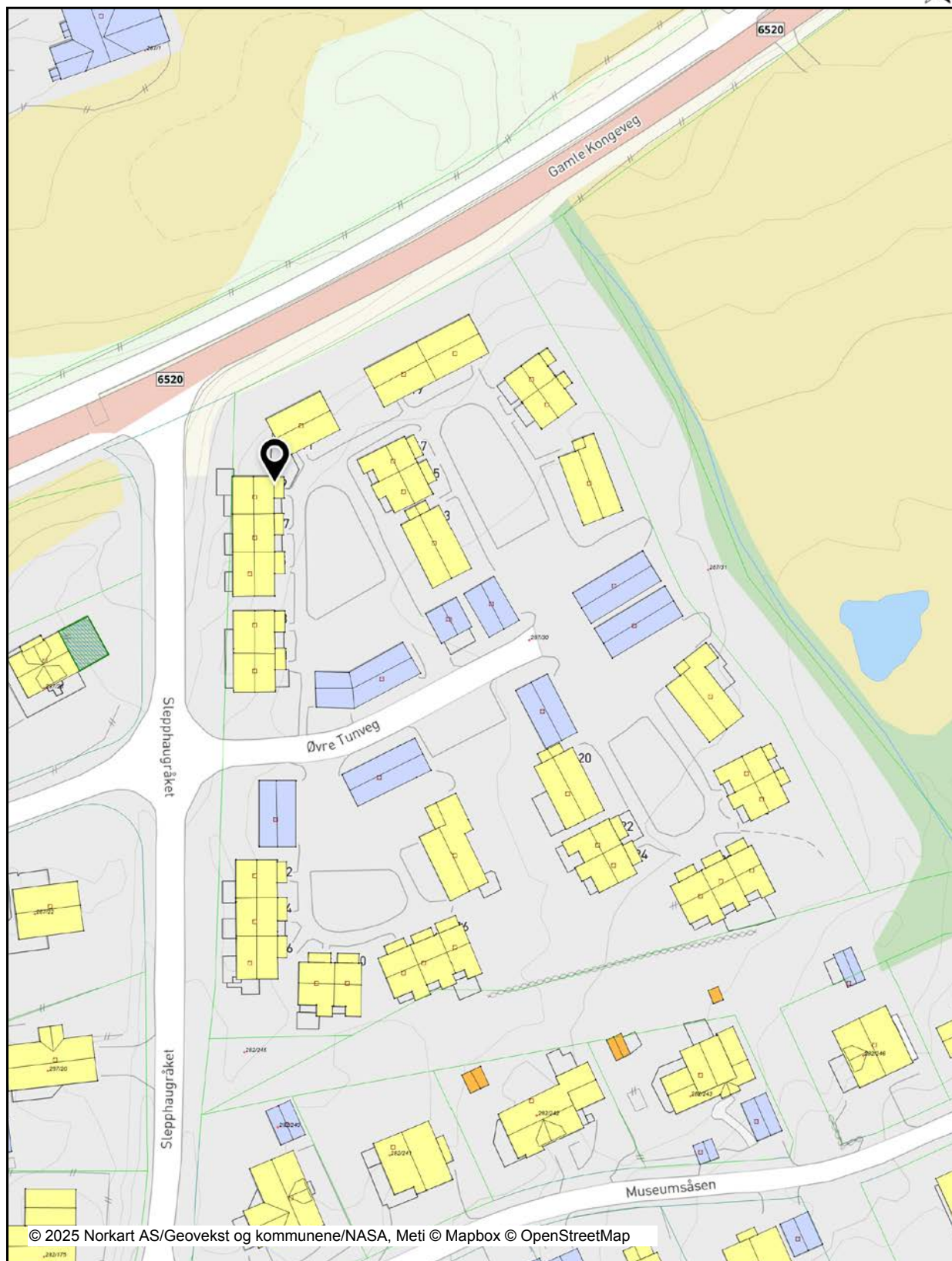


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.08.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +

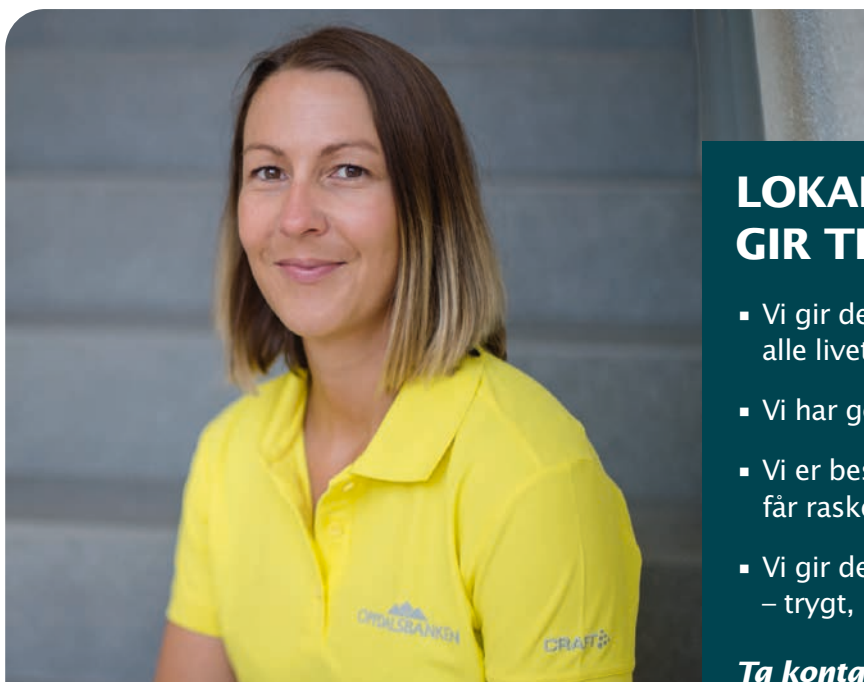


SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Tunveg 9
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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