



aktiv.

Oldervegen 5, 7340 OPPDAL

**Frittliggende enebolig på stor  
hjørnetomt i meget attraktivt  
boområde**





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Jon Ivar Jamtøy

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 100,-  
**Selger:** Anne Lise Fløttum

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 144/144 kvm  
**Tomtstr.:** 1182.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 288, bnr. 82  
**Oppdragsnr.:** 1703250011

# Frittliggende enebolig på stor hjørnetomt i meget attraktivt boområde

Eiendommen "Aunheim" ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde på Høgmo like nord for sentrumskjernen i Oppdal.

Området oppleves rolig og barnevennlig med skoler, barnehager, helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser og øvrige fritidsaktiviteter innen rimelig nærhet. Friarealer, lekearealer og ballplass finner en også i umiddelbar nærhet, og det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området.

Det er for øvrig kort avstand til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud.

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

Stor, flat hjørnetomt, opparbeidet med plen og asfaltert gårds plass.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2   |
| Om eiendommen .....                    | 4   |
| Bilder og planskisser .....            | 21  |
| Selgers egenerklæringsskjema .....     | 41  |
| Tilstandsrapport .....                 | 45  |
| Godkjente bygningstegninger.....       | 78  |
| Energiattest .....                     | 86  |
| Skylddelingsforretning (målebrev)..... | 93  |
| Matrikkelkart og -rapport.....         | 97  |
| Eiendomskart .....                     | 103 |
| Veistatus- og ledningskart .....       | 106 |
| Reguleringsplankart.....               | 108 |
| Reguleringsplan med bestemmelser ..... | 110 |
| Kommuneplankart .....                  | 114 |
| Tinglyst erklæring (gjerdeplikt).....  | 116 |
| Nabolagsprofil og kart.....            | 117 |
| Budskjema .....                        | 129 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bra internt (BRA-i): 144 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 144 m<sup>2</sup>

Terrasse- og balkongareal (TBA): 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller BRA-i: 48 m<sup>2</sup> - Vaskekjeller og tre uinnredede kjellerrom

1. etasje BRA-i: 52 m<sup>2</sup> - Vindfang, entré, stue, kjøkken, toalettrom og trapperom

2. etasje BRA-i: 44 m<sup>2</sup> - Gang, bad og tre soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje TBA: 4 m<sup>2</sup> - Balkong

### Ikke målbare arealer

Boligens gulvareal (GUA) er 152m<sup>2</sup>. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ut over at kjellergang er tatt i bruk som vaskekjeller, stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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



### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 1182,8 m<sup>2</sup> iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Flat hjørnetomt opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel.

Oppgitt tomteareal er beregnet areal basert på kommunens digitale kart, mens tomtearealet iht. skylddelingsforretning tinglyst 27.08.1956 opplyses å være 1161,1 m<sup>2</sup>. Sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Tomtens grenselinjer er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som oransje; lite nøyaktig.

### **Beliggenhet**

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

### **Adkomst**

Kjør Høgmovegen nordover fra torget i Oppdal sentrum. Ta til venstre opp Skogvegen etter ca. 200 meter. Følg Skogvegen ca. 320 meter og du får eiendommen på høyre side med innkjøring fra Skogvegen.

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

### **Bebyggelsen**

Med unntak av Oppdal Helsesenter består området hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

### **Byggemåte**

Boligen er oppført i to etasjer over kjeller med grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer har tolags og koblede glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 17.03.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det registreres råte i rekkverk samt at sinkplater på gulv har usikker tetthet.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Sotluke er skadet
- Ene hengsel på sotluke er ødelagt. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Innvendig > Innvendig kjellertrapp

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen mangler rekkverk og delvis håndløper på vegg i trappeløp. Åpninger mellom trinn er over 100mm.

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

Utvendig > Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - Det er avvik:
- Taktekkingen og undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at det er foretatt tetting av et hull på taksida mot nord. (Tidligere lufting av kloakk?)

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Det er påvist andre avvik:
- Snøfangere mangler på deler av taket, men snøfangere var ikke et krav ved byggeåret. Det bemerkes også at beslag over vindskibord stedvis ikke er tilstrekkelig festet, samt at takrenne over hovedinngang har nedbøy på grunn av snø/ispåvirkning. Det ble registrert frostspreng i ett taknedløp.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av museklosser bak overbord. Dette var tidligere en vanlig benyttet metode. Panelet har noe sprekk/slitasje spesielt i solvegger. Det bemerkes også et hull etter hakkespett på østvegg.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det var på befaringdagen isolert mellom sperrer på kaldloft. Ved fjerning av en isolasjonsplate ble det registrert misfarging og fukt i taktro. Dette skyldes kondensering mellom taktro og isolasjon på grunn av manglende luftesjikt. På grunn av isolasjon var det ikke mulig med kontroll i forhold til eventuelle lekkasjer.

#### Utvendig > Vinduer

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres ett vindu med punktert glass i 2. etasje samt ett vindu med sprekk i glass i kjeller. Vinduene er generelt slitte.

#### Utvendig > Ytterdør i kjeller

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Utvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trapp ved hovedinngang har rekkverk lavere enn krav samt har åpninger større enn 10cm. Trappen har behov for overflatebehandling. Det mangler håndløpere i trappeløp i utvendig kjellertrapp.

#### Utvendig > Andre utvendige forhold

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt i forhold til krav. Det bemerkes også at vegger i trappenedgangen ikke er pusset.

#### Innvendig > Overflater

- Det er avvik:

Det registreres noen bulker i gulvbelegget i ene soverommet samt at skjøt på belegg i gang i 2. etasje ikke er sveiset. I 1. etasje er parkettgulv i stue slitte.



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det ble målt en høydeforskjell på ca 20mm gjennom rommet i gang i 1. etasje, ellers kun mindre avvik.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Rom Under Terreng

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

Det registreres stedvis kalkutslag i nedre kant av grunnmur, noe som er en indikasjon på noe fuktinntrengning. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret.

#### Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes også vindt dørbblad på en kjellerdør.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

TG 2 settes på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger i toalettrom. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte avløpsrør samt på soilsluk i kjeller. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med klemlist ved kjellernedgang. Dreneringen vurderes ut over dette og fungere som tiltenkt. Det ble registrert fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, men dette kan skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ikke ble benyttet plast under betonggulv ved byggeåret.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige sprekker i grunnmuren på befaringdagen. Muren har noe slitasje og mangler utvendig puss i kjellernedgang.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

- Det er avvik:

Det opplyses at asfalten er oppsprukket. Tomten var delvis snødekt på befaringdagen og dette er derfor ikke videre vurdert.

#### Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et våtrom med sluk. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet vil lekkasjevann kunne trenge inn i tilstøtende rom via dørterskler. Det er sluk i et tilstøtende rom. Det registreres at betonggulvet er slitt. Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og nedre del av grunnmur, noe som kan være relatert kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

#### Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

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

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at wc ikke festet til gulv. Det bemerkes også at servant og røropplegg er av eldre dato.

#### Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det anmerkes at en skyvedør i overskap ikke går å åpne samt enkelte dører henger ikke helt igjen ved lukking. Nye overskap fremstår i god stand.

#### Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Det er avvik:

Det mangler et filter under avtrekksviften. Viften fremstår ellers med normal funksjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet vannfast plate i tak i dusjsone, uten at det ble registrert skader på grunn av dette. Det bemerkes også at det ikke er etablert monteringslist i nedre kant av veggplater, men det registreres at det er smurt med silikon i underkant av platene i dusjsone.

Det anbefales fornying av silikonfuge i nedre kant av veggplater. Overflatebehandling av takplater i dusjsone ved behov.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

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

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

Selger har følgende supplerende opplysninger til tilstandsrapporten:

- Isolasjonslag mellom sperrer på kaldloft er fjernet etter befaringsfor å tørke ut. Vask med husvask i tak er utført.

- Det er etter befaringsfor etablert lufttilførsel i dør til bad i 2. etasje.

- Tetting av hull etter hakkespett er under arbeid.

- Festing av wc i 1. etasje blir utført.

### **Innhold**

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

2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Kjeller: Vaskekjeller og tre uinnredede kjellerrom.

### **Standard**

1. etasje

Vindfang:

Malt heltregulv, malte panelvegger, malt himling. Trapp til 2. etasje.

Entré:

Malt heltregulv, malte panelvegger, tapethimling. Garderobenisje. Dør til kjellertrapp.

Stue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Peisovn tilkoblet pusset og malt pipe. Varmepumpe.



#### Kjøkken:

Klikkvinyl på gulv, malte veggflater, malt himling. Plassbygd kjøkkeninnredning med malte fronter og heldekkende oppvaskbeslag samt noe nyere innredning. Ventilator.

#### Toalettrom:

Belegg på gulv, malte veggflater, tapethimling. Servant med hylle, speil og lys. Wc. Panelovn.

#### 2. etasje

#### Gang:

Belegg på gulv, malte veggflater, malt himling. Utgang til balkong. Trapp til 1. etasje. Sikringsskap. Luke til kaldloft.

#### Bad:

Belegg på gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, mdf-himling med downlights. Baderomsinnredning med skuffer og laminat benkeplater med nedfelt servant. Dusjnische. Wc. Avtrekksvifte.

#### Soverom 1:

Belegg på gulv, malte veggflater, panel-/malt himling. Plassbygd garderobeskap. Panelovn.

#### Soverom 2:

Belegg på gulv, malte veggflater, panel-/malt himling. Kott/garderobeskap. Panelovn.

#### Soverom 3:

Belegg på gulv, malte panel-/tapetvegger, malte himlingsplater. Kott/garderobeskap.

#### Kjeller

#### Vaskekjeller:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Trapp til 1. etasje. Egen inngang via utvendig trapp. Opplegg for vaskemaskin. Vanninntak med stoppekran og vannmåler. Varmtvannsbereder.

#### Kjellerrom 1:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Vannkran.

#### Kjellerrom 2:

Betonggulv, mur-/panelvegger, panelhimling. Plassbygd reol.

#### Kjellerrom 3:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Plassbygd reol.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

**TV/Internett/Bredbånd**

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

**Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

**Diverse**

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

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

# Energi

## Oppvarming

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

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

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 14.11.2016. Siste varslet tilsyn 12.06.2023 ble ikke utført. Siste feiing ble utført 26.06.2023.

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

15.10.2019:

- Anm: Takstige ikke sikret, løs bølgestige, må sikres bedre i topp og bunn av takstige

12.06.2023

- Anm: Husstige ikke reist

- Anm: Banket på, ingen hjemme.

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

## Energikarakter

G

## Energifarge

Gul

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.



# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 750 000,-

## **Kommunale avgifter**

Kr 14 872,- i 2024

## **Info kommunale avgifter**

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

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

## **Formuesverdi primær**

Kr 573 303,- pr. 31.12.2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 293 213,- pr. 31.12.2023

## **Andre utgifter**

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

- Kommunale avg.: ca. kr 14 800,-
- Forsikring: ca. kr 9 800,-
- Strøm: ca. kr 14 500,-

Totalt: ca. kr 39 100,-

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

## **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 288, bruksnummer 82 i Oppdal kommune.

Eiendommen har tinglyst bruksnavn "Aunheim".

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1957/703-2/64 - 20.05.1957  
BESTEMMELSE OM GJERDE

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

## **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet i forbindelse med drenering i 2010.

## **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som enebolig. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Bjerkehagen, Oppdal kommune, stadfestet 9. april 1973, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 1 116 m<sup>2</sup> Formål Boliger  
Delareal 24 m<sup>2</sup> Formål Kjørevei  
Delareal 42 m<sup>2</sup> Formål Gangvei

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

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

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

2 750 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

70 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 838 800 (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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

19.03.2025





Velkommen til Oldervegen 5!



Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Høgmo





Med unntak av Oppdal Helsesenter består området hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse



Skiheis og helårs turområder innen rimelig nærhet





Flat hjørnetomt opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel



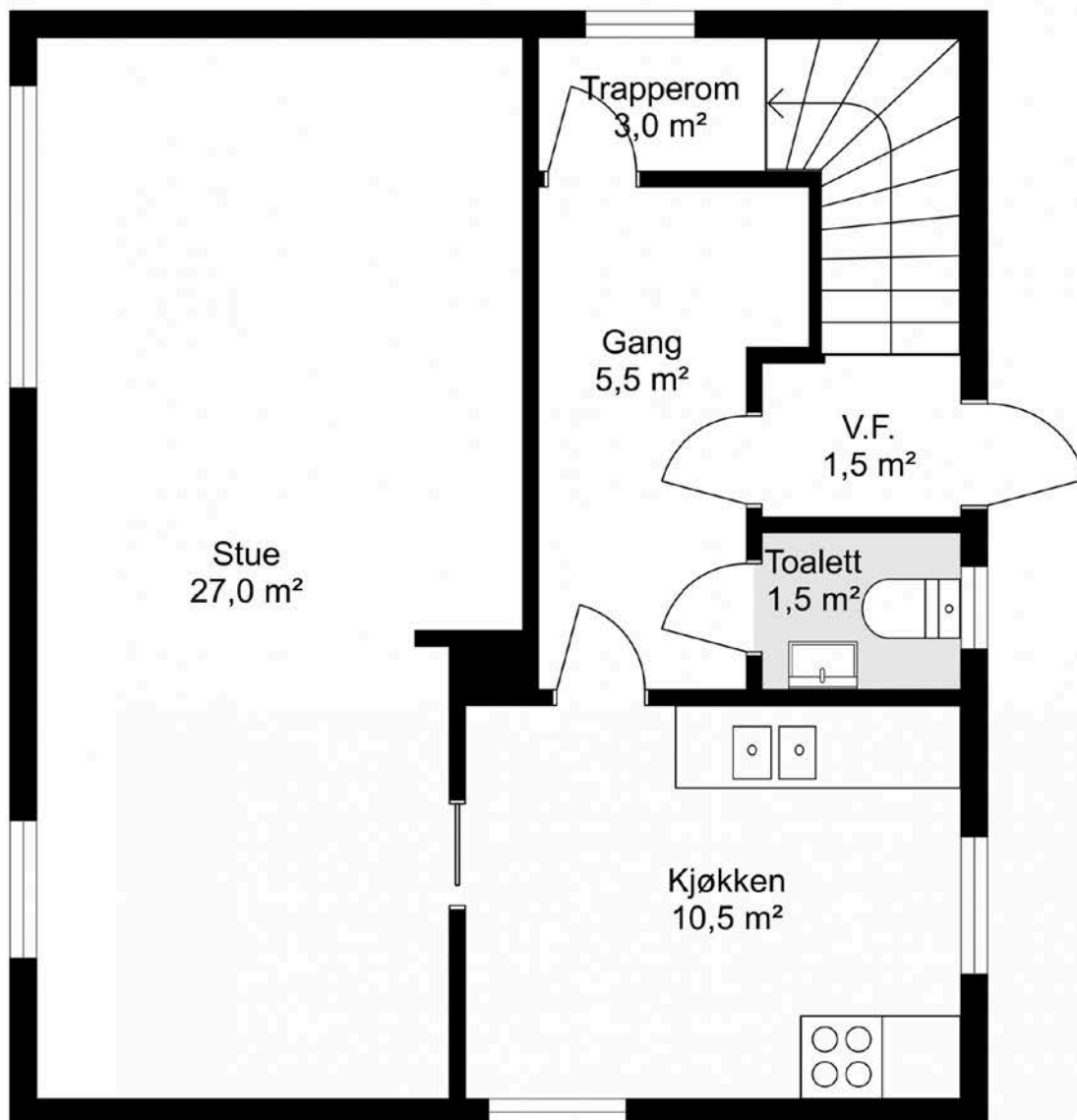
Fasade med inngangsparti





Fasade mot øst

## Oldervegen 5 1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

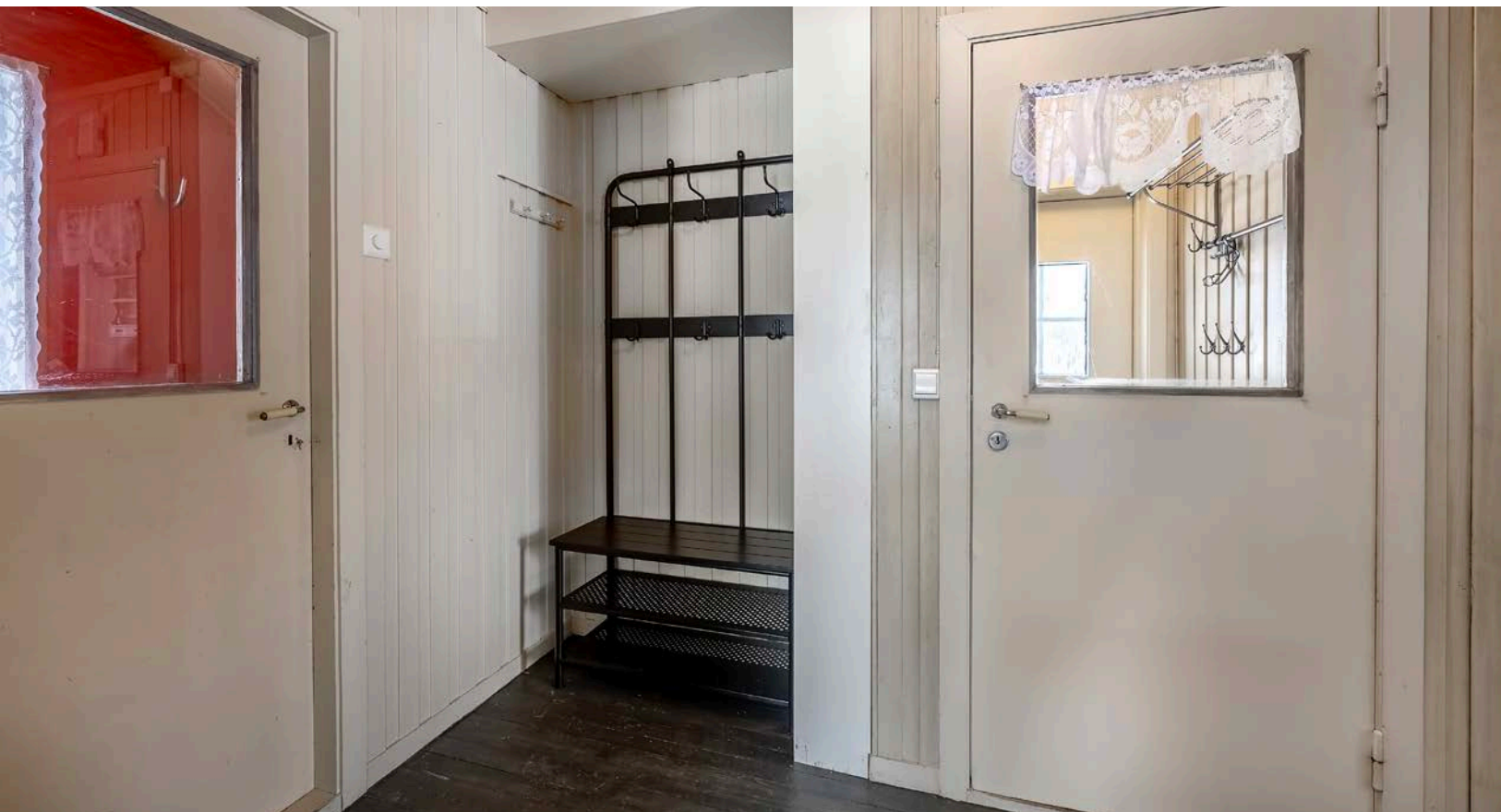




Velkommen inn!



Entré med garderobenisje og inngang til stue, kjøkken og toalettrom



Entré med dør til kjellertrapp





Stue med peisovn og varmepumpe



Stua har parkettgulv og store vindusflater mot sør





Stue med inngang til kjøkken

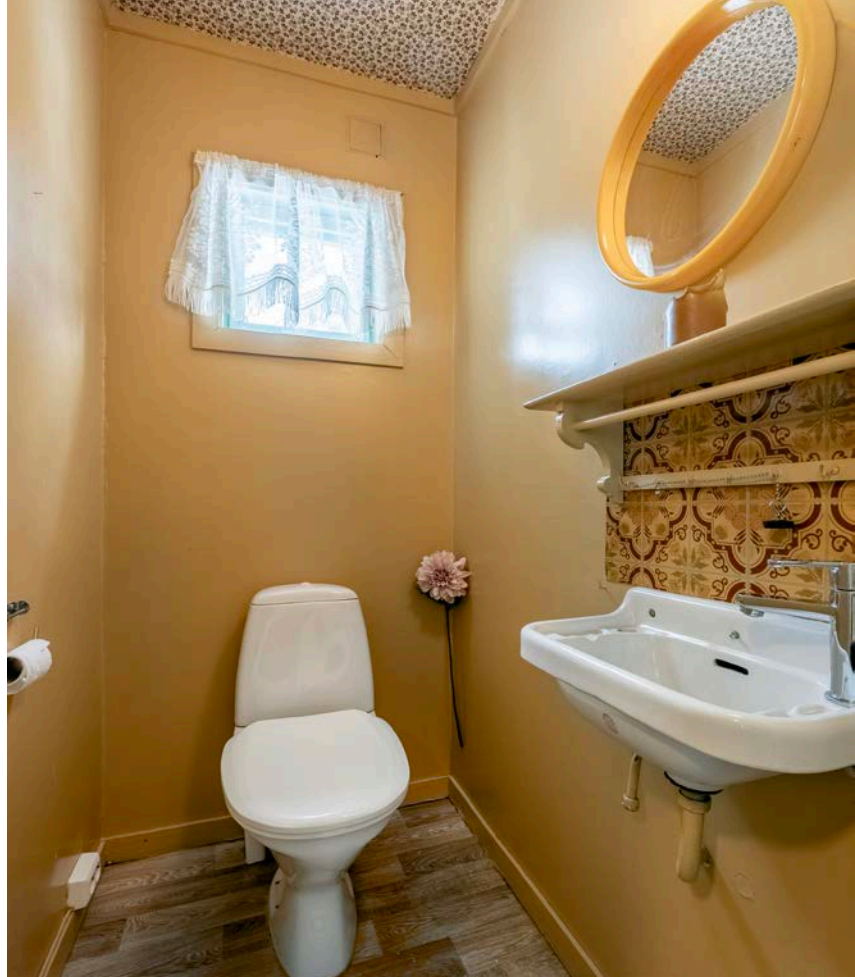


Koselig og lyst kjøkken

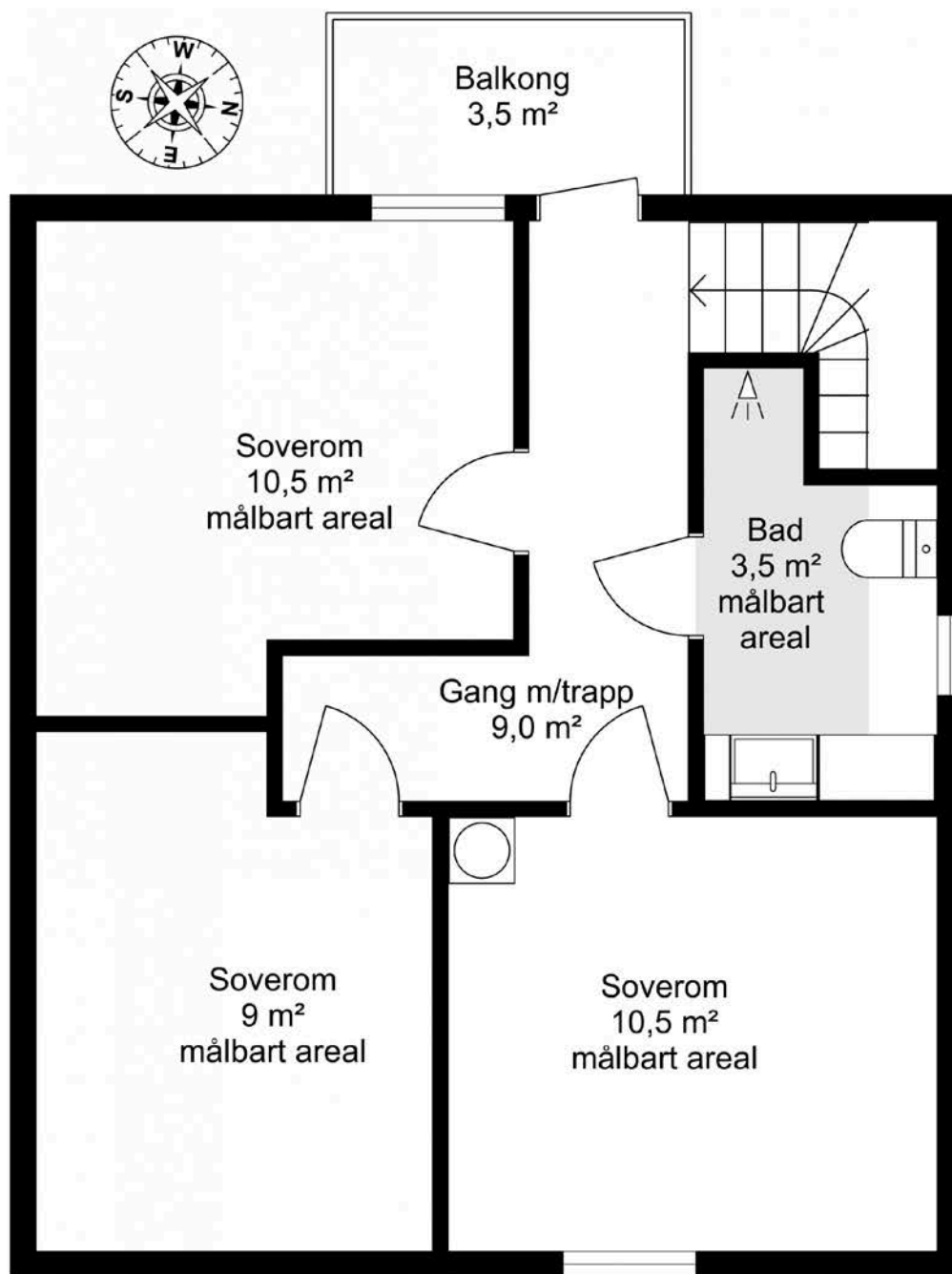


Praktisk toalettrom i tilknytning til entréen

Kjøkkenet har plassbygd innredning fra byggeår samt noe nyere innredning



## Oldervegen 5 2. Etasje



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.





Boligens 2. etasje inneholder gang, bad og tre romslige soverom



Gang med utgang til balkong



Badet har belegg på gulv med undervarme og våtromsplater på vegger.

Badet ble renoverert i 2015 og har belegg på gulv med undervarme, våtromsplater på vegger og mdf-himling med downlights

Badet har servantinnredning med underskap, dusjnise og wc







Soverom 1 ligger mot nordøst og har et målbart areal på ca. 10,5 m<sup>2</sup>



Rommet har plassbygde garderober





Soverom 2 ligger mot sørøst og har et målbart areal på ca. 9 m<sup>2</sup>

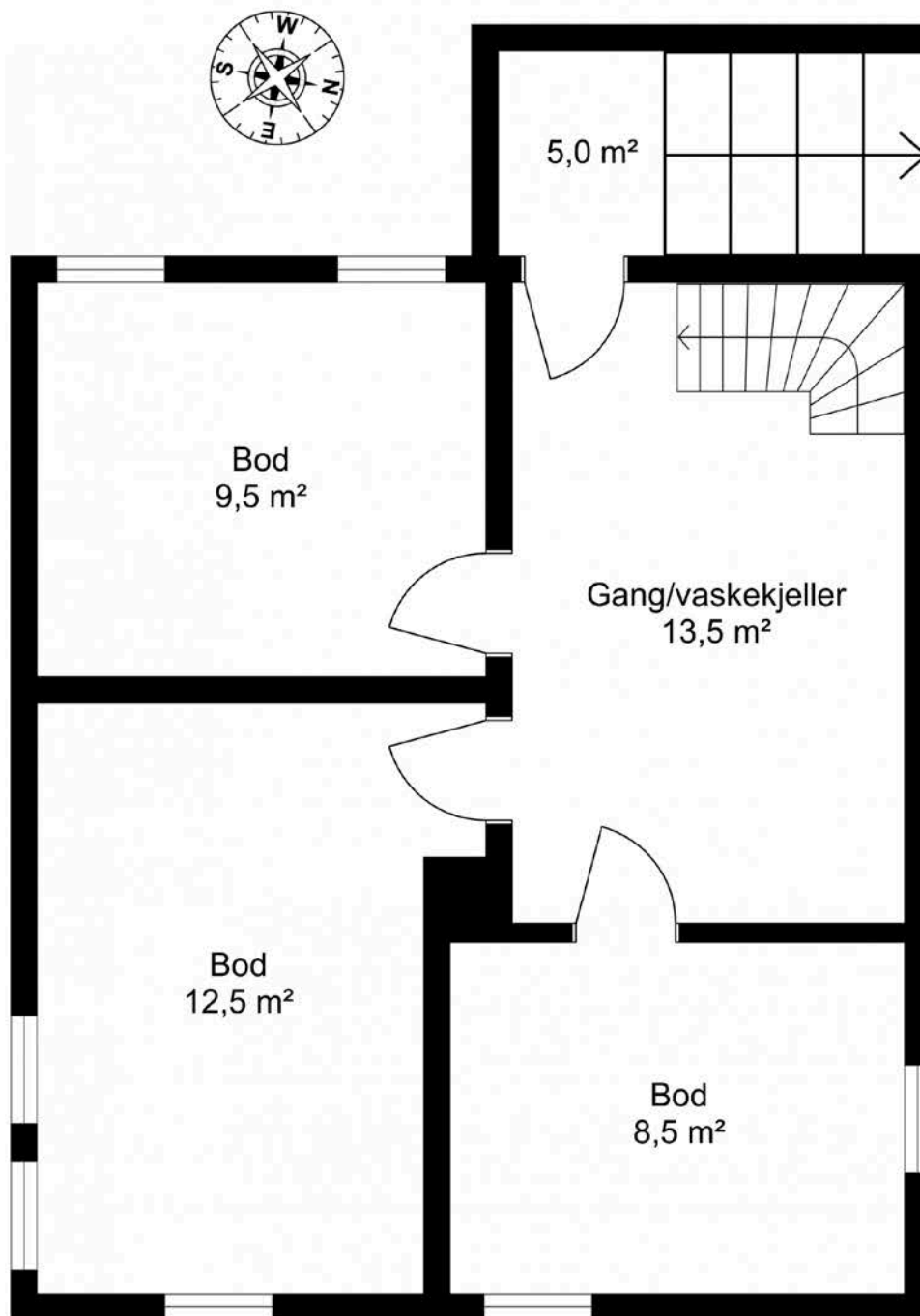


Rommet har kott/garderobeskap med oppbevaringsplass



Soverom 3 ligger mot sørvest og har et målbart areal på ca. 10,5 m<sup>2</sup>  
Også dette rommet har kott/garderobeskap

## Oldervegen 5 Kjeller



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.





Vaskekjeller med egen inngang via utvendig trapp



Etagen har tre uinnredede kjellerrom som benyttes som lagerrom  
Drenering samt bytte av stikkledninger for vann/avløp ble utført i 2010





Velkommen til visning i Oldervegen 5!

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>                                                  |               |
| Aktiv EM Oppdal                                                     |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>                                                  |               |
| 1703250011                                                          |               |
| <b>Selger 1 navn</b>                                                |               |
| Anne Lise Fløttum                                                   |               |
| <b>Gateadresse</b>                                                  |               |
| Oldervegen 5                                                        |               |
| <b>Poststed</b>                                                     | <b>Postnr</b> |
| OPPDAL                                                              | 7340          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2010          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 14            |
| Antall måneder                                                      | 5             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap                                                   | Framtind      |
| Polise/avtalenr.                                                    | 8482655       |

Document reference: 1703250011

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ALF

1

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

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært             |
| Beskrivelse      | Badet ble totalrenovert i 2016 |
| Arbeid utført av | Oppdal Bygg, og Haagenstad rør |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Beskrivelse | Totalrenovering |
|-------------|-----------------|

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             | Ja, kun av faglært                                                                                                        |
| Beskrivelse      | Renovering av rør i forbindelse med renovering bad og nytt toalett oppe pluss toalett nede                                |
| Arbeid utført av | Haagenstad rør , Orkelbog laft og skifer, Tradisjonsmur, nye rør ble lagt i utvendig i forbindelse med drenering utvendig |

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

Nei  Ja

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Beskrivelse | Huset ble drenert i 2010 |
|-------------|--------------------------|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Noe sprekker i mur var kjent fra før. |
|-------------|---------------------------------------|

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      | All strøm renovert og ny sikringsboks 2010 |
| Arbeid utført av | Nyvold installasjon                        |

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Beskrivelse | Sist el kontroll var i 2023 |
|-------------|-----------------------------|

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, tømmerarbeid 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

Beskrivelse

Eldre gjerdestatutt

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

Beskrivelse

Har hatt takstrappert fra ca 2016, ny er bestilt

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

Beskrivelse

Balkong må renoveres



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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





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

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

Document reference: 1703250011



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Oldervegen 5, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 288, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1524

Referansenummer: UV6525

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller med grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Det er gjennomført en del oppgraderinger etter 2010 blant annet med nytt bad, oppgradert elektrisk anlegg, ny drenering, ny utvendig kjellernedgang og nye ytterdører.

På grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/oppgraderinger. Dette gjelder blant annet vinduer og kjøkkeninnredning. Taktekingen er også av eldre dato. Balkongen har råte i rekkverk og usikker tetthet og bygging av ny balkong anbefales. Det anbefales en kontroll av pipe og avvik utbedres deretter.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner er utskiftet i 2010 og montert ny takstige i 2020, ellers ukjent alder på utvendige beslag. Befaring av nedløp og beslag er kun foretatt fra bakkenivå. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendige fasader sist ble overflatebehandlet i 2016.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er innvendig kledde skråhimlinger samt hanebjelkeloft med synlig konstruksjon og ventiler i gavlspisser, ellers ingen spesiell lufting. Det ble i 2014 foretatt etterisolering i gulv mot 2. etasje samt mellom sperrer i yttertak.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1975-1986 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Det er 3 vinduer med 2-lags glass datert 2018 i 2. etasje. Vinduene fremstår i god stand.

Boligen har hovedinngangsdør fra 2014 og balkongdør med 3-lags glass datert 2022. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Kjellerdør i tre.

Det er etablert en balkong mot øst med tilkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen er oppført i tre og tekket med sinkplater.

Det er etablert tretrapp ved hovedinngangen samt i utvendig kjellernedgang.

Det ble etablert ny utvendig kjellernedgang i 2010. Det er støpt gulv og vegger oppmurt av leca. Rekkverket er i tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Montert mdf plater på vegger i stue i 2010 og ellers malt overflater i 1. og 2. etasje i 2010, nytt gulvbelegg i soverommene og på toalettrom i 1. etasje samme år. Nytt gulvbelegg i gang i 2. etasje. Nytt gulv i kjøkken samt maling av overflater i kjøkken samt gang i 1.

og 2. etasje. Malt kjellervegger i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er tatt.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra 2016 i stue. Siste kontroll er gjennomført 14.11.2016 og siste feiing 26.06.2023. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet er av betong. Veggene har pusset og malt betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp lukket utførelse opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Kjellertrappen er en tretrapp som er åpen mellom trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Dørene er av eldre dato.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør og fra innredning er målt til ca 30mm.

Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg fremstår i god stand.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise.

Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er heldekkende metallbeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Det er veggskap over komfyr av nyere dato. Eier mener å huske at det ble lagt opp rør for fremtidig oppvaskmaskin, men dette er usikkert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har pusset og malt overflate på vegger og støpt gulv uten sluk. Rommet er ventilert via lufteløp i pipe. Det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalter i dørblad. Det opplyses at wc er utskiftet i 2016. Ellers er veggoverflater, servant og røropplegg av eldre dato.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Det opplyses at vannledninger fra kjøkken er utskiftet i 2010 (vannrør for vaskemaskin i kjøkkenbenk er av eldre dato) og fra bad i 2015 ellers vannledninger av eldre dato i toalettrom. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller. Det opplyses at vannmåler er utskiftet i 2020.

Det er i hovedsak avløpsrør av plast, men kobberrør fra byggeår fra servant i toalettrom. Det er soilsluk fra byggeår i kjellerbod og ukjent om rør i kjellergulv er utskiftet etter byggeår. Det opplyses at avløpsrør fra bad er utskiftet i 2015 og deler (Ikke skiftet i

## Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenbenk) av avløpsrør fra kjøkken i 2020. Avløpsrør fra wc opplyses å være utskiftet i 2010. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskekjeller. Sikringssskap med automatsikringer fra 2010 er etablert i 2. etasje. Tensio har gjennomført kontroll av anlegget i 14.11. 2022 og avvik er utbedret i 2023. Det er ikke montert lys i tidligere vaskerom i kjeller. Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen og utvendig fuksikring opplyses å være fra 2010. Bygningen har grunnmur i betongstein. Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendige vann og avløpsrør frem til kommunal tilkobling ble skiftet i forbindelse med utskifting av drenering i 2010. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

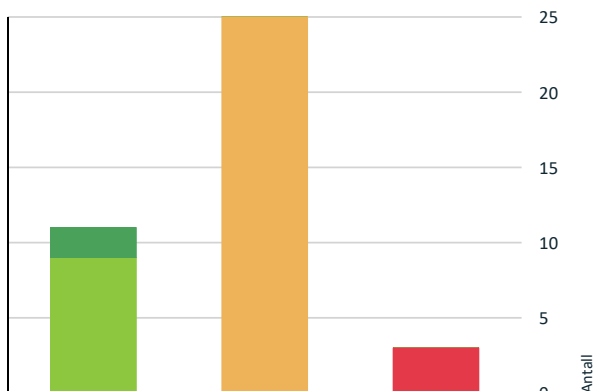
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ut over at kjellergang er tatt i bruk som vaskekjeller stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.



# Sammendrag av boligens tilstand

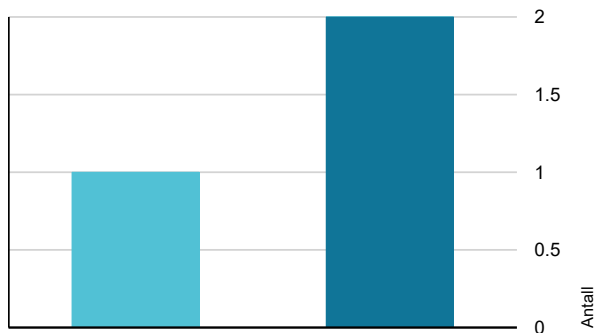
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kaldloft er kun besiktiget fra luke da hele konstruksjonen var isolert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendig kjellertrapp** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Ytterdør i kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1957

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Noe vedlikeholdsbehov

**Kommentar**  
Ifølge Ambita

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010 | Modernisering | 2010: Oppgradert det elektriske anlegget blant annet med ny innmat i sikringsskapet. Ny drenering, nye avløpsrør, nye rør kjøkken, nye koblinger m.m, muring av ny kjellernedgang, ny utvendig trapp til hovedinngang, mdfplater i stue, maling overflater hele huset innvendig bortsett fra kjeller, nye takrenner, legging av gulvbelegg alle soverom. Nytt avløp fra wc i 1.etasje. |
| 2011 | Modernisering | Byttet kjøkkenbatteri, rørkobling til oppvaskmaskin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2014 | Modernisering | Isolering kaldloft, ny ytterdør,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2015 | Modernisering | Totalrenovert bad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2016 | Modernisering | Montert ny vedovn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2017 | Modernisering | Utvendig overflatebehandlig av fasader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2019 | Modernisering | Nytt gulv kjøkken, nytt kjøkkenskap, opplegg ny strøm til vifte og utskiftninger ledninger og koblingsboks, renovering trapp fra 1 til 2 etg, vedlikehold maling av overflater kjøkken, gang 1. og 2. etg, Nytt gulvbelegg i gang 2. etasje.                                                                                                                                           |
| 2020 | Modernisering | Ny utvendig takstige, ny rørrinnfatning peisinnslag, ny vannmåler kjeller.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2022 | Modernisering | El.kontroll.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2023 | Modernisering | Utbedring etter el.kontroll. Service varmepumpe. Laget ny utvendig kjellertrapp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2024 | Modernisering | Utskifting av bryter fra kjeller til 1. etg, festet stikkontakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2025 | Modernisering | Maling av vegger i kjeller, spakling deler av mur, primer av aktuelle steder, primer utvendig mur ved kjellernedgang, tetting av hakkespetthull panel 2. etg, skifte av tak med papp til utvendig del for varmepumpe.                                                                                                                                                                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Årstall:** 1976

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

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

Taktekkingen og undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at det er foretatt tetting av et hull på taksida mot nord. (Tidligere lufting av kloakk?)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder anbefales observasjoner av taktekkingen.



## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner er utskiftet i 2010 og montert ny takstige i 2020, ellers ukjent alder på utvendige beslag. Befaring av nedløp og beslag er kun foretatt fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Snøfangere mangler på deler av taket, men snøfangere var ikke et krav ved byggeåret. Det bemerkes også at beslag over vindskibord stedvis ikke er tilstrekkelig festet, samt at takrenne over hovedinngang har nedbøy på grunn av snø/ispåvirkning. Det ble registrert frostspreng i ett taknedløp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere der dette mangler, samt utbedring/utskifting av renner og beslag med nedbøy og frostspreng.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendige fasader sist ble overflatebehandlet i 2016.

### Vurdering av avvik:

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

Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av museklosser bak overbord. Dette var tidligere en vanlig benyttet metode. Panelet har noe sprekk/slitasje spesielt i solvegger. Det bemerkes også et hull etter hakkespett på østvegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av panel med sprekk. Eier opplyser at hull etter hakkespett vil bli utbedret før salg. Utbedring av lufting må gjøres i forbindelse med utskifting.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er innvendig kledde skråhimlinger samt hanebjelkeloft med synlig konstruksjon og ventiler i gavlspisser, ellers ingen spesiell lufting. Det ble i 2014 foretatt etterisolering i gulv mot 2. etasje samt mellom sperrer i yttertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det var på befaringsdagen isolert mellom sperrer på kaldloft. Ved fjerning av en isolasjonsplate ble det registrert misfarging og fukt i taktro. Dette skyldes kondensering mellom taktro og isolasjon på grunn av manglende luftesjikt. På grunn av isolasjon var det ikke mulig med kontroll i forhold til eventuelle lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen mellom sperrer på kaldloftet er fjernet etter befaring, slik at kondens kan tørkes ut. Det anbefales jevnlig observasjoner av hanebjelkeloftet med tanke på eventuell kondensering og for tidlig å kunne oppdage lekkasjer. Eventuell muggsopp bør vaskes bort.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1975-1986 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres ett vindu med punktert glass i 2. etasje samt ett vindu med sprekke i glass i kjeller. Vinduene er generelt slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje må det påregnes utskiftinger.



## TG 1 Vinduer - 2

Det er 3 vinduer med 2-lags glass datert 2018 i 2. etasje. Vinduene fremstår i god stand.

Årstall: 2018

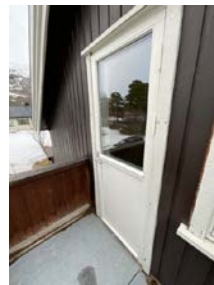
Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Boligen har hovedinngangsdør fra 2014 og balkongdør med 3-lags glass datert 2022. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Ytterdør i kjeller

Kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og etablering av tettelister.



## ⓘ TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong mot øst med tilkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen er oppført i tre og teknet med sinkplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres råte i rekkverk samt at sinkplater på gulv har usikker tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og usikker tilstand på bærende konstruksjon anbefales oppføring av ny balkong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp ved hovedinngangen samt i utvendig kjellernedgang.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trapp ved hovedinngang har rekkverk lavere enn krav samt har åpninger større enn 10cm. Trappen har behov for overflatebehandling. Det mangler håndløpere i trappeløp i utvendig kjellertrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med trapp ved hovedinngang anbefales overflatebehandling samt heving av rekkverk og reduisering av åpninger i rekkverk. Montere håndløpere i trappeløp ved utvendig kjellertrapp.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Det ble etablert ny utvendig kjellernedgang i 2010. Det er støpt gulv og vegger oppmurt av leca. Rekkverket er i tre.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt i forhold til krav. Det bemerkes også at vegger i trappenedgangen ikke er pusset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales heving av rekkverk samt pussing av veggoverflater.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Montert mdf plater på vegger i stue i 2010 og ellers malt overflater i 1. og 2. etasje i 2010, nytt gulvbelegg i soverommene og på toalettrom i 1. etasje samme år. Nytt gulvbelegg i gang i 2. etasje. Nytt gulv i kjøkken samt maling av overflater i kjøkken samt gang i 1. og 2. etasje. Malt kjellervegger i 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen bulker i gulvbelegget i ene soverommet samt at skjøt på belegget i gang i 2. etasje ikke er sveiset. I 1. etasje er parkettgulv i stue slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noen oppgraderinger av overflater.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt en høydeforskjell på ca 20mm gjennom rommet i gang i 1. etasje, ellers kun mindre avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

### TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er tatt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- 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 teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra 2016 i stue. Siste kontroll er gjennomført 14.11.2016 og siste feiing 26.06.2023. Sotluke er etablert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Sotluke er skadet

Ene hengsel på sotluke er ødelagt. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade på sotluke må utbedres/skiftes. Med tanke på alder på pipa kan det ikke utelukkes at pålegg om etablering av stålrør i pipeløp kan komme men det foreligger pr dato ikke pålegg om dette. Det anbefales en kontroll av pipe/ildsted og eventuelle pålegg utbedres deretter. Det er tatt høyde for etablering av stålrør i pipeløp samt utbedring av sotluke i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har pusset og malt betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis kalkutslag i nedre kant av grunnmur, noe som er en indikasjon på noe fuktinntrengning. Kapilært fuktoppptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet. Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen, men lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke i kjelleren.

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp lukket utførelse opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendig kjellertrapp

Kjellertrappen er en tretrapp som er åpen mellom trinn.

### Vurdering av avvik:

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

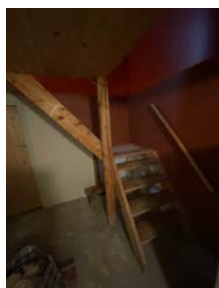
Trappen mangler rekkverk og delvis håndløper på vegg i trappeløp. Åpninger mellom trinn er over 100mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Rekkverk må monteres for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes også vindt dørblad på en kjellerdør.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet vannfast plate i tak i dusjson, uten at det ble registrert skader på grunn av dette. Det bemerkes også at det ikke er etablert monteringslist i nedre kant av veggplater, men det registreres at det er smurt med silikon i underkant av platene i dusjsone.

Det anbefales fornying av silikonfuge i nedre kant av veggplater. Overflatebehandling av takplater i dusjsone ved behov.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør og fra innredning er målt til ca 30mm. Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Faktura e.l



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg fremstår i god stand.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyser at dette vil bli utført før salg.



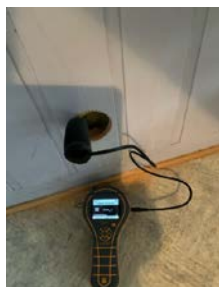
## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstill: 2015

Kilde: Faktura e.l



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er heldekkende metallbeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Det er veggskap over komfyr av nyere dato. Eier mener å huske at det ble lagt opp rør for fremtidig oppvaskmaskin, men dette er usikkert.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det anmerkes at en skyvedør i overskap ikke går å åpne samt enkelte dører henger ikke helt igjen ved lukking. Nye overskap fremstår i god stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Med tanke på alder og mangler på brukersfunksjoner (Oppvaskmaskin etc) kan utskifting av innredningen vurderes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler et filter under avtrekksviften. Viften fremstår ellers med normal funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at filter vil bli skiftet før salg.



## SPESIALROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har pusset og malt overflate på vegger og støpt gulv uten sluk. Rommet er ventilert via luftløp i pipe. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



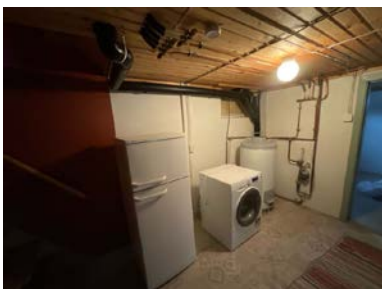
# Tilstandsrapport

Rommet er ikke bygget som et våtrom med sluk. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet vil lekkasjevann kunne trenge inn i tilstøtende rom via dørterskler. Det er sluk i et tilstøtende rom. Det registreres at betonggulvet er slitt. Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og nedre del av grunnmur, noe som kan være relatert kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å flytte vaskemaskin og bereder til rommet med sluk, eventuelt montere vannstoppsystem.



## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalter i dørblad. Det opplyses at wc er utskiftet i 2016. Ellers er veggoverflater, servant og røropplegg av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres at wc ikke festet til gulv. Det bemerkes også at servant og røropplegg er av eldre dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Wc må festes til gulv og eier opplyser at dette vil bli gjort før salg. Det anbefales å etablere elektrisk avtrekksvifte i toalettrommet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Det opplyses at vannledninger fra kjøkken er utskiftet i 2010 (vannrør for vaskemaskin i kjøkkenbenk er av eldre dato) og fra bad i 2015 ellers vannledninger av eldre dato i toalettrom. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller. Det opplyses at vannmåler er utskiftet i 2020.

#### Vurdering av avvik:

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

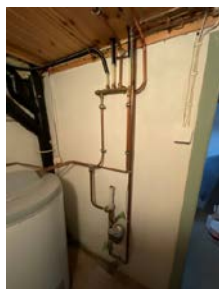
TG 2 settes på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger i toalettrom. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik funksjonen er i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på rør fra toalettrom.



## TG 2 Avløpsrør

Det er i hovedsak avløpsrør av plast, men kobberør fra byggeår fra servant i toalettrom. Det er soilsluk fra byggeår i kjellerbod og ukjent om rør i kjellergulv er utskiftet etter byggeår. Det opplyses at avløpsrør fra bad er utskiftet i 2015 og deler (ikke skiftet i kjøkkenbenk) av avløpsrør fra kjøkken i 2020. Avløpsrør fra wc opplyses å være utskiftet i 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte avløpsrør samt på soilsluk i kjeller. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk. Avløpsrør fra toalettrom samt soilsluk og eventuelle rør fra byggeår i kjellergulv anbefales skiftet.



## TG 1 Ventilasjon

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskekjeller.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere fast strømtilkobling for varmtvannstanken, men dette var ikke et krav ved installasjonsåret.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2010 er etablert i 2. etasje. Tensio har gjennomført kontroll av anlegget i 14.11. 2022 og avvik er utbedret i 2023. Det er ikke montert lys i tidligere vaskerom i kjeller.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Ny tilkobling for kjøkkenuvifte samt ny stikk og kabel for benkearmatur i 2016. Installasjon bad i 2015. Utbedret diverse avvik etter el-tilsynsrapport i 2023. Ny lysbryter for kjeller montert i 1. etasje og festet stikkontakter i 2024.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

Tensio utførte kontroll av anlegget i 2022 og avvik ble utbedret av Nyvold Installasjon i 2023. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være fra 2010.



# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

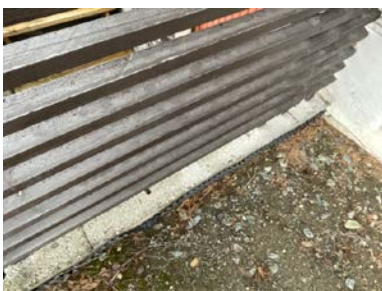
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med klemlist ved kjellernedgang. Dreneringen vurderes ut over dette og fungerer som tiltenkt. Det ble registrert fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, men dette kan skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ikke ble benyttet plast under betonggulv ved byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales at grunnmursplast klemmes med topplst ved kjellernedgang.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

**Vurdering av avvik:**

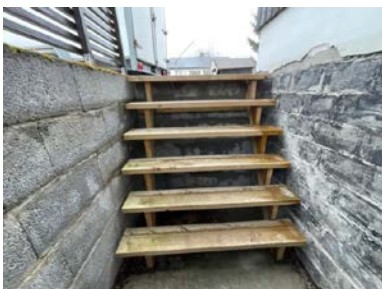
- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige sprekker i grunnmuren på befaringsdagen. Muren har noe slitasje og mangler utvendig puss i kjellernedgang.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og pussing av grunnmur i kjellernedgang.



## TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det opplyses at asfalten er oppsprukket. Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen og dette er derfor ikke videre vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må kunne påregnes utbedring av asfalt i innkjørsel.

# Tilstandsrapport

## 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendige vann og avløpsrør frem til kommunal tilkobling ble skiftet i forbindelse med utskifting av drenering i 2010. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 48                            |                             |                            | 48  |                                 |                             | 48              |
| 1.Etasje       | 52                            |                             |                            | 52  |                                 |                             | 52              |
| 2.Etasje       | 44                            |                             |                            | 44  | 4                               | 8                           | 52              |
| <b>SUM</b>     | <b>144</b>                    |                             |                            |     | <b>4</b>                        | <b>8</b>                    | <b>152</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>144</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ut over at kjellergang er tatt i bruk som vaskekjeller stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/modernisering

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 93         | 51         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 03.3.2025 | Tor Gunnar Uv     | Takstingeniør |
|           | Anne Lise Fløttum | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5021 OPPDAL | 288  | 82   |      | 0    | 1182.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Oldervegen 5

#### Hjemmelshaver

Fløttum Anne Lise

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 300 000 | 2010 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 18.02.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Egenerklæring        | 19.02.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Kommunal informasjon | 28.02.2025 |           | Gjennomgått | 18    | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.03.2025 |           |

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

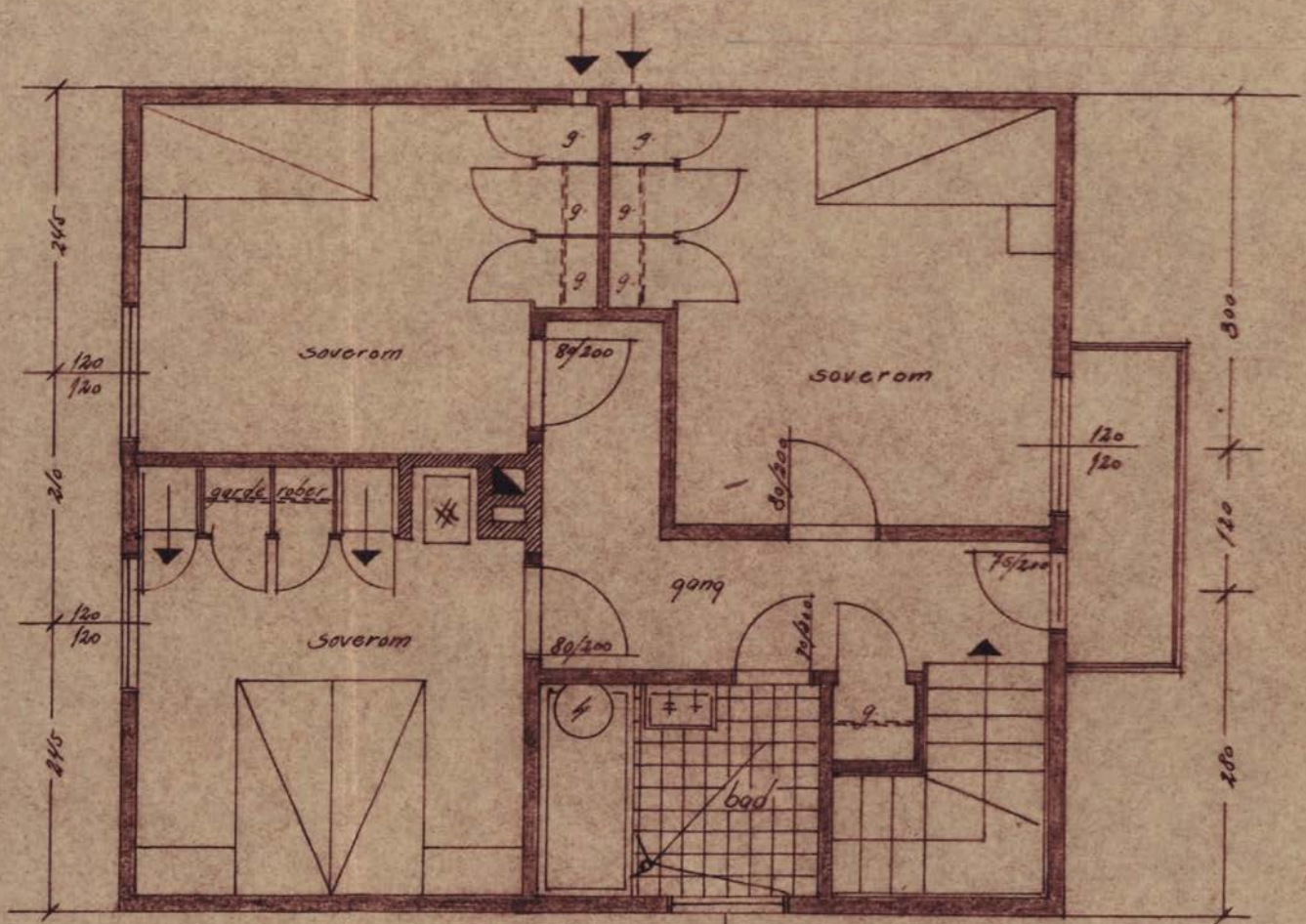
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV6525>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

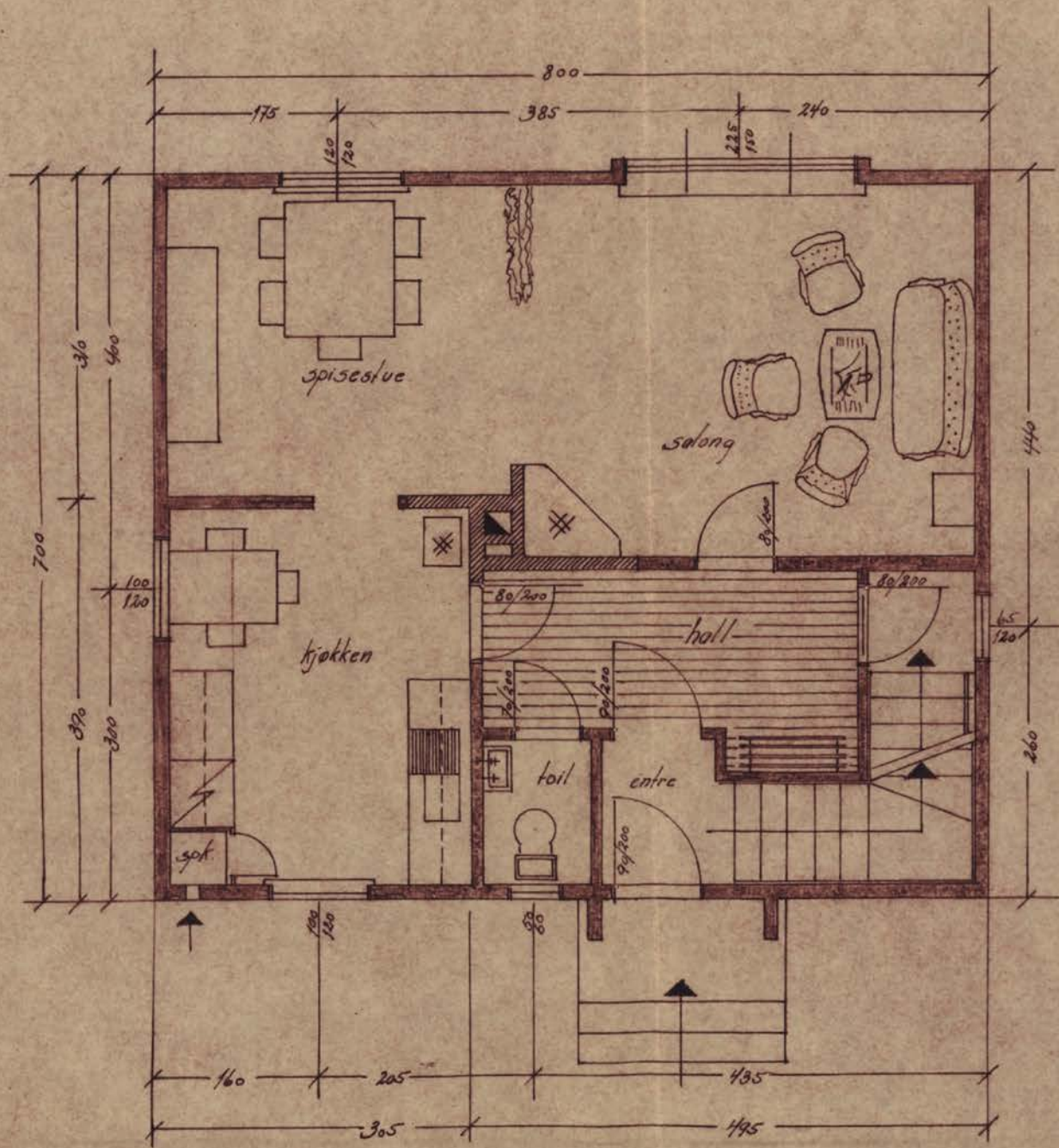
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





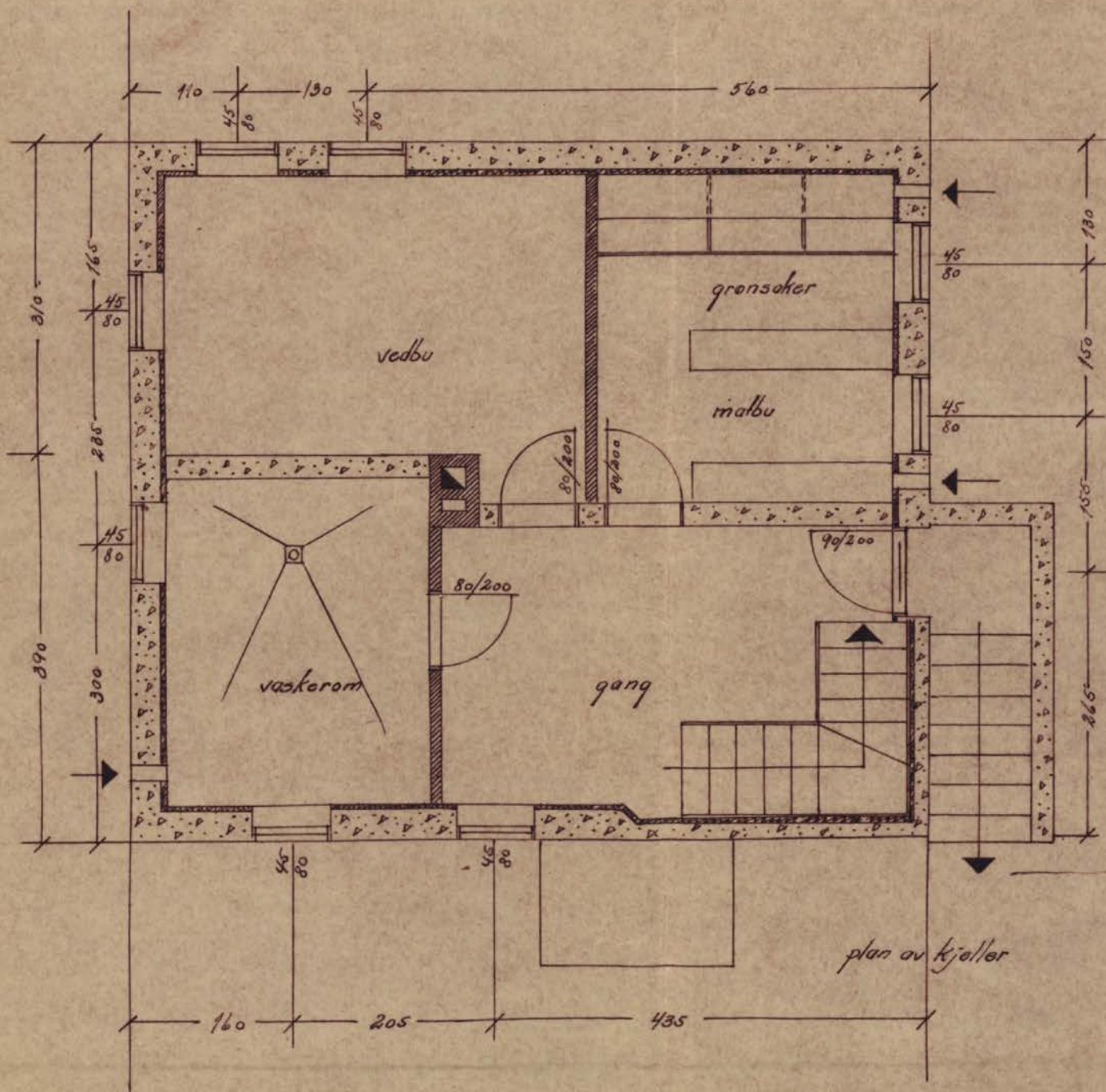
2. etg  
 Enebolig 56 m<sup>2</sup> for [redacted]  
 Mål 1:50  
 Oppdal bygningsråd  
 5/50  
 Oppdal 11-1-1955  
 [Signature]



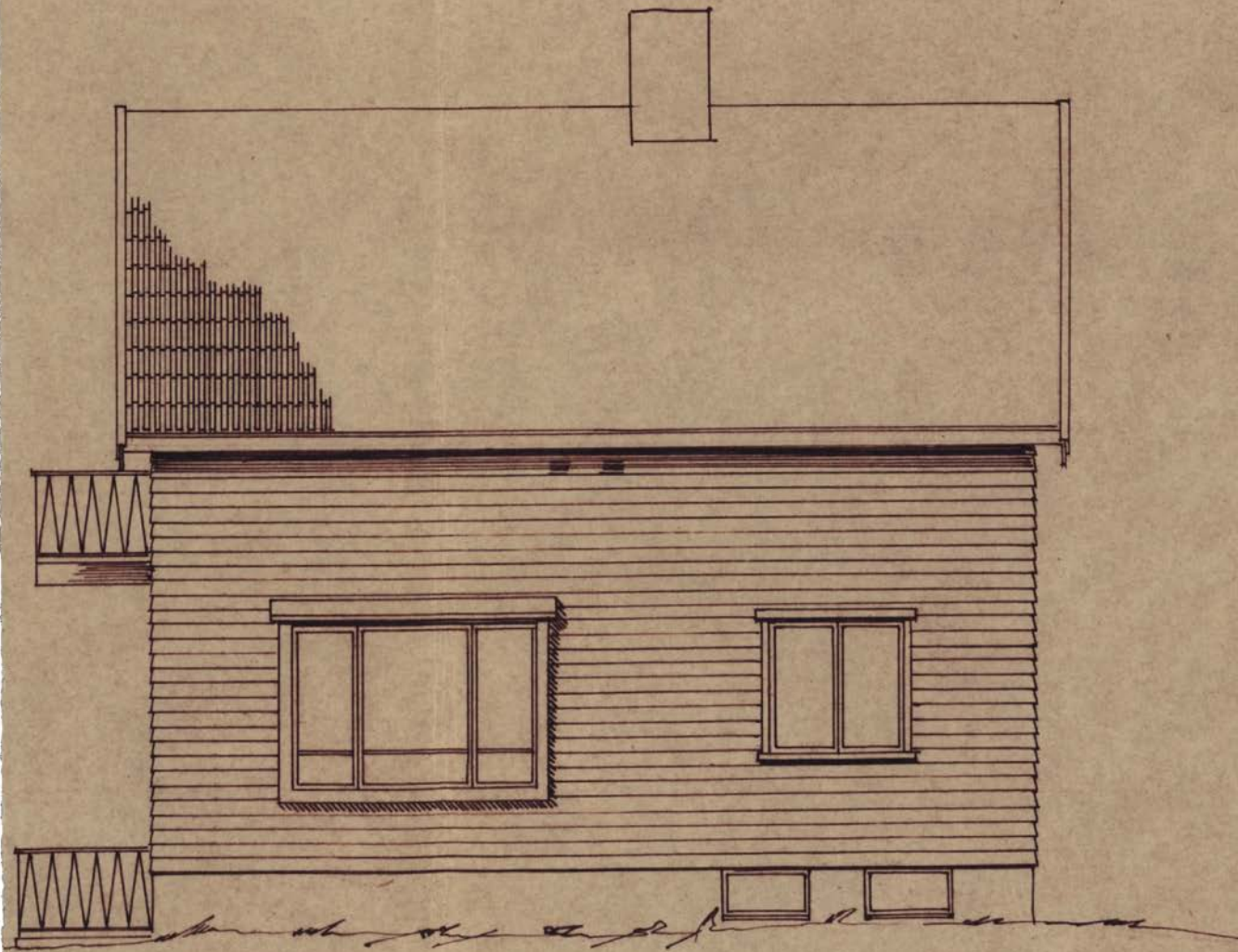


1. etg







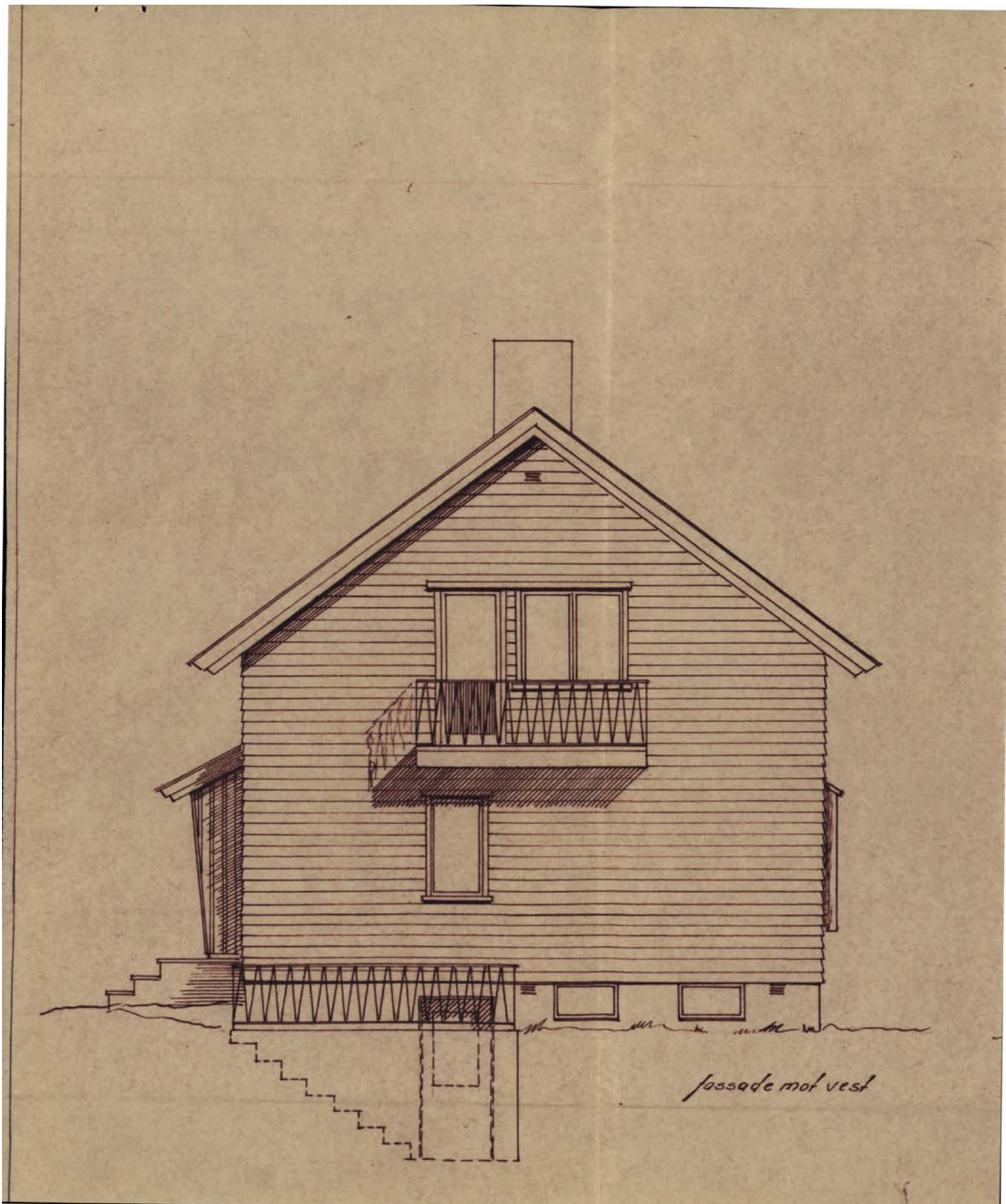


façade mot syd

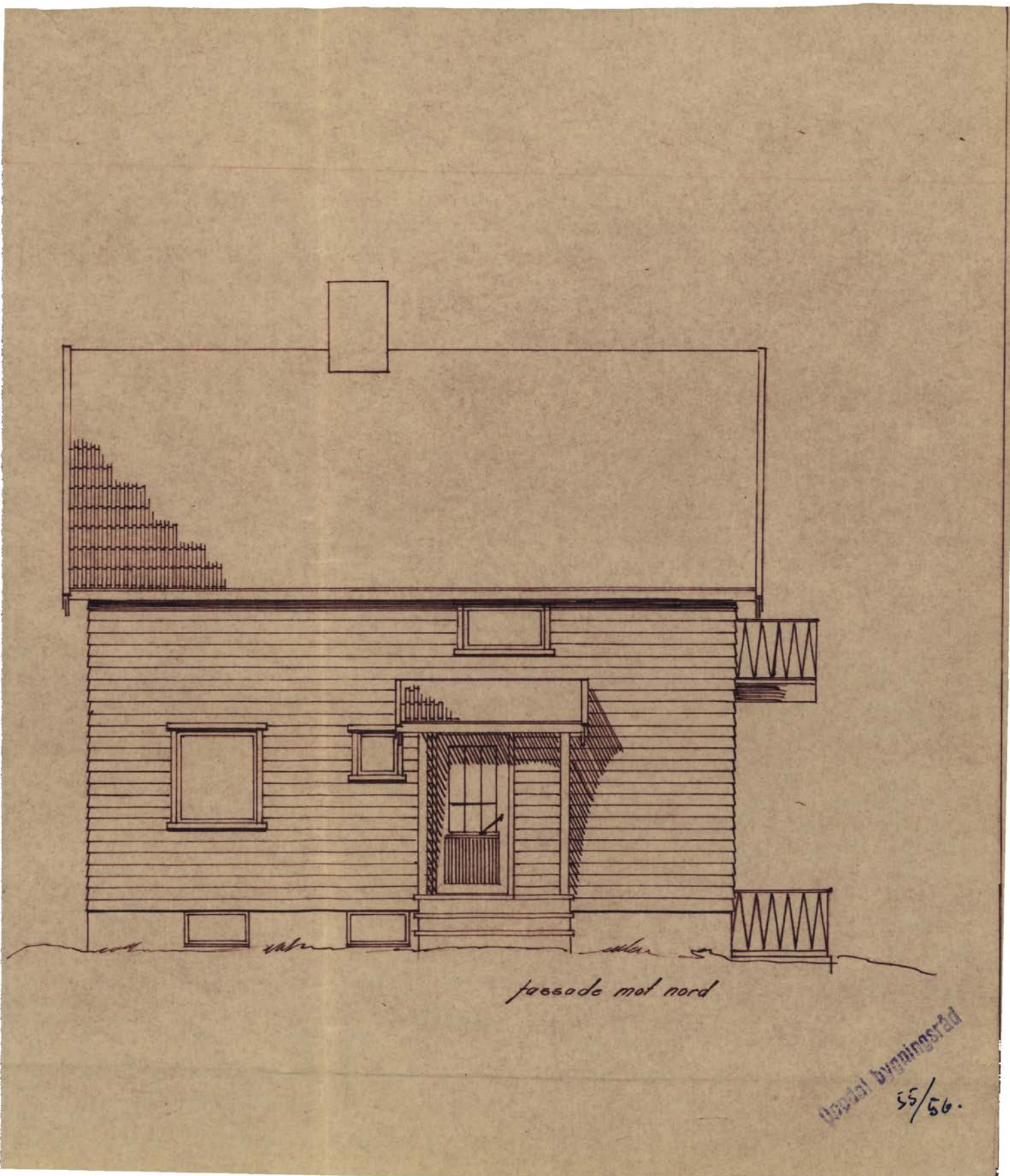
Oppeal bygningstad

55/56









façade mot nord

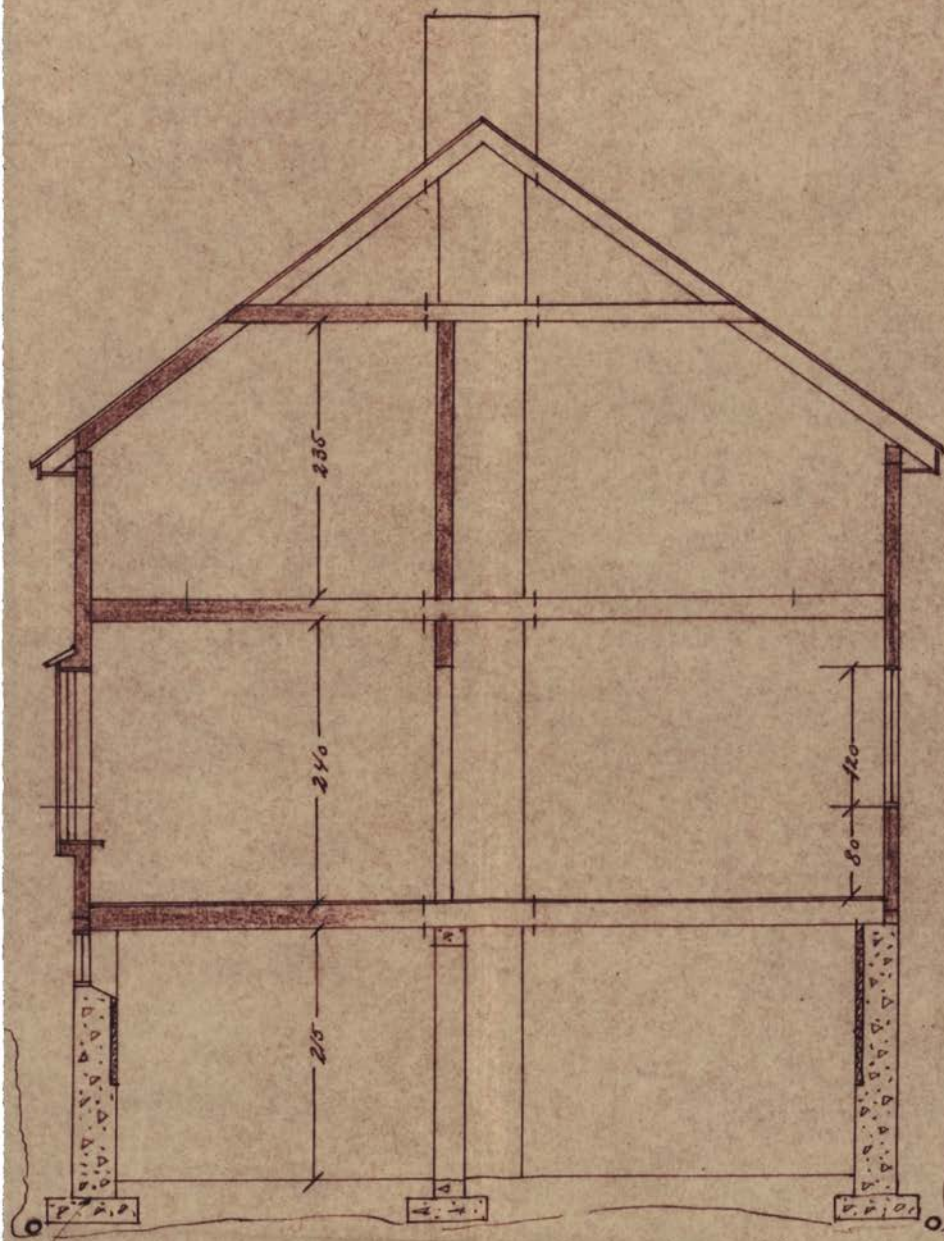
Musée bymingsråd  
55/56.





fassade mot øst





bladet

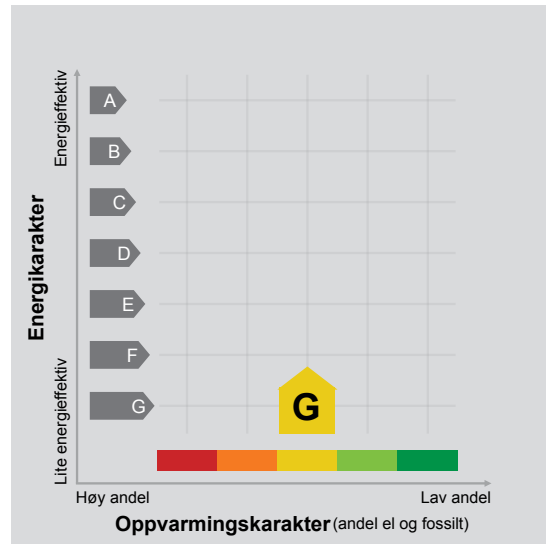
snitt

Opadal bygningsråd  
1952



# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Oldervegen 5            |
| Postnummer        | 7340                    |
| Sted              | OPPDAL                  |
| Kommunenavn       | Oppdal                  |
| Gårdsnummer       | 288                     |
| Bruksnummer       | 82                      |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 183807846               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-86526 |
| Dato              | 02.03.2025              |



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

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

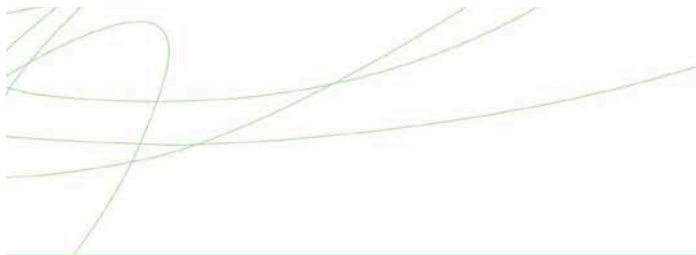
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. 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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

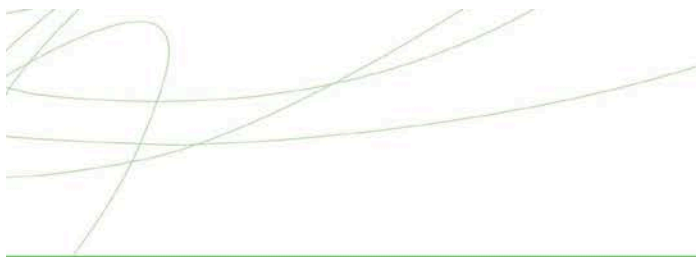
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- 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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1958     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 145      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

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

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk               |





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: 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 12: 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 på sanitæranlegg**

### **Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**



**Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

87

Avskrift av dagbok nr. 14051956.  
Vedlegg til Dly. 278-1956.  
Orkdal sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr. 13/56

Kart

Tekst

Finansdepartementets formular

### Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>

Ons dag den 1/8. 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Bjerke gr.nr. 288 br.nr. 1 av skyld mark 4.75 i Oppdal herred. Forretningen er forlangt av Marit L. Bjerke

..... som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup> .....

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene P. Røddesnes og K. Løvås.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:<sup>3)</sup> Begge.

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>

Av partene: Selgeren Marit L. Bjerke og kjøperen Olav Aunøyen.

Av naboer: Ingen.

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

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

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

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

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

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



Parsellen ligger innefor det regulerte område ved  
Oppdal stasjon og på reguleringskartet blad 4.

Parsellen har form som et rektangel og grenser mot  
syd til hovedbruket i en lengde av 34.15 (veg 18), mot vest  
til hovedbruket (veg 3) i en lengde av 34.0 m., mot nord til  
hovedbruket i en lengde av 34.15 m. og mot øst til hoved-  
bruket i en lengde av 34.0 m.

Parsellens areal er: 1161.10 m<sup>2</sup>.

Det er satt ned merkesteiner i alle hjørner.

Se kartriss på neste side.

Parsellen skal anvendes til: <sup>1)</sup> Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del..... ble bestemt til mark 0.01.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 4.74 De n fraskilte del..... er gitt  
bruksnavn: <sup>2)</sup> "AUNHEIM".

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

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

Vi har bestemt at oppmålingssjefen..... skal besørge  
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Arnt Tilstet  
Arnt Tilstet.

P. Røddesnes  
P. Røddesnes.

K. Løvås  
K. Løvås.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Arnt Tilstet  
Arnt Tilstet.

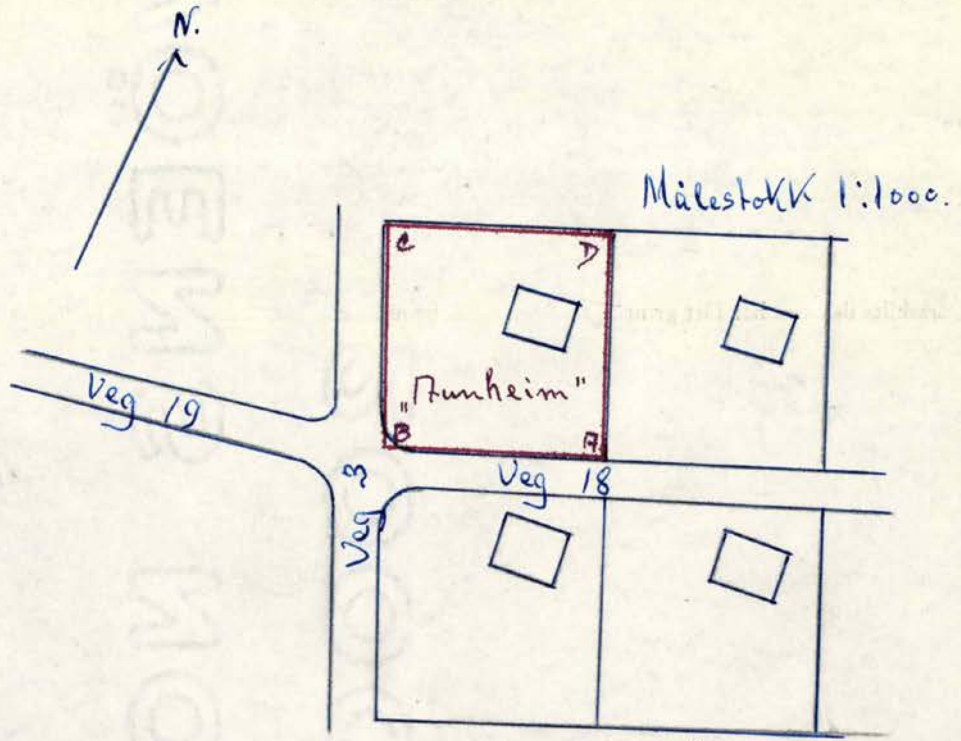
<sup>1)</sup> Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).

### Kart

over parsell nr. **F.10** av gr.nr. **288** br.nr. **1**

**Bjerke** i **Oppdal.**  
(eiendommens navn)



- A - B = 34.15 m
- B - C = 34.00 "
- C - D = 34.15 "
- D - A = 34.00 "
- Areal : 1161.10 m<sup>2</sup>



804.

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing

27. august 1916

Tinglyst ved

Glad.  
(sign.)

De nr. fraskilte del en har fått gr.nr.

288

br.nr.

82.

ALVÖENS  
NORMA  
2000

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

|                         |                           |                    |         |                              |
|-------------------------|---------------------------|--------------------|---------|------------------------------|
| <b>Matrikkelenhets:</b> | Gårdsnr 288, Bruksnr 82   | <b>Kommune:</b>    | 5021    | Oppdal                       |
| <b>Adresse:</b>         |                           | <b>Grunnkrets:</b> | 204     | Sentrum-Bjørkgrenda          |
| Veiadresse:             | Oldervegen 5, gatenr 3700 | <b>Valgkrets:</b>  | 1       | Sentrum, Fagerhaug og Vollan |
|                         | 7340 Oppdal               | <b>Kirkesogn:</b>  | 9070501 | Oppdal                       |
| Oppdatert:              | 29.12.2017                | <b>Tettsted:</b>   | 6591    | Oppdal                       |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Aunheim            | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 27.08.1956         | <b>Har festegrund:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 182,8 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### 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.

| <b>Forretninger:</b>  |                |             |              |                  |                     |
|-----------------------|----------------|-------------|--------------|------------------|---------------------|
| <b>Type</b>           | <b>Dato</b>    |             | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 17.10.2022  | Berørt       | 5021/288/1       | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 17.10.2022  | Berørt       | 5021/288/1/1     | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/3     | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/4     | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/6     | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/7     | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/9     | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/10    | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/1/27    | 0,0                 |
|                       |                |             | Berørt       | 5021/288/82      | 0,0                 |
|                       | Omnummerering  | Forretning: | 01.01.2018   | Mottaker         | 5021/288/82         |
| Matrikkelført:        |                | 01.01.2018  |              |                  |                     |
| Skylddeling           | Forretning:    | 27.08.1956  | Avgiver      | 5021/288/1       | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: |             | Mottaker     | 5021/288/82      | 0,0                 |



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

| Adresse      | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Oldervegen 5 | Bolig | 145,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                    |            |
|-----------------|-------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: | 56,0  | Rammetillatelse:   |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 145,0 | Igangset.till.:    |            |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 145,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 01.01.1957 |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 183807846   |               |       | Antall etasjer:    | 3          |

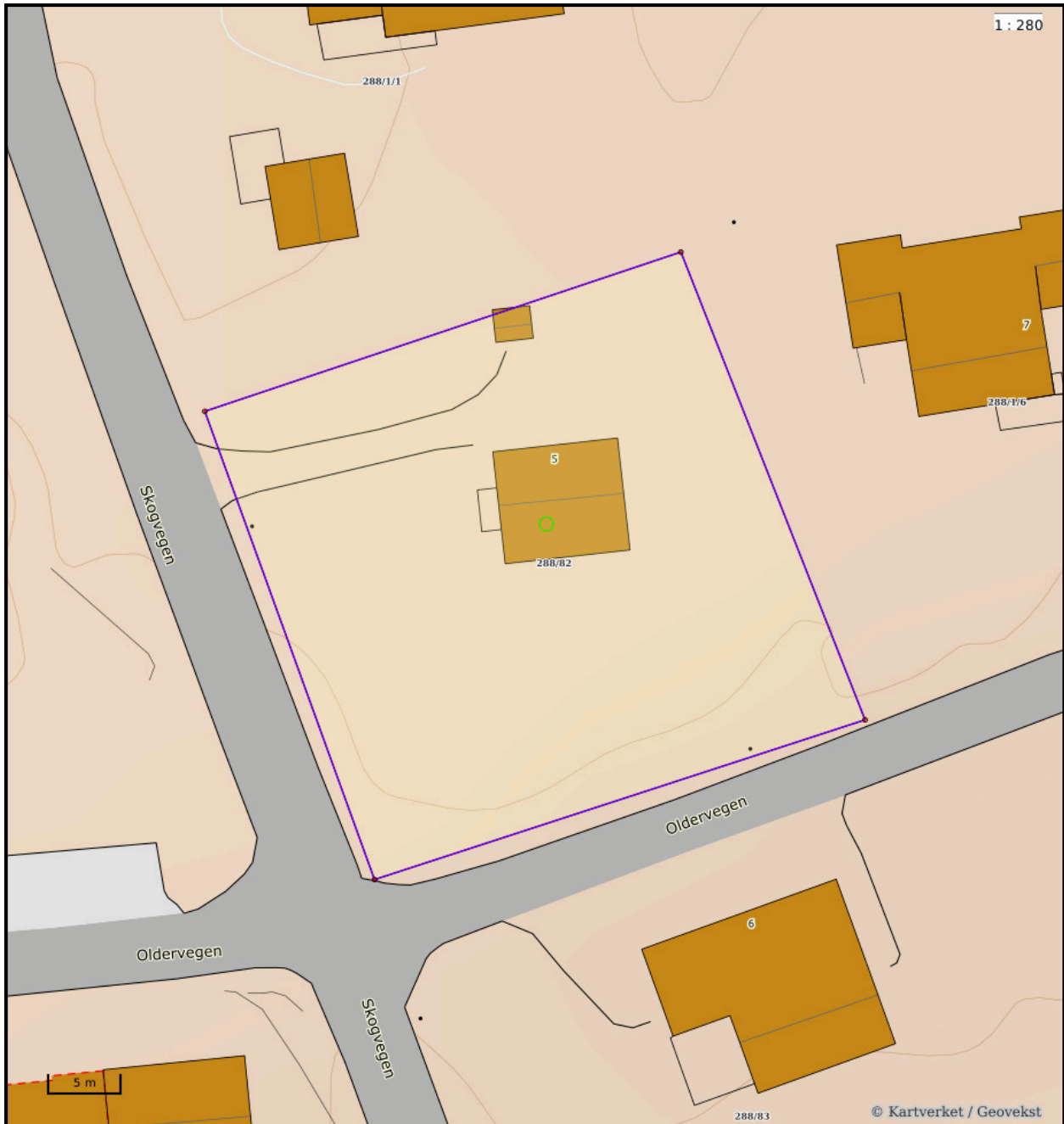
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 46,0  |       | 46,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 51,0  |       | 51,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 48,0  |       | 48,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

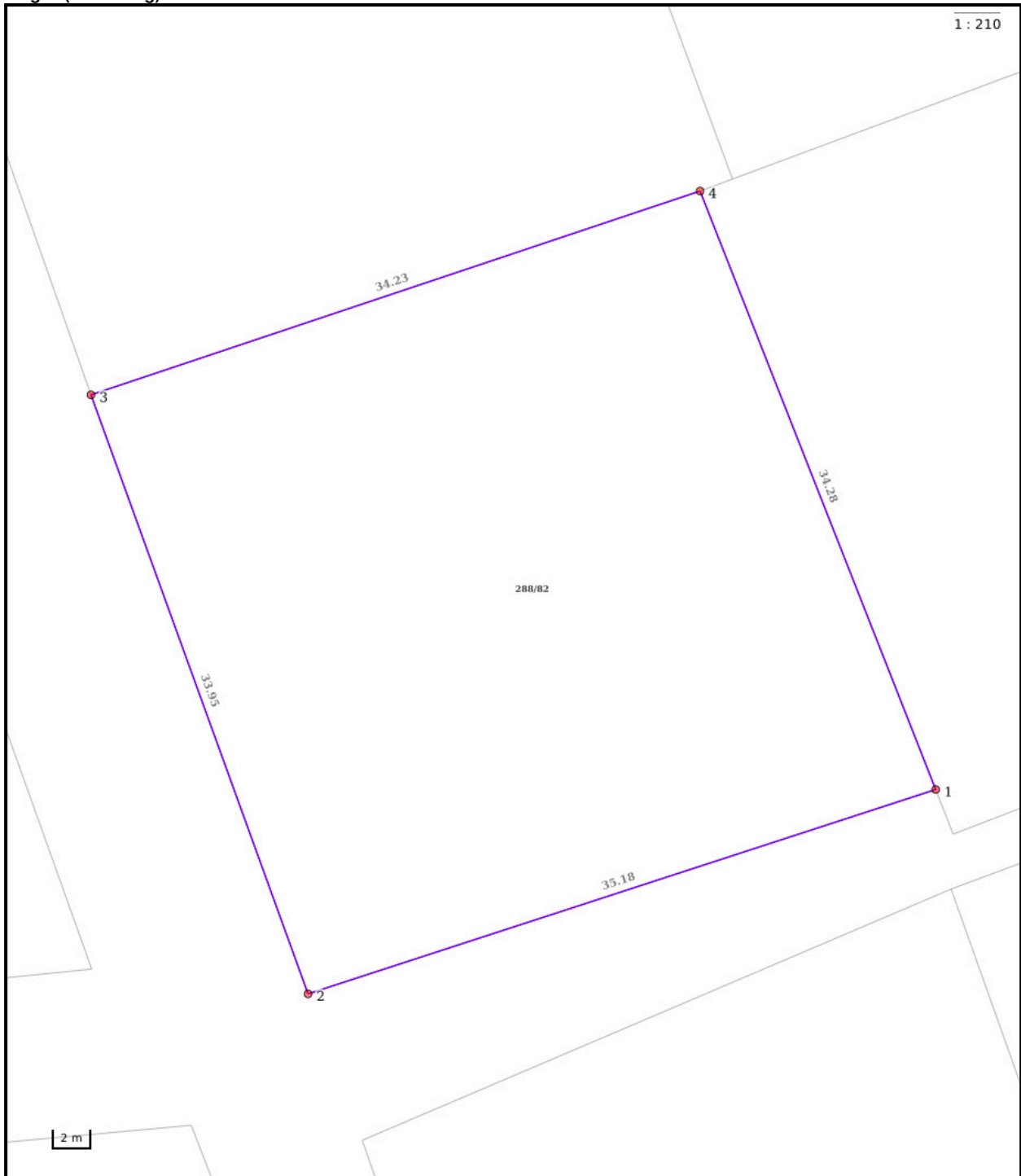
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 182,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 941 086,73 | 535 686,88 | 35,18m              | Stereoinstrument:<br>Analytisk plotter    | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 941 072,78 | 535 654,58 | 33,95m              | Stereoinstrument:<br>Analytisk plotter    | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 941 103,49 | 535 640,10 | 34,23m              | Stereoinstrument:<br>Analytisk plotter    | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 6 941 117,32 | 535 671,41 | 34,28m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |

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



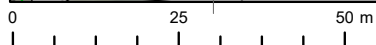
Kommune: 5021 Oppdal  
Eiendom: 5021/288/82/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |



Dato: 18.2.2025



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: 5021/288/82/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |














Dato: 18.2.2025









0 25 50 m







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                                |
| <b>Eiendomsgrenser</b>                                                            |                                            |
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

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

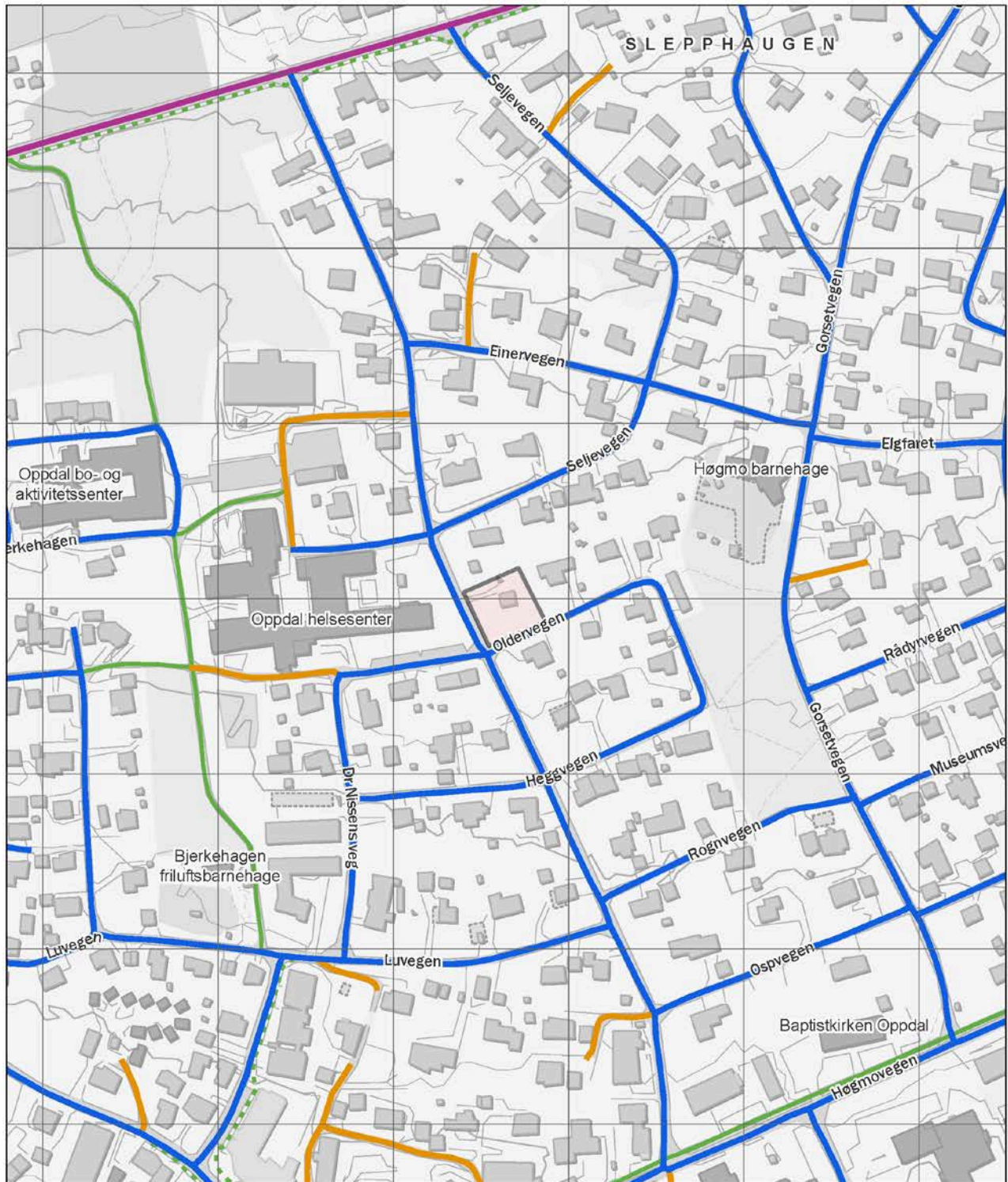
### Høydekurver

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

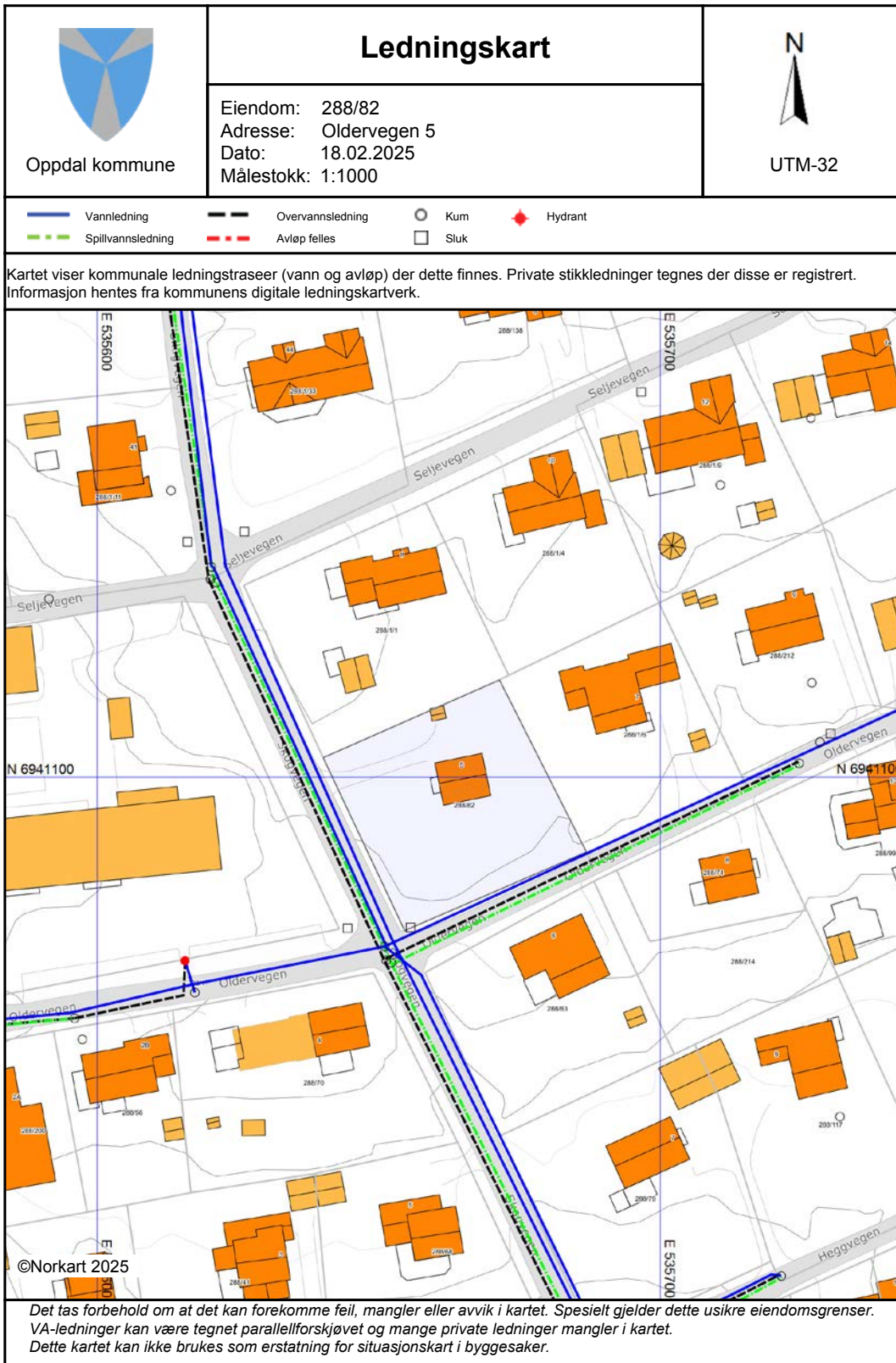
|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig,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

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











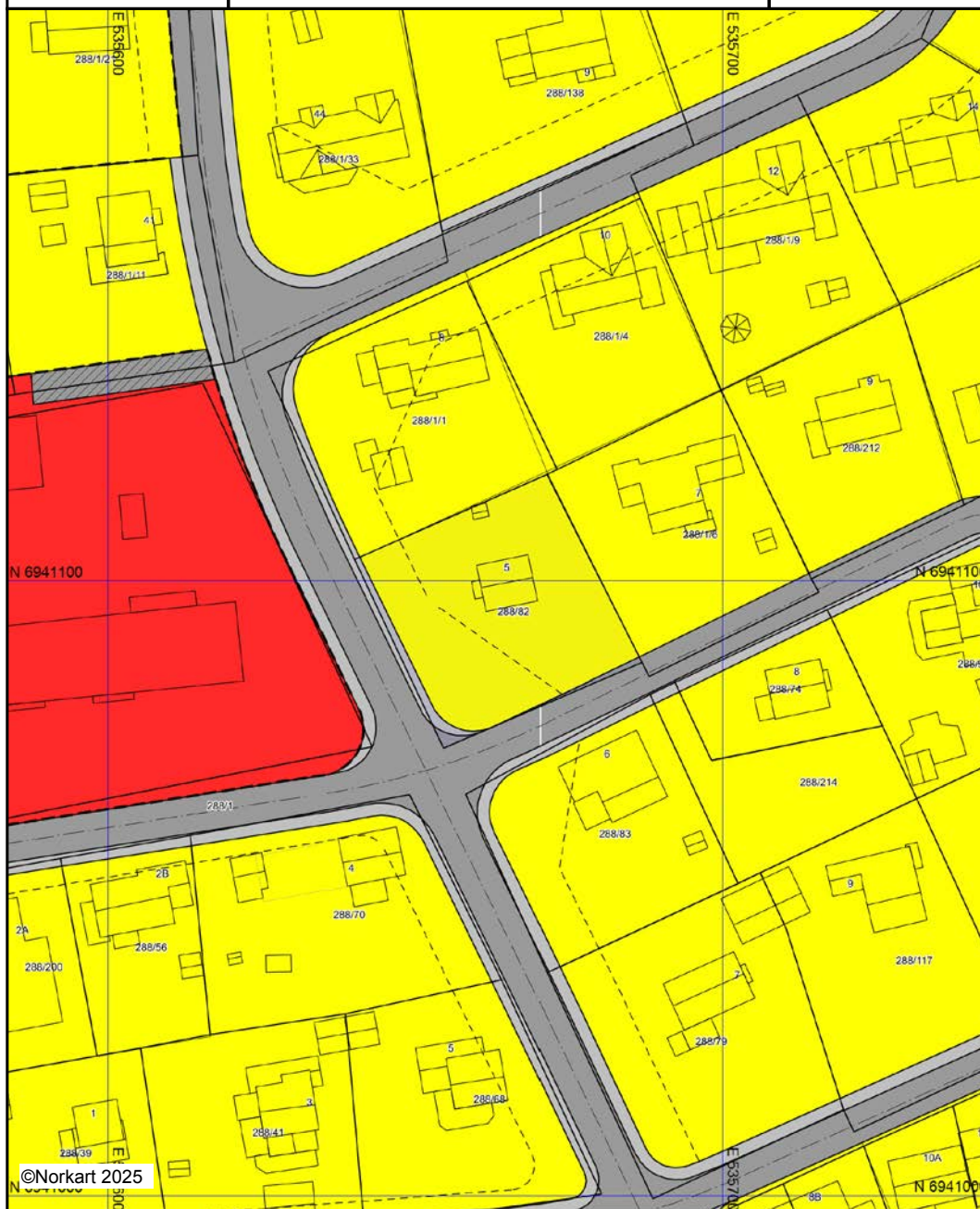
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 288/82  
Adresse: Oldervegen 5  
Utskriftsdato: 18.02.2025  
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)




### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Barnehage
-  Institusjon


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

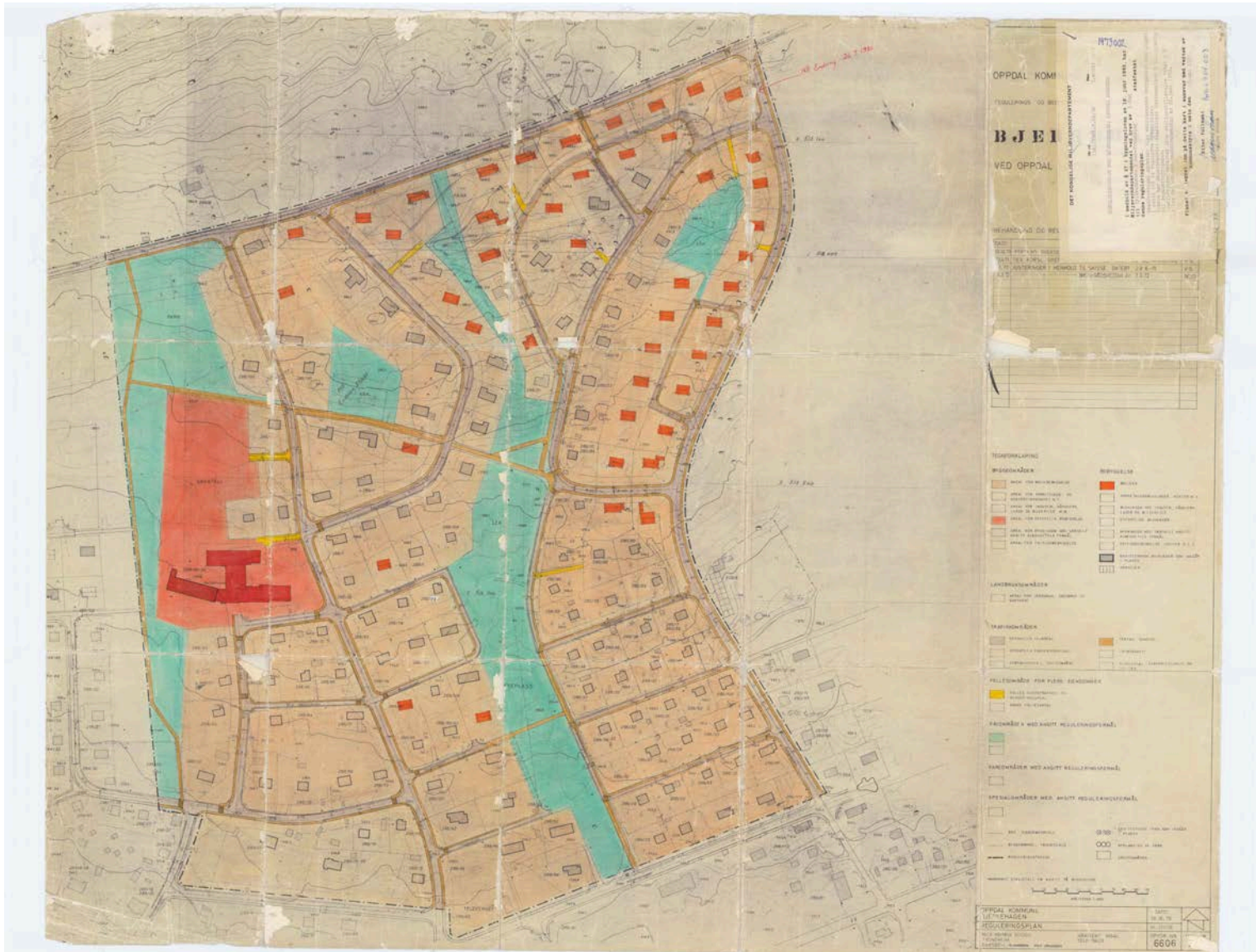
-  Friområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn





OPPDAL KOMMUNE  
Byplan nr. 101  
**BJE 1**  
VED OPPDAL

1935

TERMINKORT  
BYPLAN

|          |          |
|----------|----------|
| [Symbol] | [Symbol] |
| [Symbol] | [Symbol] |
| [Symbol] | [Symbol] |
| [Symbol] | [Symbol] |
| [Symbol] | [Symbol] |
| [Symbol] | [Symbol] |
| [Symbol] | [Symbol] |

Byplan nr. 101  
1935

6606



Ark 504.003. 1973002  
st.d.f. 09.04.1973.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR BJERKEHAGEN, OPPDAL KOMMUNE

§ 1.

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

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Fellesbestemmelser.
- B. Område for offentlig bebyggelse
- C. Boligområder.

A. Fellesbestemmelser.

§ 2.

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.

§ 3.

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelstamper, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 4.

Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 1m høye, samt parkering, tillates ikke i frisisiktområde for vegkryss.

Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennomføring bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 5.

Garasjer eller carporter må plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med tomtens øvrige bebyggelse, og byggeanmeldes samtidig med denne.

§ 6.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 7.

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

B. Område for offentlig bebyggelse.

For bebyggelsen innenfor dette område kan bygningsrådet be om å få utarbeidet forprosjekt. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer, men bygningsrådet kan tillate inntil 4 etasjer hvis dette inngår naturlig i bebyggelsesplanen for en større del av området.

§ 8.

D. Boligområder.

Husene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Bygherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen for å bli informert om planleggingen på de omliggende tomter.

§ 9.

Områdene er regulert dels for:

- a) Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkel-etasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene av byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.
- b) Frittliggende boliger med inntil 2 leiligheter i inntil 2 etasjer. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°, i samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel. Det skal være en biloppstillingsplass på egen grunn i tillegg til garasje eller carport.

§ 10.

Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.

§ 11.

Utvendige solskjermer må underordnes bolighusets material- og farvebruk.

§ 12.

Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og farvebruk.

§ 13.

Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes bolighusets material- og farvebruk.

§ 14.

For området i sin helhet skal det tilstrebtes ens material- og farvebruk. Utvendig farvebruk skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15.

Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.

§ 16.

Høye forstøtningsmurer skal mest mulig unngås. Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppføres som tørrmur, hvis ikke skal betongmurer utvendig være kledd med naturstein.

§ 17.

Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal såvidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebtes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av haven.

Stadfestet den 9. april 1973

MILJØVERKDEPARTEMENTET





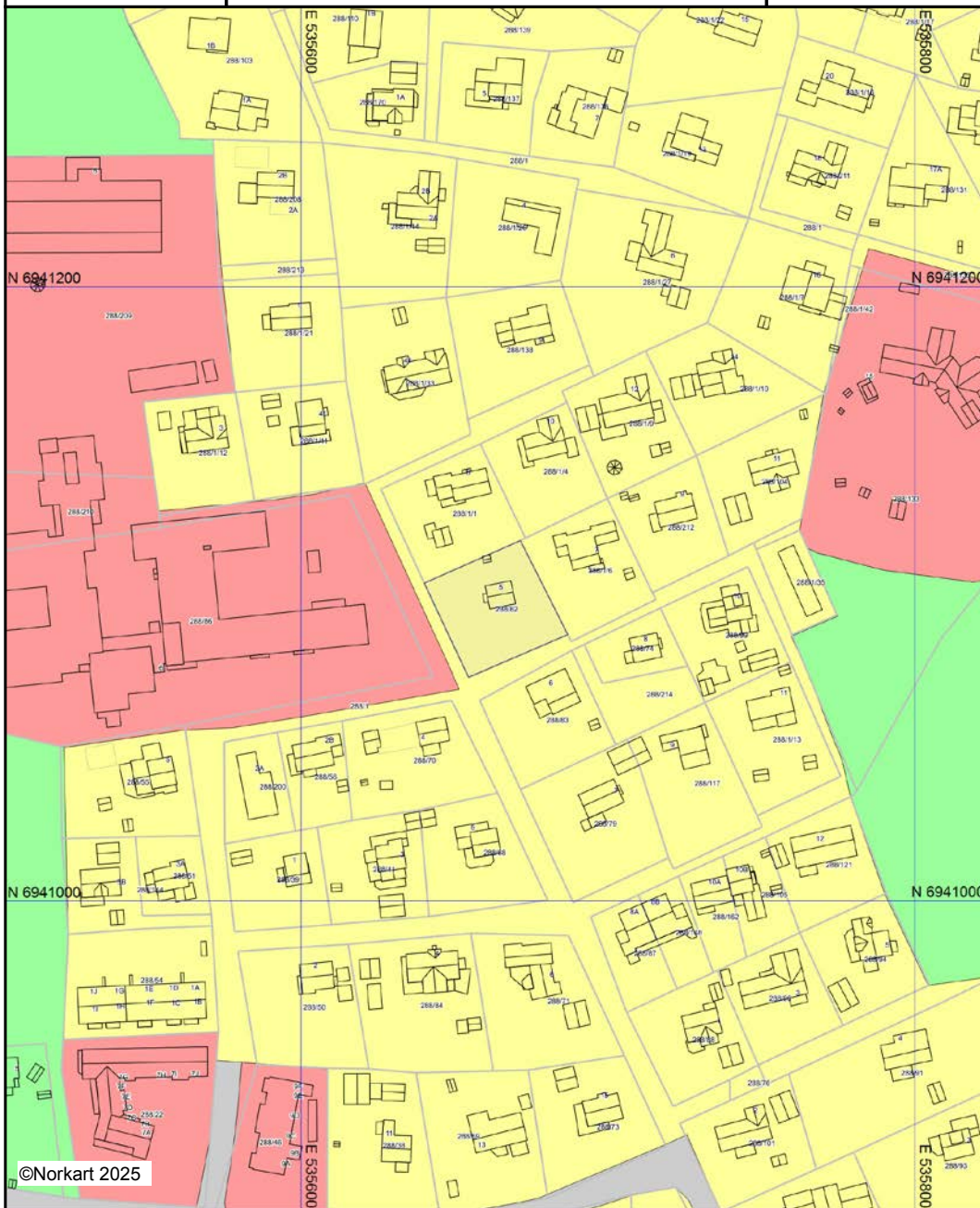
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 288/82  
Adresse: Oldervegen 5  
Utskriftsdato: 18.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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






## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

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

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

255

*Stphm., kv. 30, - kv. 20/5-57*Avskrift av  
Vedlegg til dagbok nr. 703 1957.  
Oppdal 20/5-1957  
Orkdal sorenskriverembete**S k j ø t e .**

Herved meddeles OLAV JOHANNES AUNÖTEN, født 18/12.1922, hjemmel på parsellen "AUNHEIM", gnr. 288, bar. 82 av skm. 0.01 i Oppdal.

Kjøpesummen kr. 3.000.00 = tretusenkreoner - er ordnet etter avtale.

Det pålegges parsellen gjerdeplikt.

Parsellen garanteres heftelsesfri.

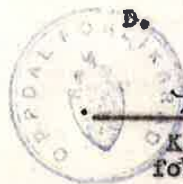
Oppdal, den 7. mai 1957.

*Marit L. Bjerke*

Marit L. Bjerke.

At Marit L. Bjerke som er enke og sitter i uskiftet bo etter sin avdøde mann Erik Bjerke, har underskrevet dette skjøte egenhendig og i mitt påsyn samt at hun er over 21 år, attesteres.

D. s. o.

*K. Lövås*  
K. Lövås.  
forliksmann

# Nabolagsprofil

Oldervegen 5 - Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Oppdal skysstasjon<br>Linje 480, 580, VY710, 901 | 11 min<br>0.8 km |
| Oppdal stasjon<br>Linje F6, R70                  | 11 min<br>0.9 km |
| Trondheim Værnes                                 | 2 t 1 min        |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Aune barneskole (1-7 kl.)<br>425 elever, 29 klasser      | 14 min<br>1 km   |
| Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>276 elever, 15 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Oppdal videregående skole<br>310 elever, 25 klasser      | 21 min<br>1.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Burger King Oppdal  | 7 min |
| Oppdal Supercharger | 7 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

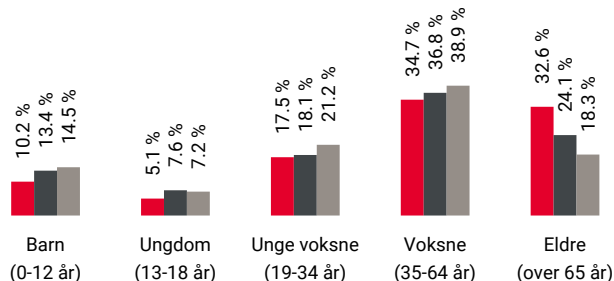
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Oppdal sentrum/Bjørkgrend... | 847       | 545           |
| Oppdal                       | 4 646     | 2 349         |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Høgmo barnehage (1-5 år)<br>40 barn              | 4 min<br>0.3 km |
| Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år)<br>17 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Brennan barnehage (0-5 år)<br>111 barn           | 27 min<br>2 km  |

## Dagligvare

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Oppdal<br>Søndagsåpent                 | 8 min<br>0.6 km |
| Coop Mega Oppdal<br>Post i butikk, søndagsåpent | 8 min<br>0.6 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 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



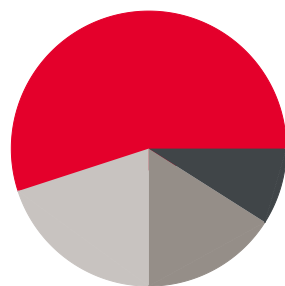
### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## Sport

|  |                                                    |        |        |
|--|----------------------------------------------------|--------|--------|
|  | Oppdal kulturhus - aktivitetssal<br>Aktivitetshall | 10 min | 0.7 km |
|  | Krux Klatring<br>Klatring                          | 10 min | 0.8 km |
|  | Oppdal Treningssenter                              | 13 min |        |

## Boligmasse

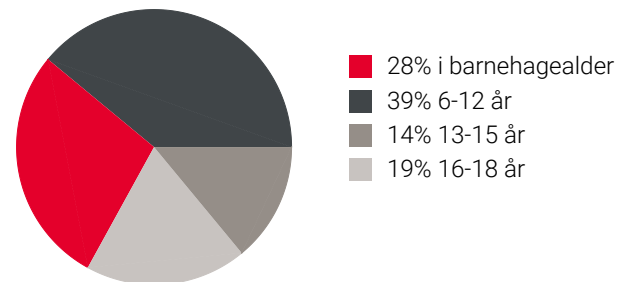


- 55% enebolig
- 9% rekkehus
- 16% blokk
- 20% annet

## Varer/Tjenester

|  |                             |       |
|--|-----------------------------|-------|
|  | Torgsenteret / Domus Oppdal | 8 min |
|  | Vitusapotek Oppdal          | 9 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



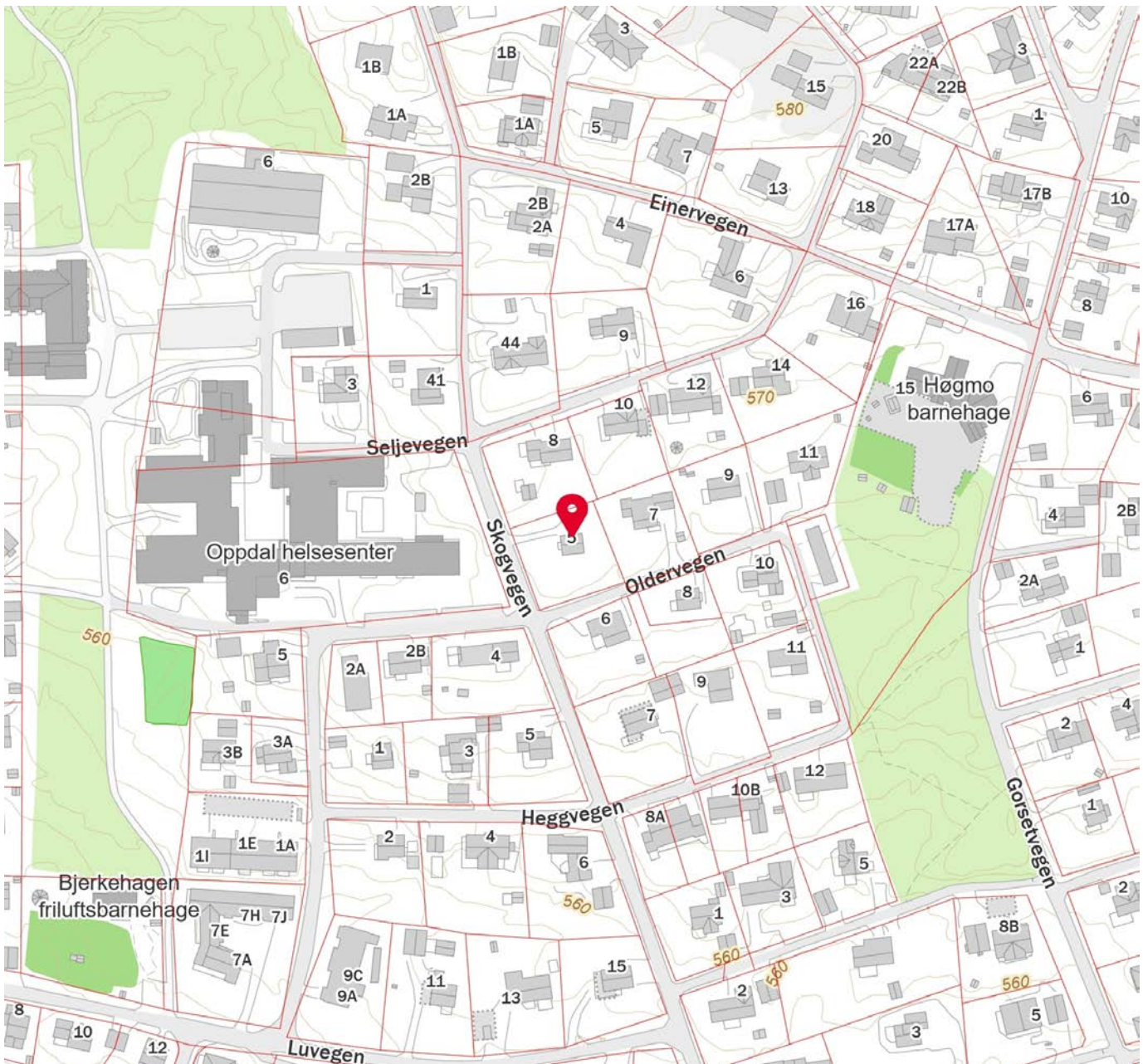
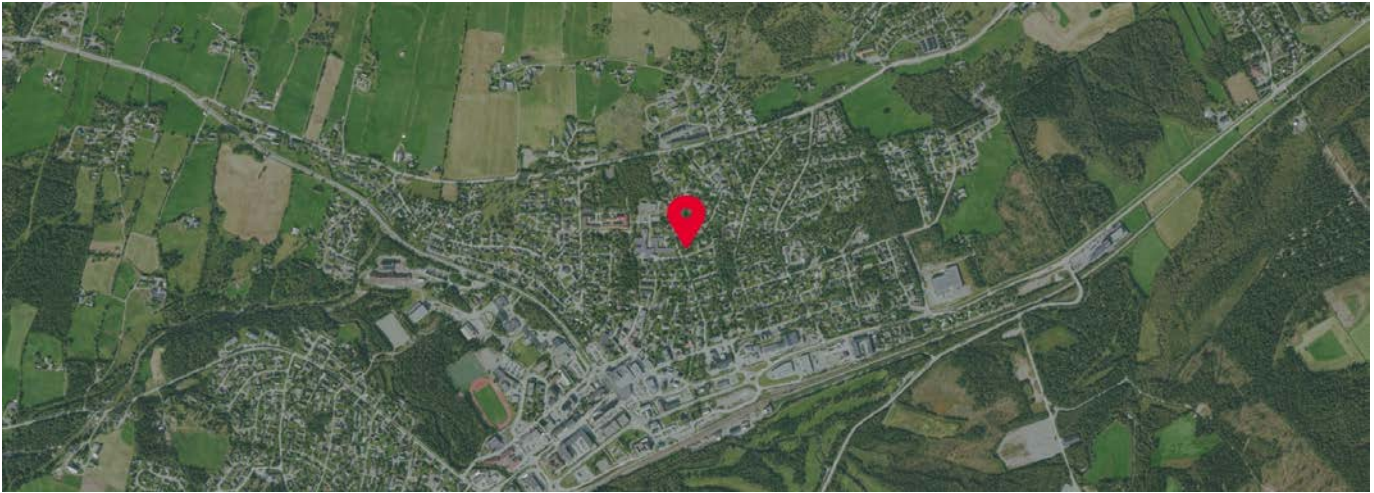
0% 58%

- Oppdal sentrum/Bjørkgrenda
- Oppdal
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 12% | 4%    |





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



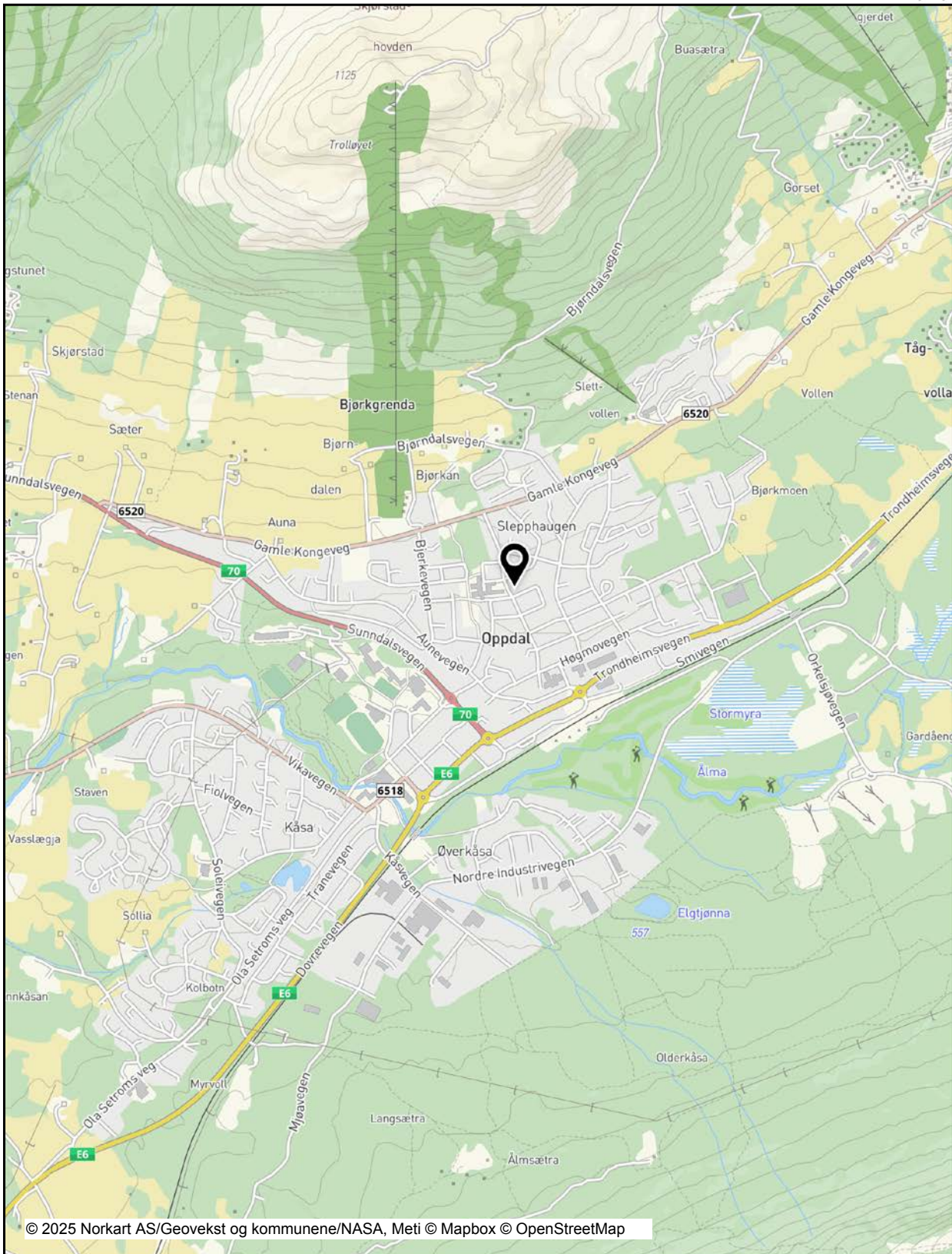


# Oldervegen 5

Dato: 18.02.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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







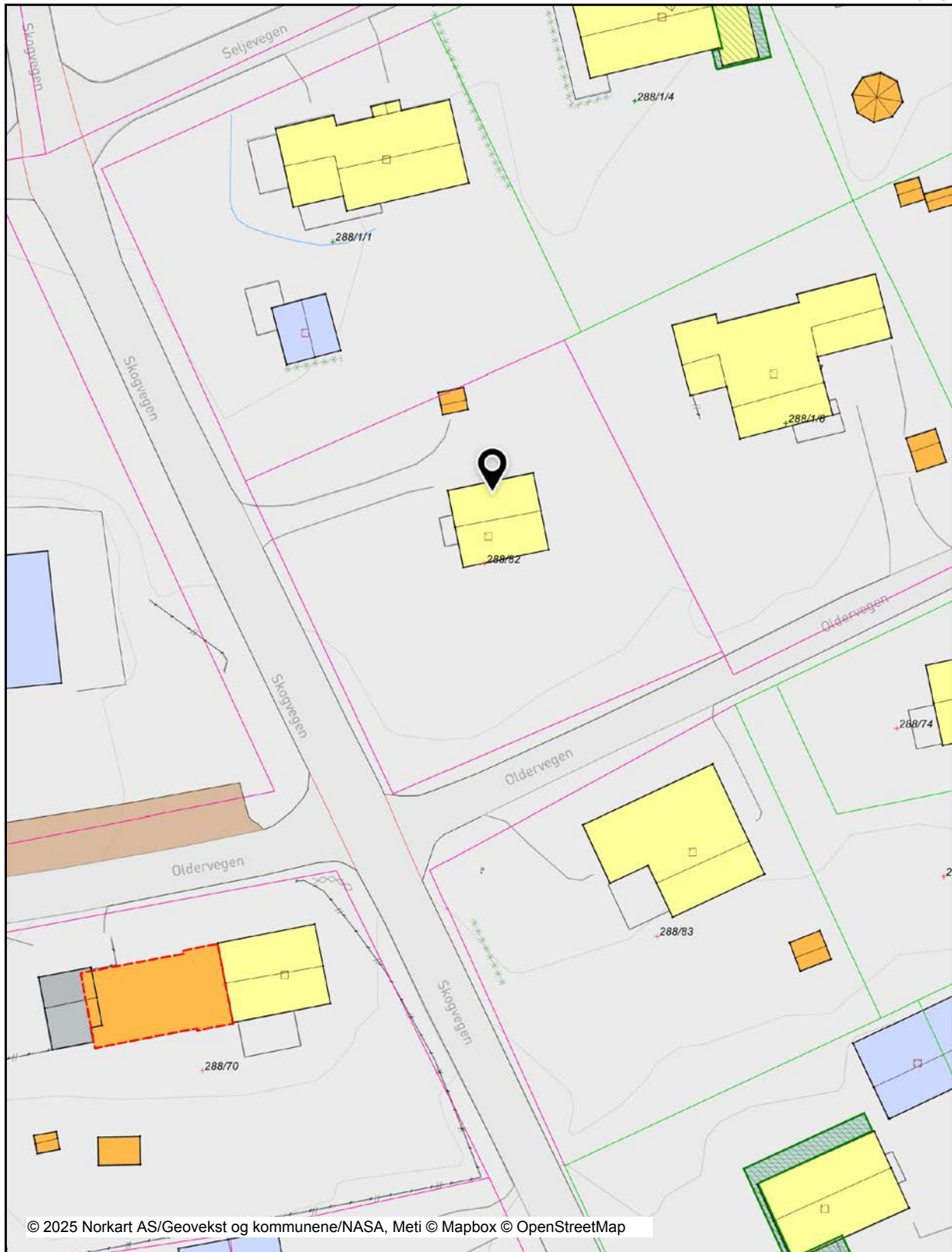


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.02.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 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: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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

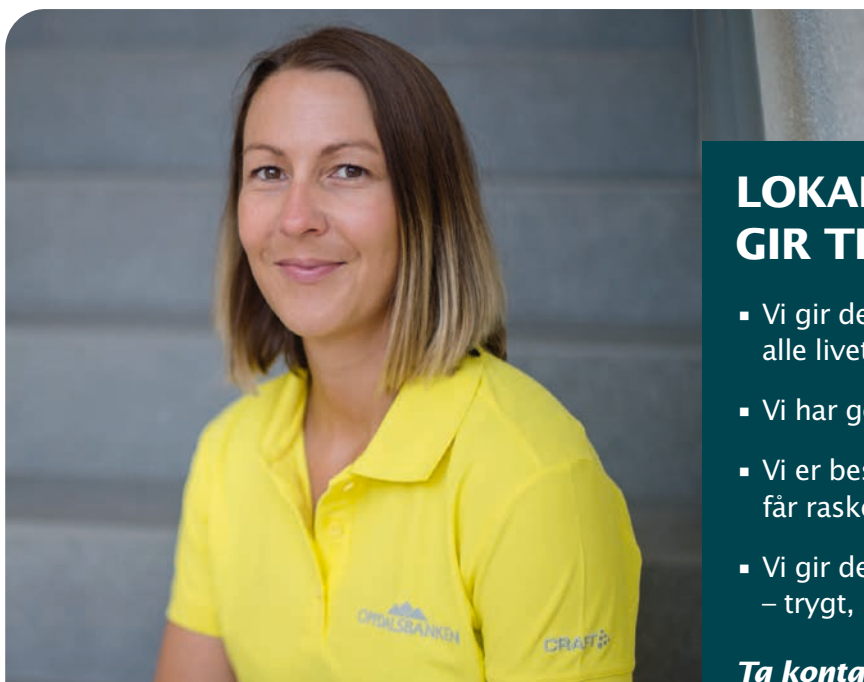


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

# Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



## INGRID SYLTHE VIKEN

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

### LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss



For eiendommen:

**Adresse:** Oldervegen 5  
7340 OPPDAL

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

**aktiv.**  
Tar deg videre