

A photograph of a two-story yellow wooden house with a white base. The house has several windows and a small entrance on the right side. It is surrounded by lush green trees and a grassy lawn. The sky is blue with some clouds. The house is situated on a slight incline, and there is a large tree trunk in the foreground on the right.

aktiv.

Trollvegen 7, 7340 OPPDAL

**Enebolig i attraktivt nabolag. Stor
og solrik tomt. Frittstående uthus.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Selger: Annveig Lillian Grøholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 181/181 kvm
Tomtstr.: 1175.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 283, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1703250049

Enebolig i attraktivt nabolag. Stor og solrik tomt. Frittstående uthus.

Huset er på en stor og romslig tomt som ligger i et rolig og attraktivt nabolag.

Eneboligen inneholder følgende:

- 1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og soverom.
- Loftsetasje: Gang, kjøkken, bad, og tre soverom.
- Kjelleretasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, toalett, soverom og to ganger.

Eiendommen ble oppført ca 1955 og senere påbygd i 1985.

Eiendommen er oppført i en etasje samt kjeller og loftsetasje.

I forbindelse med selve oppføringen eller ved senere ombyggingen har denne blir inndelt og endret slik at det i dag har tre "selvstendige" boenheter. Det innvendige trappeløsninger mellom disse. Det er tre innganger til huset. En ved sokkeletasje samt to dører til 1. etasje. Den ene av denne er koblet til trappegang til loftsetasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser og bilder	28
Selgers egenerklæringsskjema	53
Tilstandsrapport	58
Bygningstegninger	96
Energiattest	103
Matrikkelkart og -rapport	109
Eiendoms-, vegstatus- og ledningskart	116
Reguleringsplankart med bestemmelser	121
Kommuneplankart	127
Nabolagsprofil og kart	129
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Vindfang, to ganger, stue, soverom, kjøkken, bad, og toalett

1. etasje

BRA-i: 80 m² To vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kott

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang, kjøkken, bad, tre soverom og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Ikke målbare arealer

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

Boligens ALH er 10 kvm. Boligens GUA er 191 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AHL: Krypkjeller: 10m²

TBA: Terrasse ut fra stue/ soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1175.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på Matrikkelkart og -rapport datert 26.05.2025. Tomtegrense mot sør er markert med lilla farge (lite nøyaktig).

Det foreligger Kart-og Oppmålings samt skylddelingsforretning datert 19.11.1952. I Skylddelingen er arealet oppgitt til 1309 kvm. De fire lengdene av grensene er oppgitt med lengder på henholdsvis 30,3, 39,5, 30,3 og 47. Den gang grenset eiendommen mot øst mot grunneier/og en del som var markert "ubrukbar som byggetomt". Det er beskrevet at grunnen på østsiden av tomta er utlagt til en 4 m bred veg. I henhold Matrikkelrapport som viser senere forretninger som der eiendommen har vært part er det ikke notert arealendringer for eiendommen. Det ble fradelt en parseller fra tomten i forbindelse med veg i 1957 samt i 1969.

Stor og romslig tomt som har form som et rektangel. Huset er plassert i på den nordvestlige delen av tomten. Tomten skråner mot sør. Utomhusarealet er for det meste er opparbeidet med plen. Gruset innkjøring

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert, fredelig og meget attraktivt boligområde på Oppdal.

Det er ikke mer enn 5-10 minutters gangavstand fra Oppdal sentrum med skole, alle servicefunksjoner og butikker, og kun noen få hundre meter unna Hovden Skiheis /- gondol. Det er flere gang- og sykkelveier i umiddelbar nærhet, og det går også en preparert skiløype i lia ovenfor huset.

Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng osv.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum kjører du Aunevegen (forbi Hotell Nor) retning nordvest. Etter ca. 670 meter, ta avkjøring på høyre side, inn på Trollvegen. Fortsett opp bakken ca 115 meter. Huset ligger huset da på venstre side.

Ved fellesvisning vil det bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bygningssakkyndig

Roar Sørlien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Grunnmur i støpt betong.

Byggemåte: Bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskille i trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med bølgeeternitt og Decra panner.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking - Tilbygg
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Veggkonstruksjon - Tilbygg
- Vinduer
- Vinduer - tilbygg
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig

- Overflater
- Radon
- Rom Under Terreng
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Varmtvannstank - Kjeller
- Varmtvannstank - 2. etasje
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken, 1. etasje > Avtrekk

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig

- Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig

- Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen fremstår med skader og som utett ned mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Eternittplater må leveres godkjendt mottak for dette når det skal saneres.

Det gjøres også oppmerksom på at det må benyttes verneutstyr ved sanering, og godkjente entreprenører om dette leies inn for sanering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er lukket. Det er tegn til svertesopp opp mot taktro der det er isolert med kutterspon. Rundt pipe er det det tegn til eldre lekkasjer.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje på de skrå himlingene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

- Lufting: Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon. Ved oppgradering av av taktekking bør det etableres løsninger som ivaretar lufting av underliggende konstruksjoner.

Det er ikke vurdert tiltakskostnader da dette varierer med type løsning som blir valgt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller: Stue og kjøkken. 15mm gjennom hele rommet på kjøkken, stue under 10mm avvik på hele rommet.

1. etasje: Stue 40mm og gang 40mm, gjennom hele rommet.

2. etasje: Gang 30mm og kjøkken 40mm, gjennom hele rommet.

Det er merkbare skjevheter på etasjeskillene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det vurderes at skjevhetene ikke har underliggende årsaker med skader i konstruksjon men at disse er aldringsmessige relatert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Teglpipa er innkledd på 2 vegger i 2. etasje, soverom og kjøkken. Videre er det kort avstand fremfor vedovn til gulv i stue- kjeller.

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Toppbeslag på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Kryp kjeller - Tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er jordgulv i kryp kjeller som ikke er tildekket med plast under soverom. Dette medfører høyere fuktinnhold i kryp kjeller som kan gi seg utslag i muggvekster på konstruksjonene. Det er mindre tegn til soppvekster på stubbeloftsplatene.

TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 22%. Videre er det saltutslag på nedre del av grunnmur som tyder på fuktopptrekk fra grunn.

Det er ikke adkomst til kryp kjeller under bad og VF, i trappeløp til kjeller det vindu men

dette lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør også ryddes ut og fjernes alt organisk materiale i hele krypkjelleren som ligger på bakken. Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre.

Nærmere undersøkelser anbefales opp i stubbeloft for avdekke om det er fuktskader i konstruksjon. Dette bør gjøres ut mot bunnsvill på yttervegg.

Det bør også undersøkes nærmere krypkjeller under bad og VF med at adkomst etableres. Det er åpning under trapp på Bi- inngang, men det er ikke store nok åpninger til å komme inn i arealet. Krypkjeller er ikke videre kontrollert og det er usikkert tilstand å denne konstruksjon.

Kostnad på tiltak er ikke vurdert da det ikke er kjent tilstand på konstruksjon.

Info ved fuktmåling.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

- Branntekniske forhold

Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres

Våtrom

- Kjeller > Bad, Kjeller > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

dokumenteres.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom

- Kjeller > Toalettrom, Kjeller > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft når det er etablert ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom

- 1. Etasje > Bad, 1. etasje > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- 2. Etasje > Bad, 2. etasje > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innhold

Enebolig

- 1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og soverom.
- Loftsetasje: Gang, kjøkken, bad, og tre soverom.
- Kjelleretasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, toalett, soverom og to ganger.

For øvrig

- Frittstående uthus.
- For øvrig.
- Altan mot vest.

Standard

1. etasje:

- Vindfang: Malte plater i himling og malt strie/plater på vegger. Belegg på gulv.
- Gang: Malte plater i himling. Tapet/brystningspanel på vegger. Malt tregulv. Dør til trapp til kjelleretasje. Dør til trapp til loftsetasje.
- Stue: Malte plater i himling. Malte plater/brystningspanel på vegger. Belegg på gulv. Peisovn (Jøtul). Fibersentral. Utgang til altan.
- Spisestue: Malte plater i himling. Malte plater/brystningspanel på vegger. Belegg på gulv.
- Kjøkken: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Profilert eik kjøkkeninnredning med nedfelt dobbelt oppvaskbeslag. Panel over benkeplate og flis bak komfyr. Lys under overskap. Innebygd oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Bad: Panel i himling, flis på vegger og gulv. Varmer i gulv. Baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. Speil og lys. WC. Servant. Badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med ventiler.
- Soverom 1: Malte plater i himling og malt panel på vegger. Tregulv. Utgang til altan. Panelovn.
- Vindfang 2: Panel i himling og på vegger. Belegg/tregulv.

Loftsetasje:

- Kjøkken: Malte plater/malt panel i himling. Malt panel på vegger. Belegg på gulv. Laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Mekanisk avtrekk.
- Bad: Panel i himling. Panel/belegg på vegger. Flis på gulv. Stråleovn. Profilert baderomsinnredning med nedfelt enkel servant, speil og lys. Dusjhjørne. Ventil.
- Soverom 2: Malte plater i himling. Panel på vegger. Belegg på gulv. Ventil.
- Soverom 3/stue: Malte plater/malt panel i himling. Teppe på gulv. Ventil.
- Soverom 4: Malte plater i himling. Panel på vegger. Belegg på gulv.

Kjelleretasje:

- Vindfang: Panel i himling og på vegger.
- Stue: Malte plater i himling og malte plater/brystningspanel på vegger. Teppe/tregulv. Peis med innsatt ovn. Panelovn.
- Kjøkken: Malte plater i himling. Malte plater/brystningspanel på vegger. Belegg på gulv. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Mekanisk avtrekk.
- Bad: Malt mur i himling. Flis/panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med enkel servant speil og lys. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon. Hovedstoppekrane.
- Toalett: Panel i himling. Malt murpuss på vegger. Flis på gulv. Panelovn.
- Soverom 5/Bod. Malte plater i himling. Malte plater og panel på vegger. Belegg på gulv.
- Gang: Malt panel i himling. Malt mur/brystningspanel på vegger. Flis på gulv
- Gang 2: Malt panel i himling. Malt mur på vegger. Betonggulv. Trapp opp til 1. etasje

Bygget har gjennomgående lav standard og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er ikke beskrevet standard på uthuset da dette bygget er av en slik forfatning at det har liten/ingen verdi.

Det gjøres oppmerksom på at varmekabler i forbindelse med bad i kjeller går delvis inn i naborom.

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

1984 Tilbygg 1. etasje som inneholder: soverom, bad, 2 VF og kott

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fibernett i boligen

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Det ble gjennomført et tilsyn av boligen 17.09.2021 med 3 punkter som senere ble utbedret av selger. Kopi av rapporten kan fås ved henvendelse til megler

Energi

Oppvarming

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 17.01.2011. Siste varslet tilsyn 09.01.2024 ble ikke utført.

Siste feiing ble utført 09.01.2024.

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

09.01.2024

- Anm: Typegodkjent takstige/taktrinn må monteres. Må utføres til neste feiing.

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

Elektrisitet (panelovner, stråleovn og varme i gulv) samt ved (vedovn i kjeller og 1. etasje).

Boligen har mursteinspipe. Sotluke/feieluke på bad i kjeller.

Info strømforbruk

Selger har oppgitt et strømforbruk på kr. 25.740,- for år 2024

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

Kommunale avgifter

Kr 13 686

Kommunale avgifter år

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 757 135

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 028 538

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Ut over kommunale avgifter og strøm er det oppgitt følgende løpende kostnader pr. år:

- Forsikring: ca. kr 10 000,-

I tillegg til dette kommer utgifter til eventuelt tv/internett.

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 283, bruksnummer 26 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/283/26:

08.05.1953 - Dokumentnr: 731 - Bestemmelse om gjerde

05.08.2025 - Dokumentnr: 905520 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 368 002

Elektronisk innsendt

25.11.1952 - Dokumentnr: 1705 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:283 Bnr:14

25.06.1957 - Dokumentnr: 927 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5021 Gnr:283 Bnr:36

01.01.2018 - Dokumentnr: 124769 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:283 Bnr:26

08.05.1953 - Dokumentnr: 731 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:14

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningstegninger for eneboligen dater 25.02.1953. Det foreligger byggeanmeldelse fra 1954.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til Trollvegen 3 datert 22.11.1985. Det foreligger tegninger av tilbygget fra 1985.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i sokkeletasjen er innredet og brukt som kjøkken, stue, bad og soverom hvor et eller flere av disse åpenbart ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning og lysinnslipp. Rommene er for øvrig angitt som rulle, vaskerom, badstu, grønsaker, matbod, Wc, brensel samt kull eller koks på byggetegningene. Bruksendringen er ikke godkjent.

Videre er bruken og inndelingen også endret i loftsetasjen der alle rommene i denne etasjen på byggetegningene er benevnt som soverom.

Det fremstår faktisk som om at de opprinnelige bygningstegningene er av et annet hus enn det som er oppført.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmannen har opplyst om følgende under punktet lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger på tilbygg datert 02.09.1983 som stemmer mer faktisk bruk.

Ved kontroll på originale byggetegninger datert 05.06.1948 viser det endringer på bruk i kjeller som er søknadspliktige ved at det er innredet til oppholdsrom som kjøkken, bad og soverom. I 2. etasje er det i dag innredet med bad, men dette er ikke søknadspliktige forhold.

Info - Hva er en bruksendring?

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Trollvegen er en forbindelsesgate mellom Gamle Kongeveg og Aunevegen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert og har status som bolig. Forslag til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Bjørndalshagen, Oppdal kommune, stadfestet 17. desember 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 1 041 m Formål Boliger
Delareal 504 m Formål Høyspenningsanlegg.*
Delareal 67 m Formål Felles avkjørsel
Delareal 66 m Formål Gangvei
Delareal 2 m Formål Kjørevei

I kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning i 152 så fremgår at det gikk en høyspent midt over tomten (sør for huset). Denne fareområdet består i dag i kommuneplan. Da faresonen kun vises akkurat her og ikke fortsetter videre er det høyst usikkert at høyspentledningen ligger akkurat her i dag. Det er sannsynlig at høyspentkabel er gravd ned i veg.

I reguleringsplan/kommuneplan er trase for Trollvegen noe endret og breddet ut fra dagens situasjon med gangveg på vestsiden av vegen. Det er også avmerket byggegrense på østsiden av tomten

Kart fra oppdal kommune viser at det ligger spillvannsledning, overvannsledning og vannledning i Trollvegen.

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

For øvrig 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (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))

68 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 784 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 787 550 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, søk i eiendomsregister og e-signering kr 900,- oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Ansvarlig megler bistås av

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

12.09.2025



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



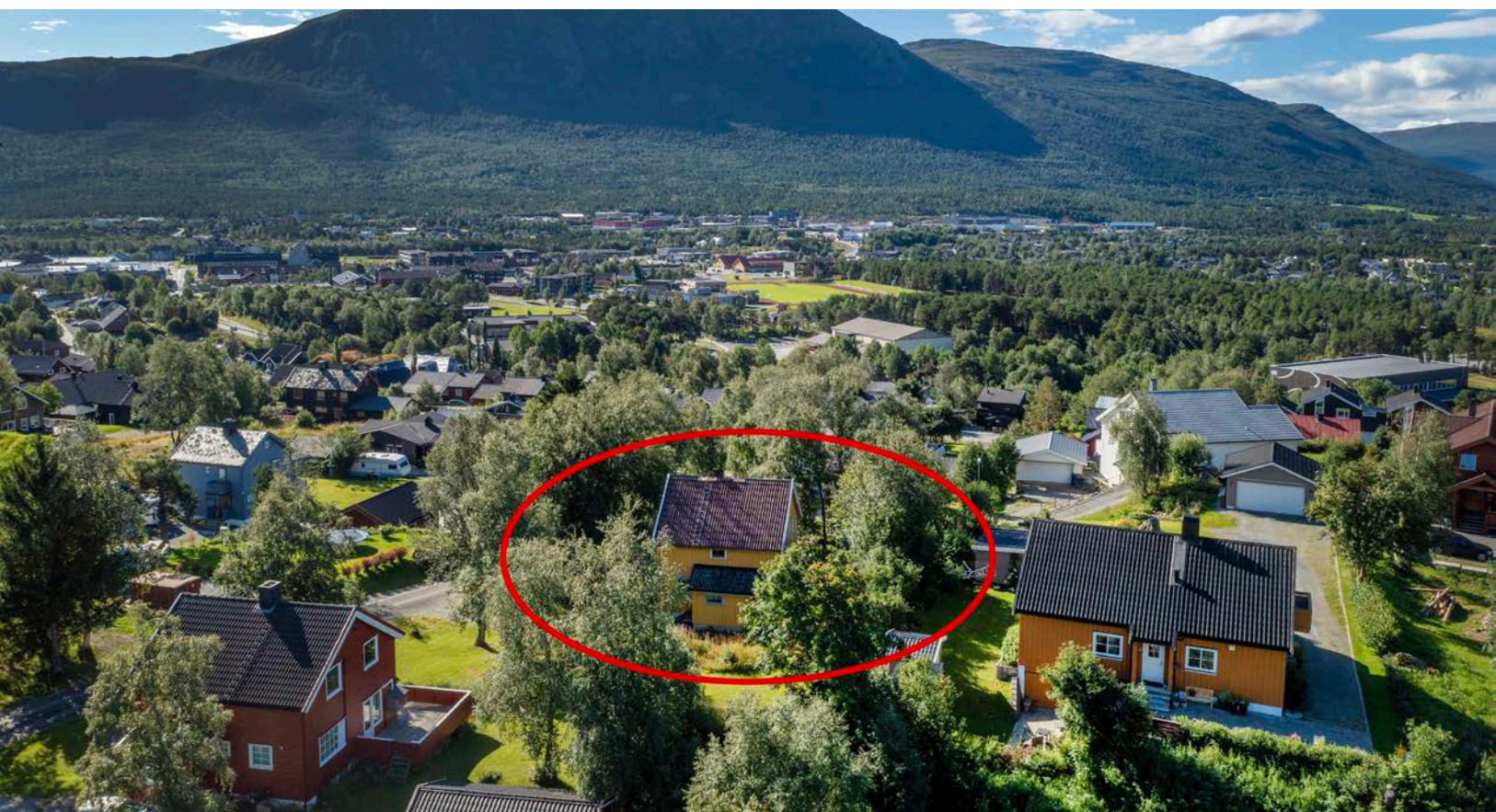
Fasade



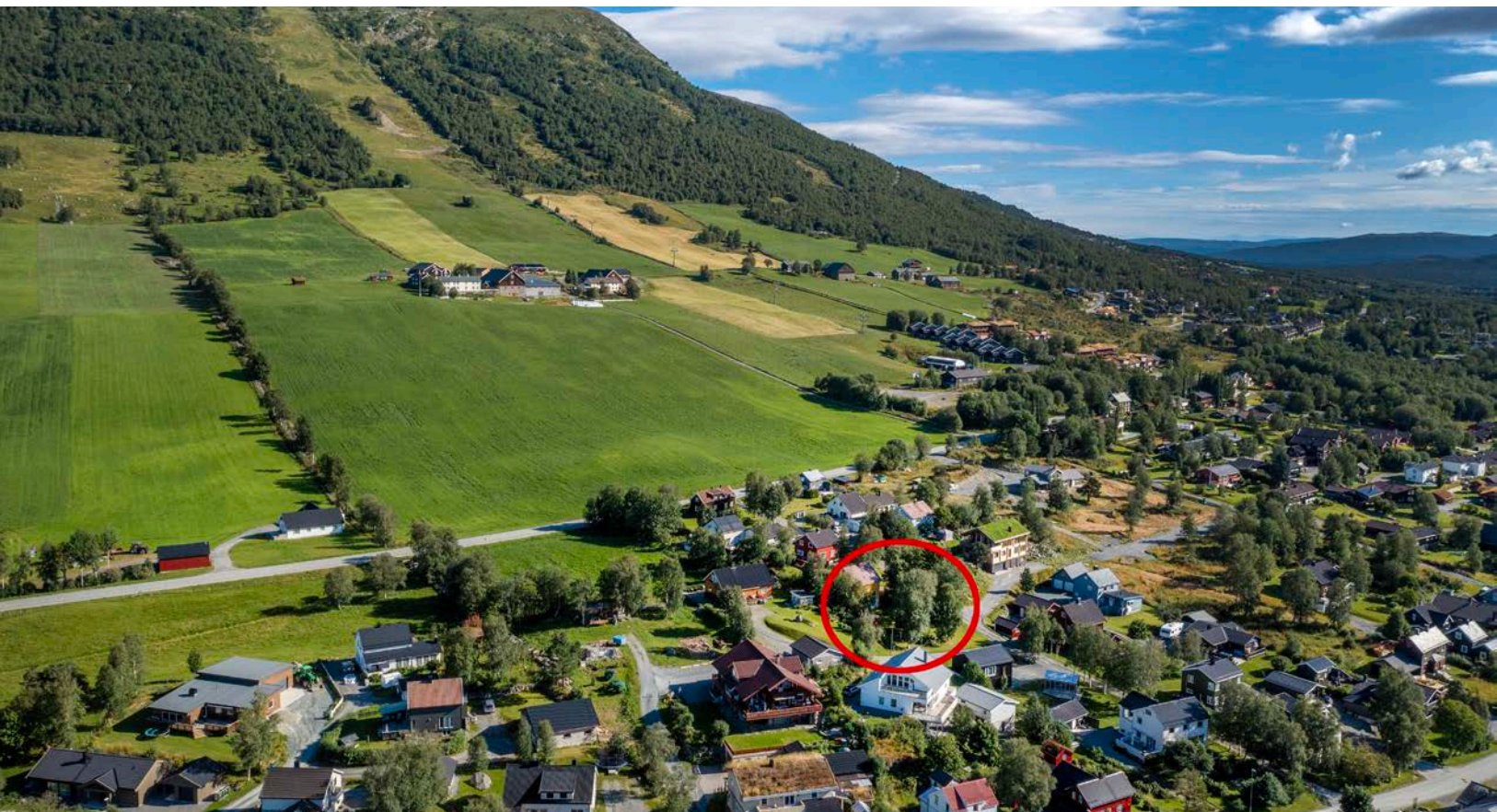
Fasade



Fasade

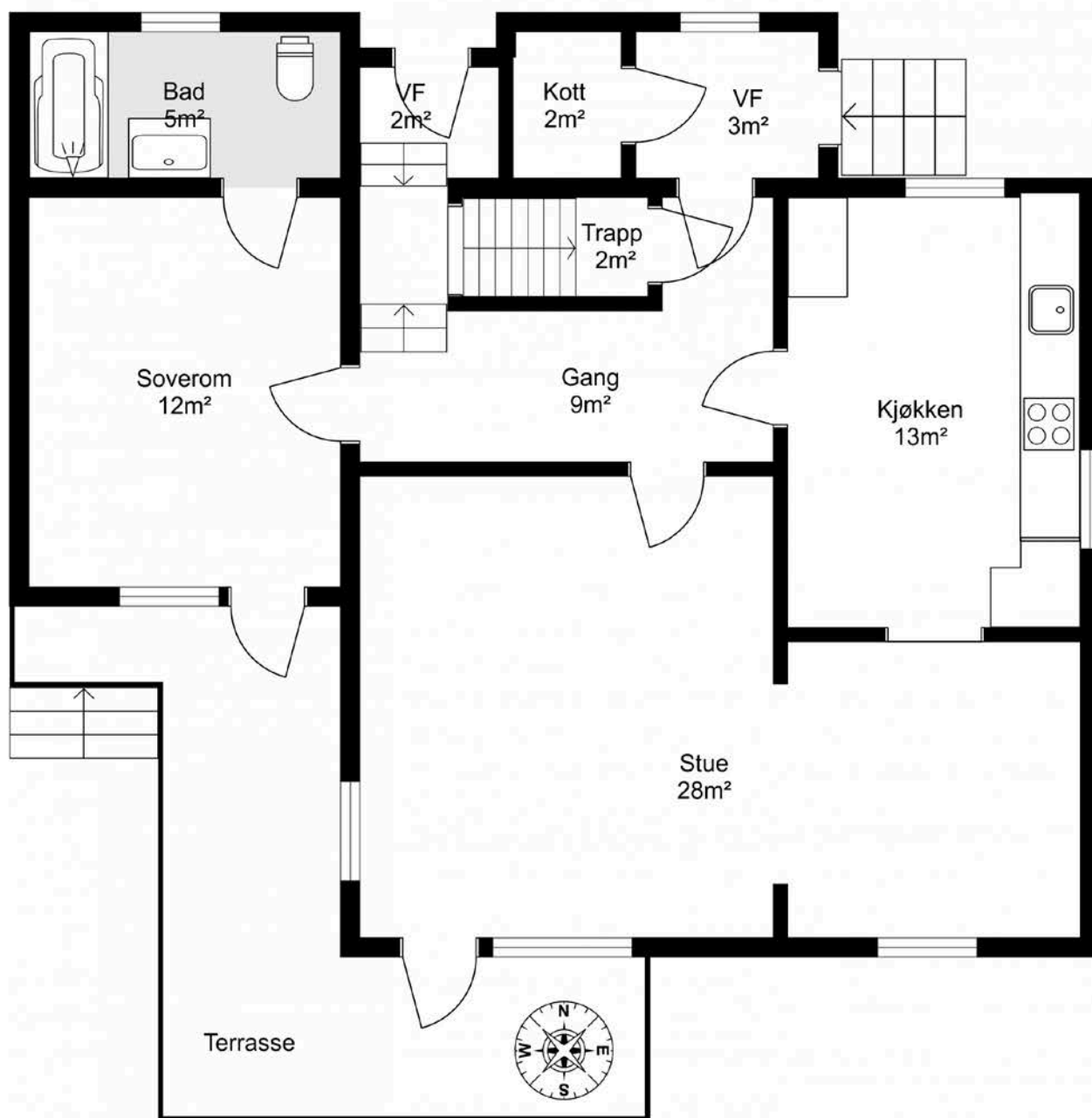


Oversiktsbilder





7340 Oppdal Trollvegen 7 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.



Vindfang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)

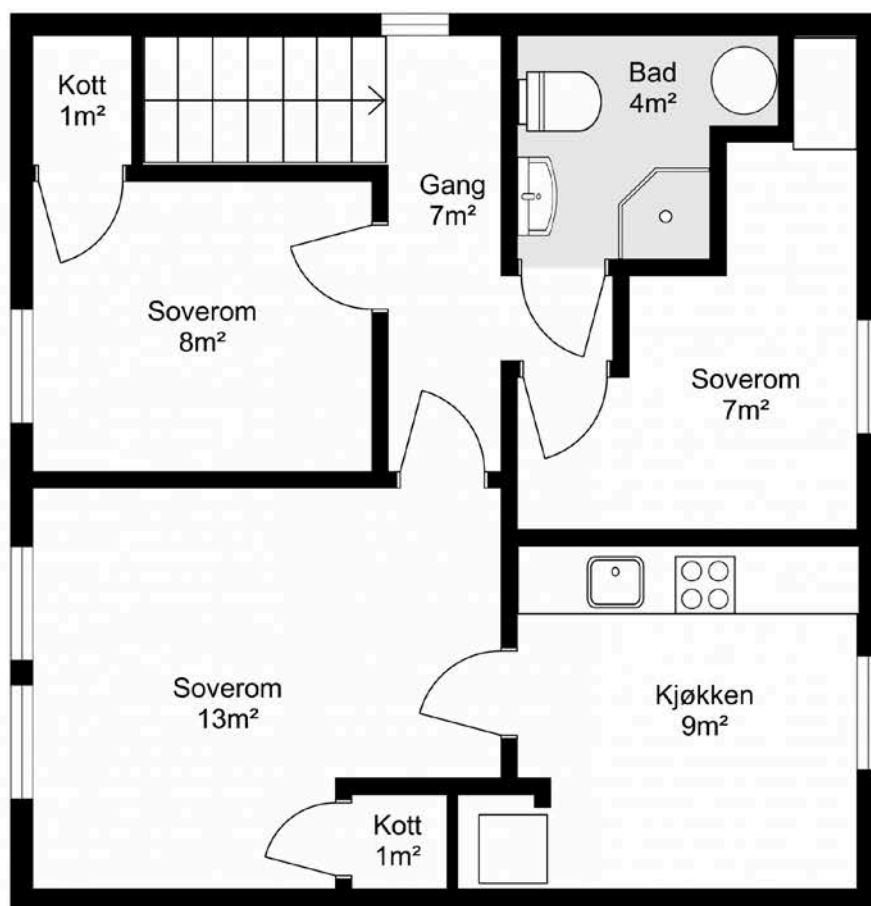






Soverom 1 (1. etasje)

7340 Oppdal Trollvegen 7 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.



Vindfang (1. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Soverom 2 (2. etasje)



Soverom 3/Stue (2. etasje)

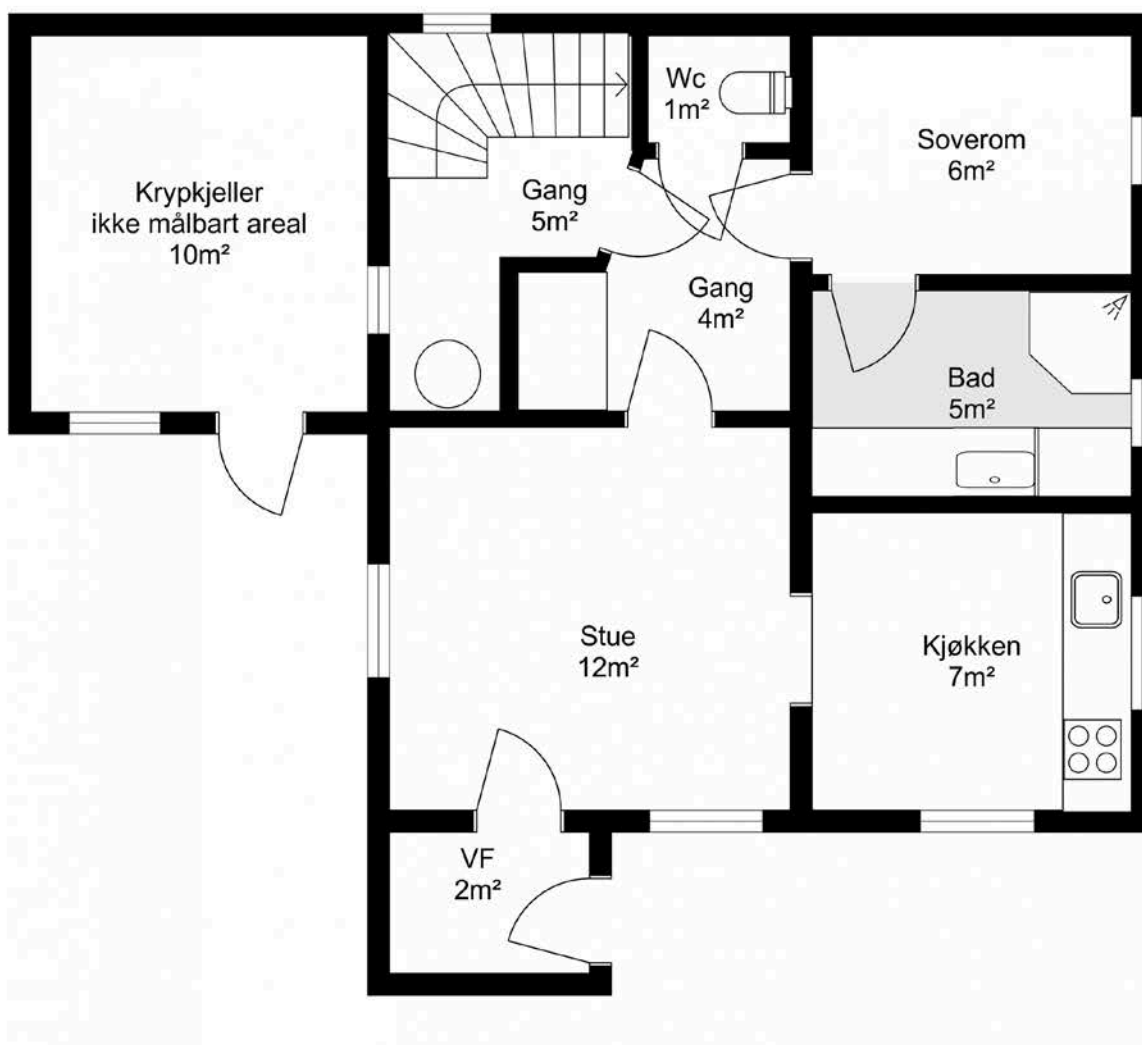


Soverom 3/stue (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)

7340 Oppdal Trollvegen 7 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.



Stue (kjelleretasje)



Stue (kjelleretasje)



Kjøkken (kjelleretasje)



Bad (kjelleretasje)



Toalett (kjelleretasje)



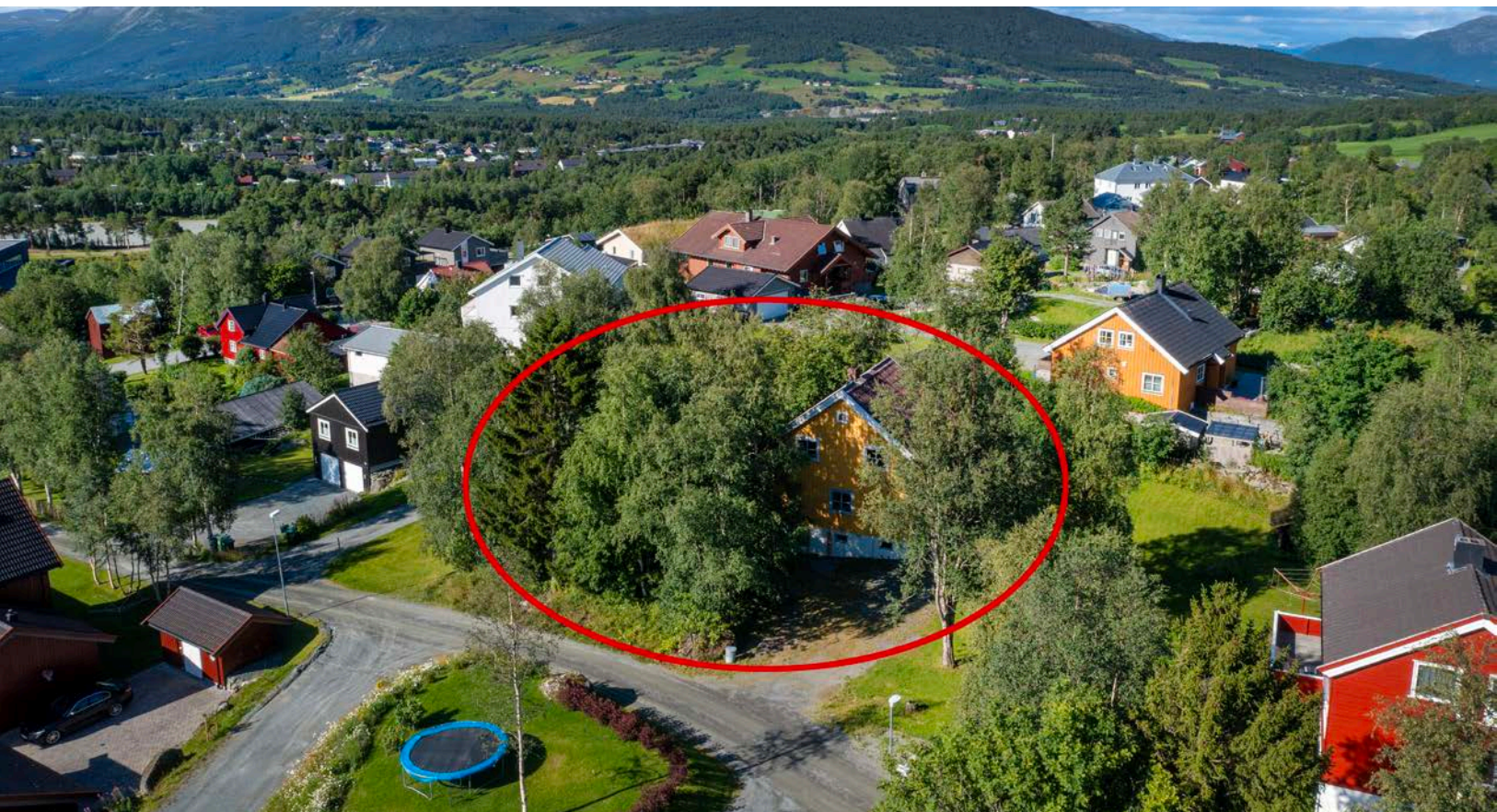
Soverom 5/bod (kjelleretasje)



Gang (kjelleretasje)



Trappegang (kjelleretasje)





Velkommen på visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250049	

Selger 1 navn
Annveig Lillian Grøholt

Gateadresse	
Trollvegen 7	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mistanke om råte i taktro over bad i første eta. påbygg.

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

Document reference: 1703250049

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

Document reference: 1703250049

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annveig Lillian Grøholt	a78b7394d44e0d67548d dd05c648277d49ebc4d4	06.08.2025 08:08:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Trollvegen 7, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 283, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 11278-1413

Referansenummer: BS5567

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fordelt med kjeller, 1-2 etasje. Det ble etablert tilbygg rundt 1984 i 1. etasje.
Grunnmurer er med støpt betong og støpt dekke i kjeller.
Etasjeskiler er med trebjelkelag.
Yttervegger er med reisverk og bindingsverk kledd med stående kledning.
Taket er med saltaksform og takteking er med bølgeaternitt og Decra panner.
Vinduer er med kobla glass og 2- lags isolerglass.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takteking er med bølgeaternitt og Decra panner.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, 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.
Takrenner og taknedløp er med stål, ført ned til bakkeplan. Det er etablert sokkelbeslag på pipe.
Veggene har reisverk og bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft etablert på opprinnelig bolig. Deler av konstruksjon er med skrå himlingflater ned mot oppholdsrommene. Tilbygget W-takstoler og taksperrer i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Det er forskjellige alder på dørene ut fra når de forskjellige arbeidene er blitt utført.
Det er etablert terrasse ut fra stue og soverom som går sammenhengende.
Det er stående rekkverksbord.
Det er etablert strekkmetalltrapp og trapp av med skiferheller opp til inngangsdørene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er kontrollert for høydeavvik på følgende rom:
Kjeller: Stue og kjøkken.
1. etasje: Stue og gang.
2. etasje: Gang og kjøkken.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og 1. etasje.
Sotluke/feieluke på bad i kjeller.
Gulvet er av betong, tilfarergulv har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som ble etablert i forbindelse med tilbygget.
Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller og trapp med belegg i trinn til 2. etasje.
Innvendig har boligen finerdører og fyllingdfører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, Kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med flis på gulv og flis/ panel på vegg. (Det er flis på ytterveggen.) Taket er med malt murpuss.
Det er innredet med dusjkabinett og servant med innredning.
Rommet er mekanisk ventilert.
Det er 1. soilsluk etablert. Ved kontroll av fall viser dette flatt gulv.
Dusjkabinett har avrenning til fast avløp under kabinettet.
Badet fremstår med dårlig vannsikkerhet.

Badet har ikke membran eller tettesjikt etablert. Det må påregnes full oppgradering av badet.

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

Informasjon om fuktinnhold i treverk:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Bad, 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med flis på gulv og vegg. Himling er med panel.
Det er innredet med klosett, servant i innredning, badekar m/ dusj/ forheng og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig luftet via ventiler på vegg og himling.
Det er 1 plastsluk ved badekar.
Ved kontroll av fall viser dette ca. 30mm fall fra topp flisgulv ved dør til topp flis. Ved dør er det flisoppkant på ca 40mm.
Det er ikke etablert underliggende membraner eller tettesjikt, videre er det flere riss i flisfuger mellom gulv og vegg. Badet fremstår med dårlig vannsikkerhet.

Det er ingen direkte tegn til skader men badet må totalrenoveres i sin helhet på grunn alder og påviste forhold.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.

Beskrivelse av eiendommen

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med belegg på gulv, panel og belegg på vegg(I dusjsone.) Taket er med panel. Belegget er brettet opp på vegg fra gulvet ved panelvegger.

Det er innredet med innfelbare dusjdører, klosett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert.

Det er 2. plastluker etablert. Ved kontroll av fallforhold viser dette lokale fall ved slukene. Det er totalt ca. 15mm fall fra topp belegg ved dør til topp sluk i dusj. Ved dørterksel er det ca. 15 mm oppbrett på belegg slik at rommet fremstår med god vannsikkerhet.

Med tanke på alder må det påregnes full oppgradering av badet med nye tettesjikt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller:

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller: Rommet fremstår med flis på gulv og panel/ malt murpuss på vegg. Himling er med panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Selger opplyser at det oppgraderte dette når de tok over boligen tidlig 1990- tallet.

Hovedstoppekran er inne på bad i kjeller bak innredning og ligger skjult og vanskelig til. Selger opplyser at denne er fra 2009.

Det er avløpsrør av plast og støpejern under grunn. Det er ikke kjent omfang på bruk av avløpsrør med støpejern og hvilke rør som er tilkoblet denne utenom bad i kjeller.

Stakepunkt er i gang i kjeller, under luke i gulv.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken for 1. etasje er på ca. 200 liter for 1. etasje er plassert i trapperom i kjeller.

Varmtvannstanken for kjeller på ca. 200 liter plassert inne på bad. Varmtvannstanken for 2. etasje er på ca. 120 liter plassert inne på bad.

Det er etablert 2 sikringsskap, trapperom 1. etasje og trapperom. Selger opplyser at de oppgraderte det elektriske anlegget når de tok over boligen i 1993-1994.

Det er etablert brannvarsling i hver etasje og det er plassert ut brannslukking i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Selger opplyser at det foretatt oppgradering av drenering på gavlvegg mot vei og grunnmur unn mot inngangsdør/ trapp 1. etasje i forbindelse når nytt vannrør ble lagt inn i 2009. Det ses synlig platonplast på de veggene.

Utover dette er det er drenering og fuktsikring fra de respektive byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur som er murpusset.

Eiendommen er lett skrånende og opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset.

Boligen er tilknyttet offentlig nettverk. Det er plast vann og avløpsrør inn til boligen som er oppgradert i 2009 i følge selger. I forbindelse med

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

Det foreligger tegninger på tilbygg datert 02.09.1983 som stemmer mer faktisk bruk.

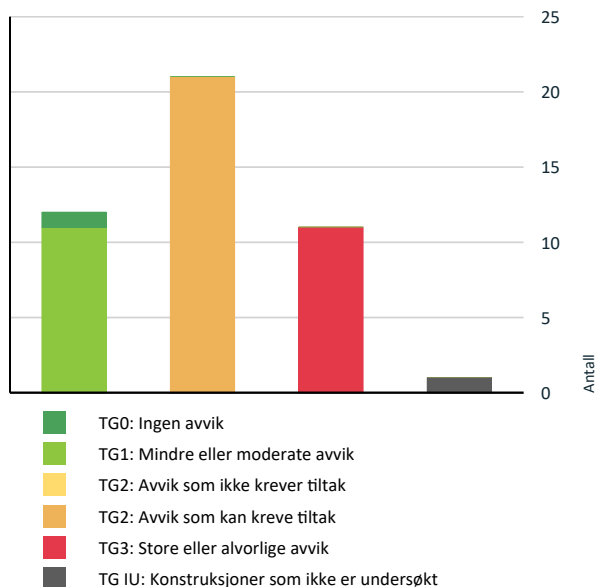
Ved kontroll på originale byggetegninger datert 05.06.1948 viser det endringer på bruk i kjeller som er søknadspliktige ved at det er innredet til oppholdsrom som kjøkken, bad og soverom. I 2. etasje er det i dag innredet med bad, men dette er ikke søknadspliktige forhold.

Info - Hva er en bruksendring?

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

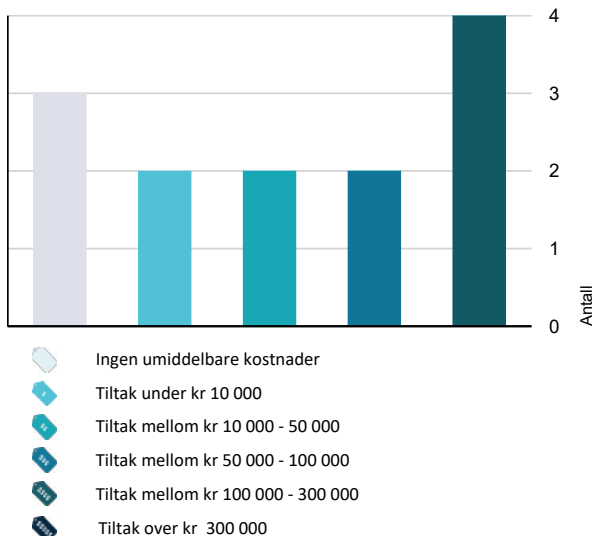
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller - Tilbygg** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad, Kjeller > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom, Kjeller > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad, 1. etasje > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad, 2. etasje > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking - Tilbygg** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - tilbygg** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	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
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2. etasje	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken, 1. etasje > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1984	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje som inneholder: soverom, bad, 2 VF og kott.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er med bølgeeternitt.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen fremstår med skader og som utett ned mot undertaket.

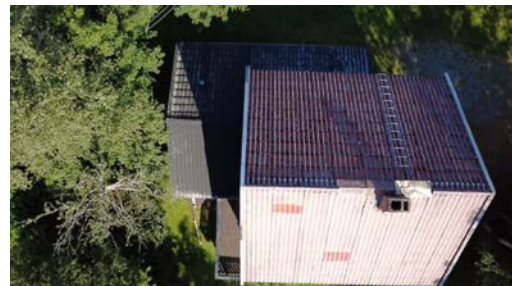
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Eternittplater må leveres godkjendt mottak for dette når det skal saneres.

Det gjøres også oppmerksom på at det må benyttes verneutstyr ved sanering, og godkjente entreprenører om dette leies inn for sanering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er med Decra takpanner. Selger er noe usikker på alder, men det er fra tidlig 1990- tallet etter de overtok boligen i 1993.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

Tilstandsrapport

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen er med mye mose/løvblad.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:

Rengjøring av takflater for å begrense slitasje og forlenge levetid på tekkingen. Det er ikke kjent type undertak slik at det er umulig å vurdere levetid på dette.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp er med stål, ført ned til bakkeplan. Det er etablert sokkelbeslag på pipe. Alder er fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Enkelte nedløp er ikke ført ned i overløpslednigner eller bort fra bygning. Det er tegn til at det er lekkasjer på renner og nedløp.

Pipe mangler toppbeslag.

Videre mangler det enkelte toppbeslag på vindskier.

Selger opplyser at feier har gitt beskjed om at takstige må festes bedre til takflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Oppgradering av renner og beslag gjøres som oftest i sammenheng med skifte av takteking.

Bedre innfesting av takstige.

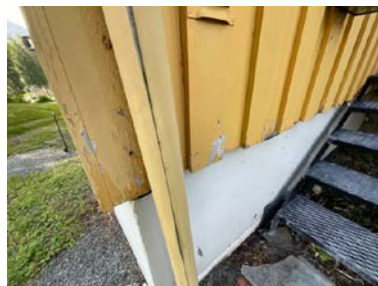
- Det er ikke krav til montering av snøfangere eller takstiger om ikke bygningsrådet har gitt pålegg om det.

Info hentet fra Byggeforskrift 1949

§ 7. Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet. -

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen fremstår som slitt, en oppgradering bør vurderes. Videre fremstår fasadene med avflassing av overflatebehandling. På eldre boliger det som oftes isolert med kutterspon, dette til informasjon med tanke på isoleringraden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes vask og overflatebehandling av kledning. Enkelte kledningsbord kan påregnes skiftes som følge av sprekker og slitasje.



TG 2 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Liten lufting av utvendig kledning. Det gjøres oppmerksom på, ved endret bruk og mer oppvarming av boligen gjennom hele året kan det oppstå kondensering i konstruksjon på grunn av manglende/liten lufting. Det er slitasje på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.
- Det må påregnes vask og overflatebehandling av kledning.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft etablert. Deler av konstruksjon er med skrå himlingflater ned mot oppholdsrommene. Det er etablert adkomst via luke i gang. Konstruksjon er ikke ventilert og det er benyttet kutterspon som isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er lukket. Det er tegn til svertesopp opp mot taktro der det er isolert med kutterspon. Rundt pipe er det det tegn til eldre lekkasjer.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje på de skrå himlingene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

- Lufting: Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon. Ved oppgradering av av takteking bør det etableres løsninger som ivaretar lufting av underliggende konstruksjoner. Det er ikke vurdert tiltakskostnader da dette varierer med type løsning som blir valgt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1U Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler og taksperrer i tre. Det er etablert lufting ved raftkasse og ventiler i gavlvegg. Det er ikke adkomst til kaldloft slik at

Tilstandsrapport

tilstand er ikke kontrollert.

Det anbefales at det etableres tilkomst med luke slik at tilstanden blir kjent.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid og en oppgradering av vinduer må påregnes. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Vinduer - tilbygg

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Det er forskjellige alder på dørene ut fra når de forskjellige arbeidene er blitt utført.

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.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ut fra stue og soverom som går sammenhengende.
Den er bygget opp av tre og hengt opp i vegg og med hoveddrager i front, deler av terrassen er bygget over VF i kjeller.
Det er stående rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom og god avlufting for å unngå kondens skader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Selv om det ikke ble registrert tegn til skader i forbindelse med konstruksjon over VF kan dette ikke utelukkes skjult i konstruksjon. Terrassen fremstår som slitt, det gjøres oppmerksom vegginnfesting og at denne vurderes å være svak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrassen fremstår som slitt og en oppgradering må påregnes med å rive terrassen og bygge opp på nytt.



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert strekkmetalltrapp og trapp av med skiferheller opp til inngangsdørene.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er aldriingsmessige slitasjer på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflatene må påregnes.

Tilstandsrapport



Stue 1. etasje



Stue, kjeller



Gang, 2. etasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er kontrollert for høydeavvik på følgende rom:

Kjeller: Stue og kjøkken.

1. etasje: Stue og gang.

2. etasje: Gang og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller: Stue og kjøkken. 15mm gjennom hele rommet på kjøkken, stue under 10mm avvik på hele rommet.

1. etasje: Stue 40mm og gang 40mm, gjennom hele rommet.

2. etasje: Gang 30mm og kjøkken 40mm, gjennom hele rommet.

Det er merkbare skjevheter på etasjeskillene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det vurderes at skjevhetene ikke har underliggende årsaker med skader i konstruksjon men at disse er aldringsmessige relatert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Målt høydeavvik i gang 1. etasje. Her er det ca 40mm fall fra kjøkken mot soverom på gulvet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og 1. etasje.
Sotluke/feieluke på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Teglpipa er innkledd på 2 vegger i 2. etasje, soverom og kjøkken. Videre er det kort avstand fremfor vedovn til gulv i stue- kjeller.

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

- Toppbeslag på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innkledd teglpipe på soverom og kjøkken 2. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, tilfarergulv på stue har teppe, eller i boligen er det tregulv, belegg og teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt på soverom i vegg og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er godt synlig saltutslag i kjeller på gulv og vegg på åpne vegger og gulv. Ved kontroll inn i vegg på soverom er det høye fuktverdier ved fuktmåling, som tilsier at veggene bør rives ned. Det er ikke foretatt åpninger ned i tilfarergulv på stue, men ut fra saltutslag på åpne gulv vil det også her være høye fuktverdier i treverket her.

TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 27%.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak på drenering må påregnes. Ved utbedring av drenering og fuktsikring bør det vurderes å isolere grunnmur på utsiden. Nærmere undersøkelser av vegg og tilfarergulv i kjeller kan påregnes for å avdekke mulig skjulte skader i konstruksjon.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller - Tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som ble etablert i forbindelse med tilbygget for bad/ soverom og VF.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er jordgulv i krypkjeller som ikke er tildekket med plast under soverom. Dette medfører høyere fuktinnhold i krypkjeller som kan gi seg utslag i muggvekster på konstruksjonene. Det er mindre tegn til soppvekster på stubbeloftsplatene.

TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 22%. Videre er det saltutslag på nedre del av grunnmur som tyder på fuktopptrekk fra grunn.

Det er ikke adkomst til krypkjeller under bad og VF, i trappeløp til kjeller det vindu men dette lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør også ryddes ut og fjernes alt organisk materiale i hele krypkjelleren som ligger på bakken. Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre. Nærmere undersøkelser anbefales opp i stubbeloft for avdekke om det er fuktskader i konstruksjon. Dette bør gjøres ut mot bunnsvill på yttervegg.

Det bør også undersøkes nærmere krypkjeller under bad og VF med at adkomst etableres. Det er åpning under trapp på Bi- inngang, men det er ikke store nok åpninger til å komme inn i arealet. Krypkjeller er ikke videre kontrollert og det er usikkert tilstand å denne konstruksjon.

Kostnad på tiltak er ikke vurdert da det ikke er kjent tilstand på konstruksjon.

Info ved fuktmåling.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Åpen krypkjeller under VF



Ingen adkomst til krypkjeller under bad.



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller og trapp med belegg i trinn til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

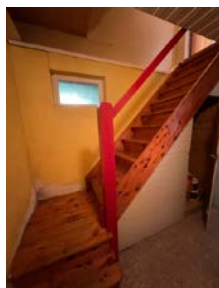
Det er ikke etablert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp



Trapp til 2. etasje

Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører og fyllingsdører av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



VÅTROM

KJELLER > BAD, KJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med flis på gulv og flis/ panel på vegg. (Det er flis på ytterveggen.) Taket er med malt murpuss.

Det er innredet med dusjkabinett og servant med innredning. Rommet er mekanisk ventilert.

Det er 1. soilsluk etablert. Ved kontroll av fall viser dette flatt gulv. Dusjkabinett har avrenning til fast avløp under kabinettet.

Badet fremstår med dårlig vannsikkerhet.

Badet har ikke membran eller tettesjikt etablert. Det må påregnes full oppgradering av badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD, KJELLER

TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med flis på gulv og vegg. Himling er med panel.

Det er innredet med klosett, servant i innredning, badekar m/ dusj/ forheng og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig luftet via ventiler på vegg og himling.

Det er 1 plasts luk ved badekar.

Ved kontroll av fall viser dette ca. 30mm fall fra topp flisgulv ved dør til topp flis. Ved dør er det flisoppkant på ca 40mm.

Det er ikke etablert underliggende membraner eller tettesjikt, videre er det flere riss i flisfuger mellom gulv og vegg. Badet fremstår med dårlig vannsikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er ingen direkte tegn til skader men badet må totalrenoveres i sin helhet på grunn alder og påviste forhold.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

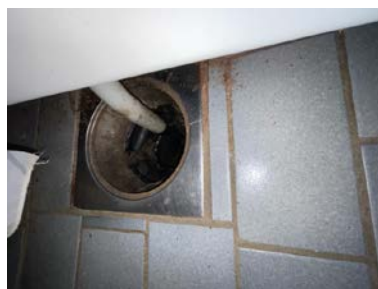
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.

Informasjon om fukttinnhold i treverk:

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

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

Årstall: 1984

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med belegg på gulv, panel og belegg på vegg (i dusj-sone.) Taket er med panel. Belegget er brettet opp på vegg fra gulvet ved panelvegger. Det er innredet med innfelbare dusjdører, klosett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert.

Det er 2. plastsluker etablert. Ved kontroll av fallforhold viser dette lokale fall ved slukene. Det er totalt ca. 15mm fall fra topp belegg ved dør til topp sluk i dusj. Ved dørterksel er det ca. 15 mm oppbrett på belegg slik at rommet fremstår med god vannsikkerhet.

Med tanke på alder må det påregnes full oppgradering av badet med nye tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

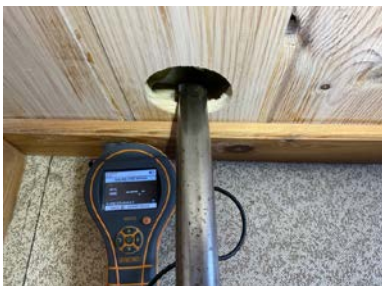


2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN, KJELLER

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



KJELLER > KJØKKEN, KJELLER

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

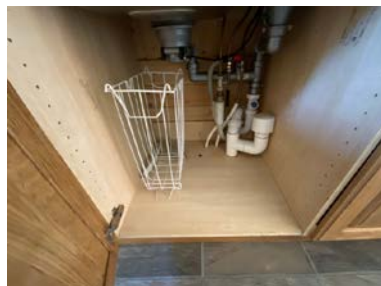


1. ETASJE > KJØKKEN, 1. ETASJE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN, 1. ETASJE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildels dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

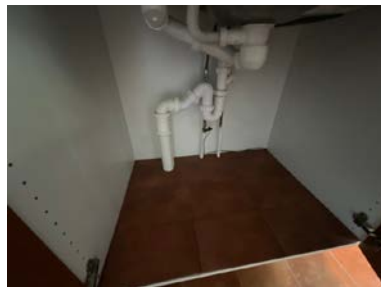
Rengjøring av filter er nødvendig.



2. ETASJE > KJØKKEN, 2. ETASJE

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



2. ETASJE > KJØKKEN, 2. ETASJE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM, KJELLER

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Rommet fremstår med flis på gulv og panel/ malt murpuss på vegg. Himling er med panel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft når det er etablert ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Selger opplyser at det oppgraderte dette når de tok over boligen tidlig 1990- tallet. Hovedstoppekran er inne på bad i kjeller bak innredning og ligger skjult og vanskelig til. Selger opplyser at denne er fra 2009.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern under grunn. Det er ikke kjent omfang på bruk av avløpsrør med støpejern og hvilke rør som er tilkoblet denne utenom bad i kjeller.

Stakepunkt er i gang i kjeller, under luke i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter for 1. etasje er plassert i trapperom i kjeller.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Varmtvannstank - Kjeller

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert inne på bad.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank - 2. etasje

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert inne på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble observert lekkasje i tanken, men usikkert hvor denne kommer fra.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas nærmere undersøkelse og finne årsak til lekkasje.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er etablert 2 sikringsskap, trapperom 1. etasje og trapperom. Selger opplyser at de oppgraderte det elektriske anlegget når de tok over boligen i 1993-1994.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994 Inne i sikringsskap er det Nyvold Installasjon som har sin logo.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 1993. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. - Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg: Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Trapperom



2. etasje

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannvarsling i hver etasje og det er plassert ut brannslukking i hver etasje.

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?
Ja - Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres. - Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at det foretatt oppgradering av drenering på gavlvegg mot vei og grunnmur unn mot inngangsdør/ trapp 1. etasje i forbindelse når nytt vannrør ble lagt inn i 2009. Det ses synlig platonplast på de veggene. Utover dette er det drenering og fuktsikring fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

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



Platonplast på deler av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som er murpusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelsene vurderes å være eldre, det er ingen mistanker om aktive bevegelser som har ført til disse sprekkenes nå de siste årene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er lett skrående og opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig nettverk. Det er plast vann og avløpsrør inn til boligen som er oppgradert i 2009 i følge selger. I forbindelse med skifte av vannledning ble by stoppekran etablert inne på bad.

Årstall: 2009

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

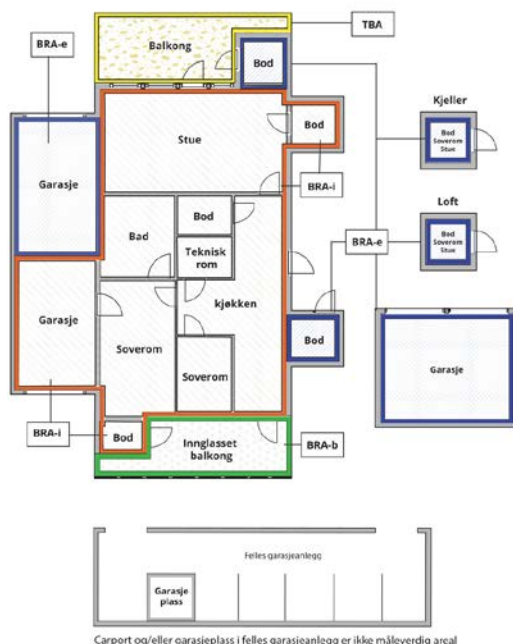
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	47			47		10	57
1. Etasje	80			80	15		80
2. Etasje	54			54			54
SUM	181				15	10	191
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Gang, Stue, Soverom, Kjøkken, Kjeller, Bad, Kjeller, Gang 2, Toalettrom, Kjeller		
1. Etasje	Vindfang, Vindfang 2, Gang, Stue, Kjøkken, 1. etasje, Bad, 1. etasje, Soverom, Kott v/ VF		
2. Etasje	Gang, Kjøkken, 2. etasje, Bad, 2. etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott		

Kommentar

AHL: Kryp kjeller: 10m²

TBA: Terrasse ut fra stue/ soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på tilbygg datert 02.09.1983 som stemmer mer faktisk bruk. Ved kontroll på originale byggetegninger datert 05.06.1948 viser det endringer på bruk i kjeller som er søknadspliktige ved at det er innredet til oppholdsrom som kjøkken, bad og soverom. I 2. etasje er det i dag innredet med bad, men dette er ikke søknadspliktige forhold.

Info - Hva er en bruksendring?

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	5

Kommentar

Enebolig

Kjeller:

P-rom: VF, 2 ganger, stue, kjøkken, bad, toalett-rom, soverom.

1. etasje:

P-rom: 2 VF, gang, trapperom, soverom, bad, kjøkken, stue.

S-rom: Kott.

2. etasje:

P-rom: Gang, kjøkken, bad, 3 soverom.

S-rom: 2 Kott

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	283	26		0	1175.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollvegen 7

Hjemmelshaver

Grøholt Annveig Lillian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
181 500	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	12.08.2025		Fremvist	1	Nei
Tegninger	02.09.1984	Det er kun tegninger på tilbygg som er fremlagt.	Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	28.08.2025	Endring tekst under krypkjeller på sammendrag.
3	09.09.2025	Endringer på tekst om lovlighet, lagt til 1 kottrom 2. etasje på areal.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BS5567>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

380/63

J.nr.

Statens distriktsarkitekt for Trøndelag

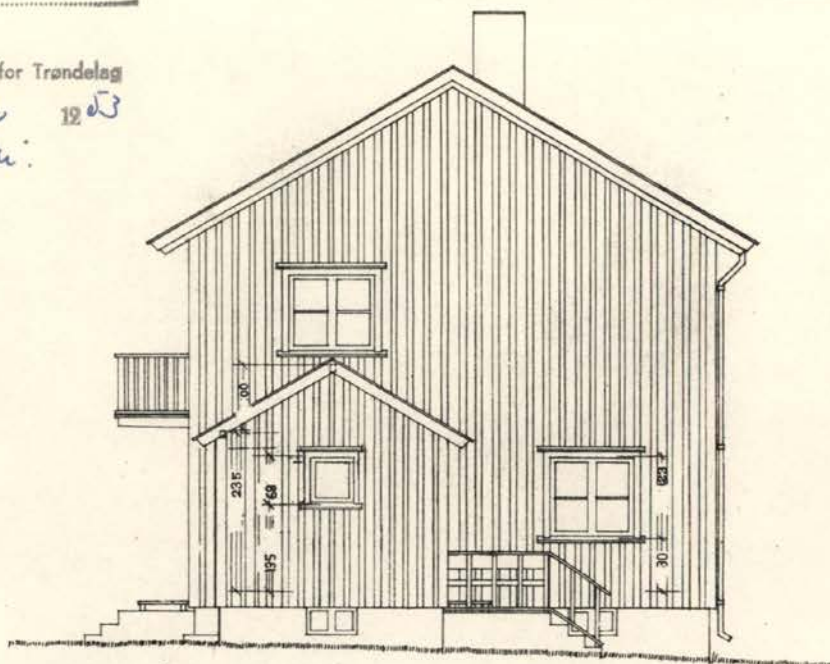
Trondheim

25/2

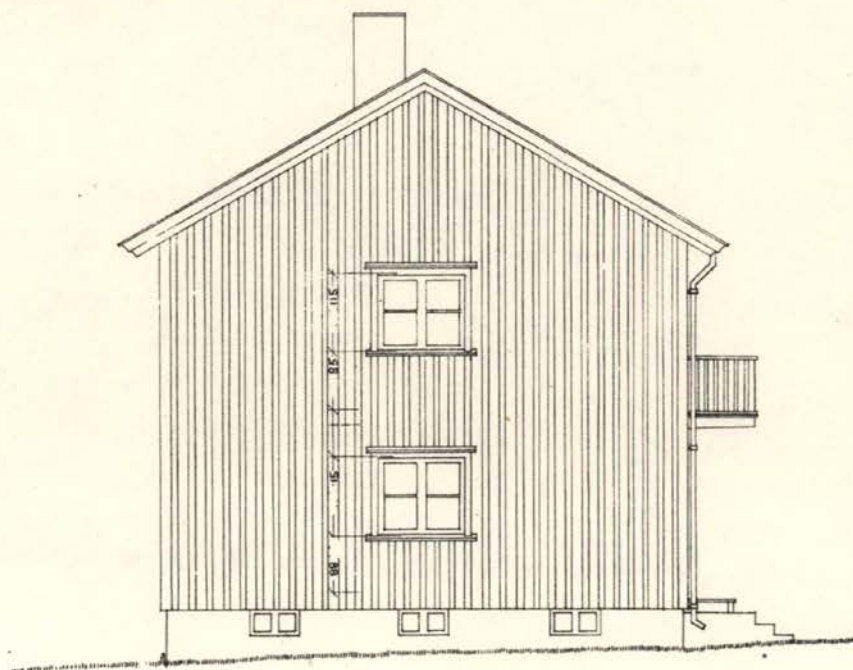
12 53

7.4.

Misfrid Holm, Opp



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN GJELDER FRA FERDIG GOLV.
RYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

Godkjennes.....
for lånseknaad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

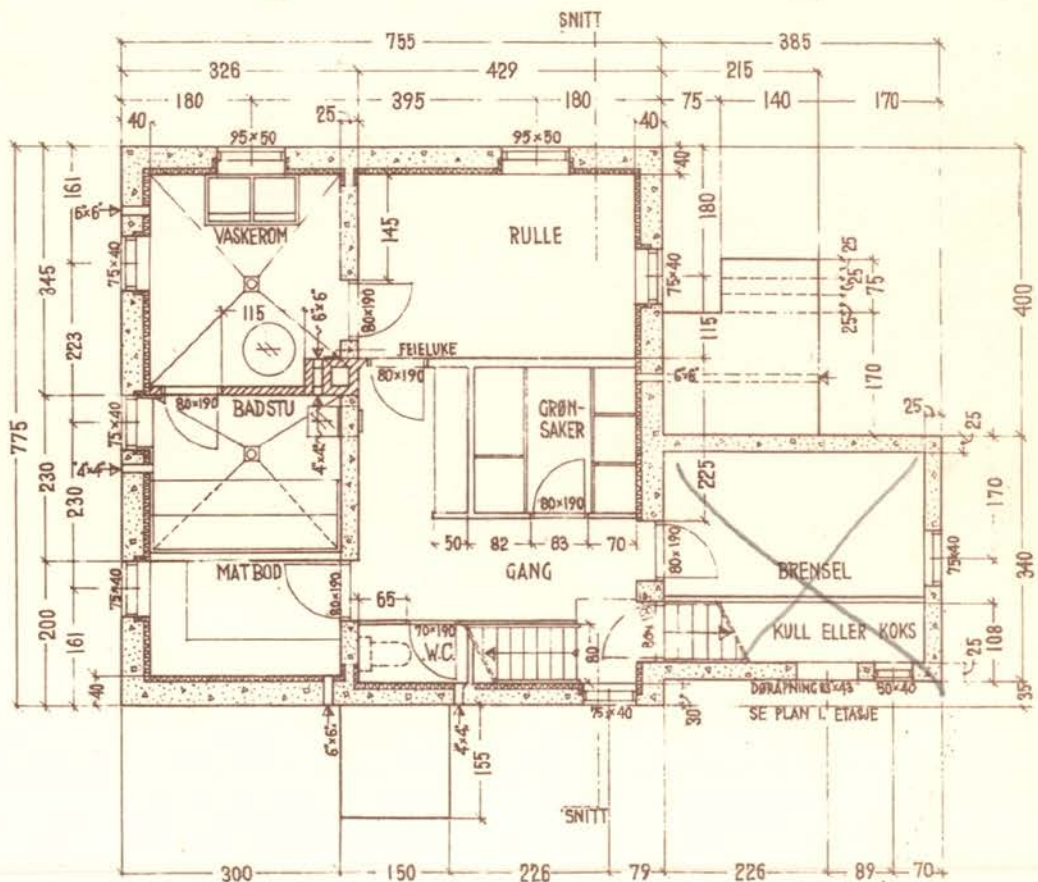
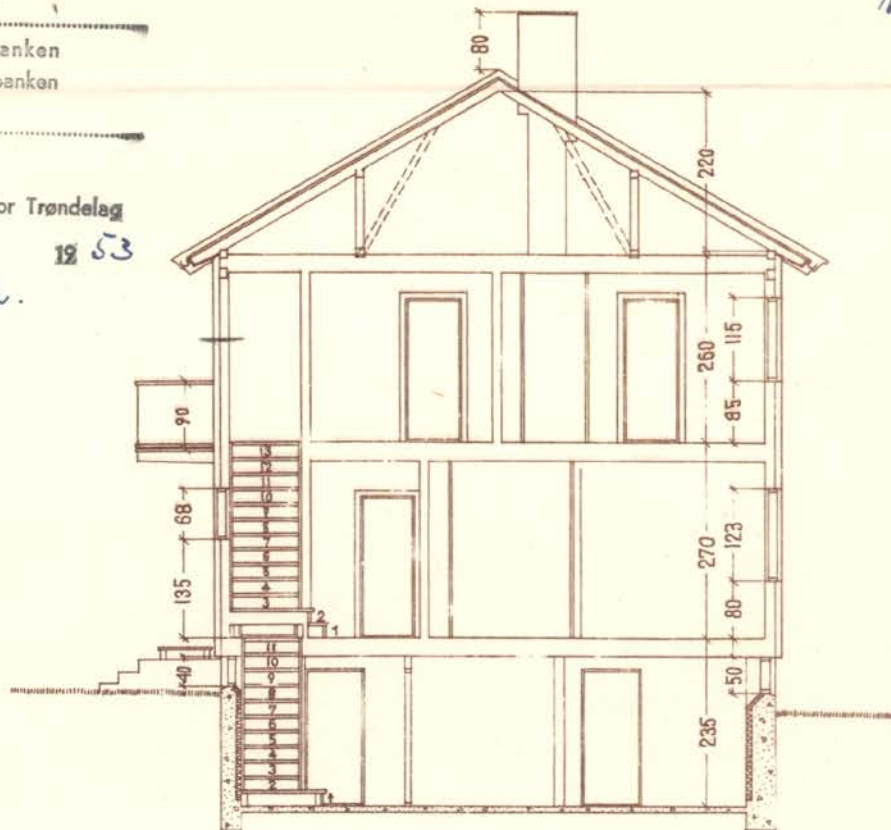
J.nr. 380/53

Statens distriktsarkitekt for Trøndelag

Trondheim 25/2 12 53

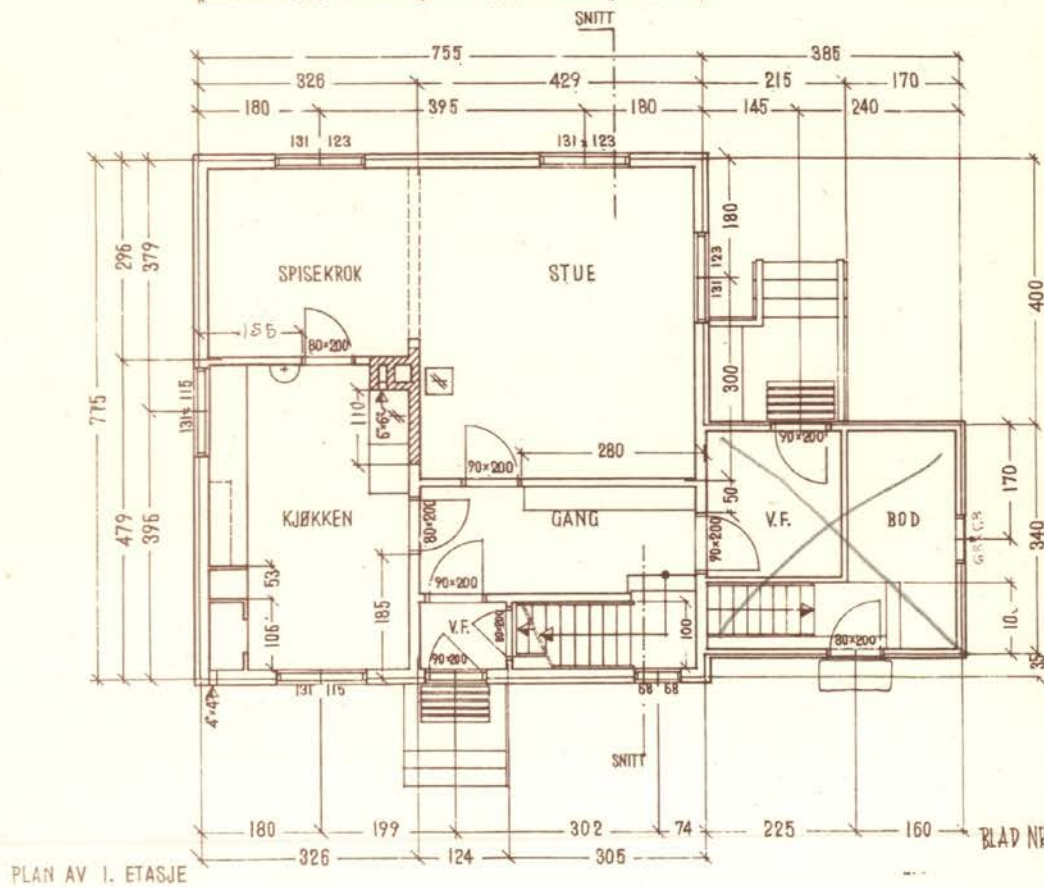
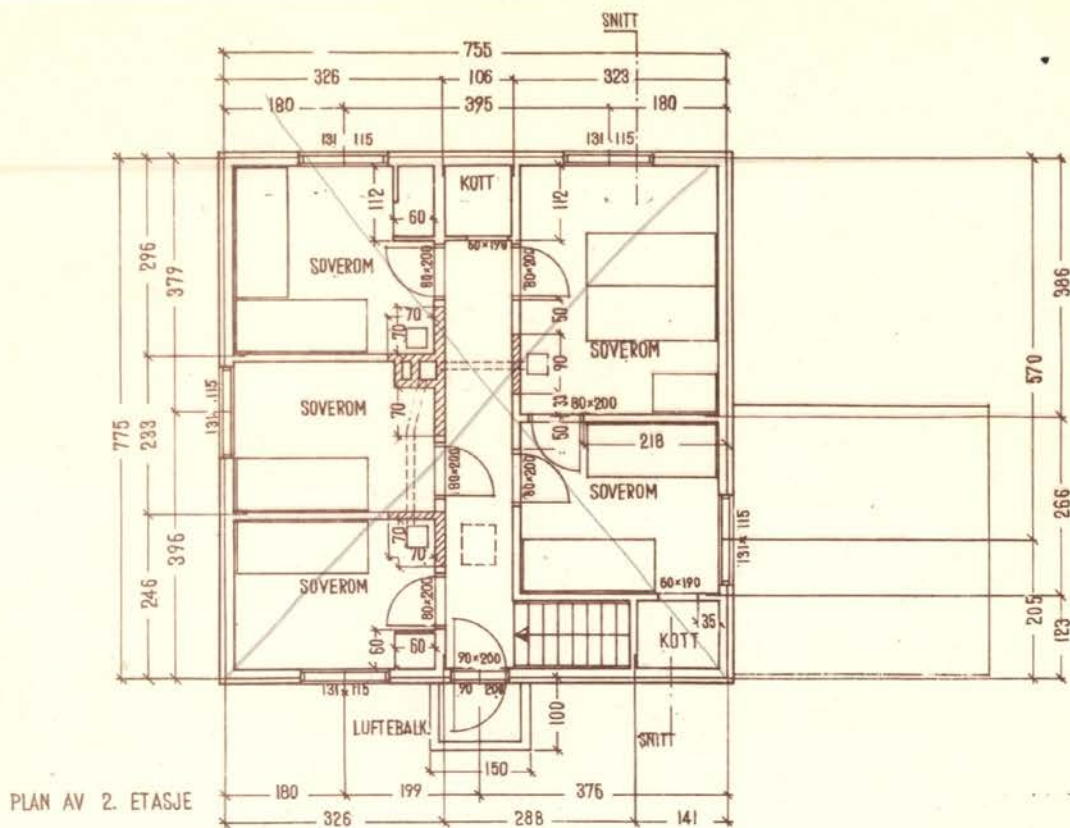
F.w.

Målfrid Høle

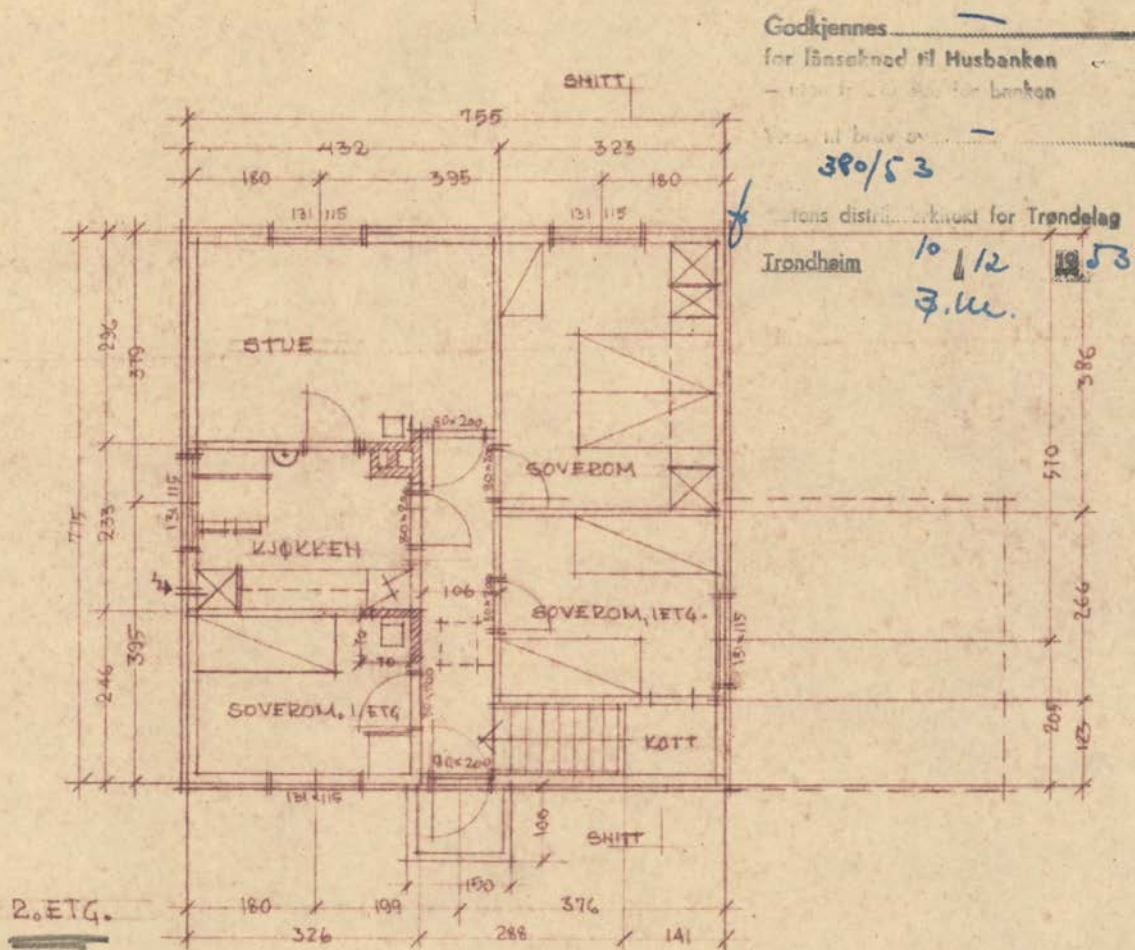


MÅSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG RÅRM

u, Gypdel



BLAD NR.1
312÷
PLANER OG SNITT
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO, 5. JUNI 1948
K.Z.



TYPE 312: REV. DES-53

FOR MÅLFRID HOLM, OPPDAL.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR

TRØNDELAG, DES.-53, S.F.R.

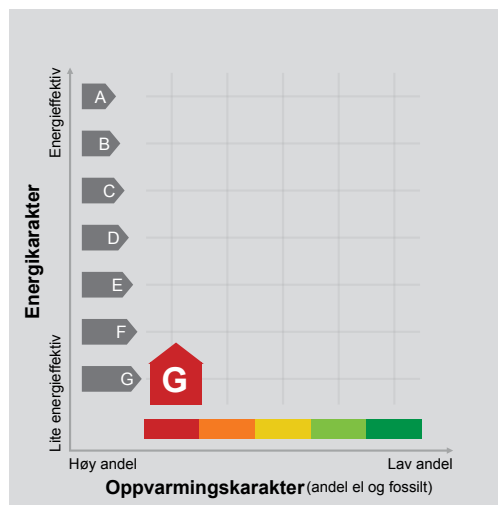
100



ENERGIATTEST



Adresse	Trollvegen 7
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	283
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183805592
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166544
Dato	10.09.2025



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

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

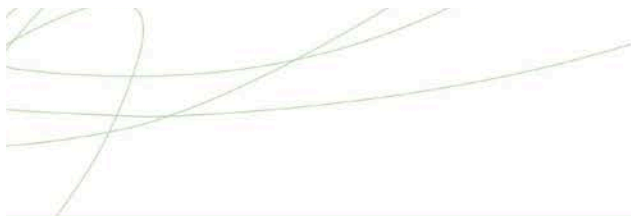
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Randsoneisolering av etasjeskillere

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 181
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

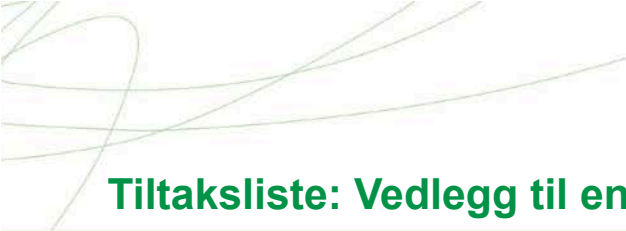
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: 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 21: 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 luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 283, Bruksnr 26	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	203	Bjørndalen
Veiadresse:	Trollvegen 7, gatenr 4850	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Holmvang	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.11.1952	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 175,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	19.04.2021	Berørt	5021/283/14	0,0
	Matrikkelført:	19.04.2021	Berørt	5021/283/22	0,0
			Berørt	5021/283/26	0,0
			Berørt	5021/283/34	0,0
			Berørt	5021/283/36	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/283/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.08.2016	Berørt	5021/283/1	0,0
	Matrikkelført:	30.08.2016	Berørt	5021/283/2	0,0
			Berørt	5021/283/13	0,0
			Berørt	5021/283/14	0,0
			Berørt	5021/283/18	0,0
			Berørt	5021/283/20	0,0
			Berørt	5021/283/22	0,0
			Berørt	5021/283/26	0,0
			Berørt	5021/283/27	0,0
			Berørt	5021/283/28	0,0
			Berørt	5021/283/32	0,0
			Berørt	5021/283/33	0,0
			Berørt	5021/283/34	0,0
			Berørt	5021/283/36	0,0
			Berørt	5021/283/72	0,0
			Berørt	5021/283/76	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.04.2016	Berørt	5021/282/119	0,0
	Matrikkelført:	22.04.2016	Berørt	5021/282/126	0,0
			Berørt	5021/282/131	0,0
			Berørt	5021/282/132	0,0
			Berørt	5021/282/133	0,0
			Berørt	5021/282/134	0,0
			Berørt	5021/282/135	0,0
			Berørt	5021/283/1	0,0
			Berørt	5021/283/4	0,0
			Berørt	5021/283/7	0,0
			Berørt	5021/283/9	0,0
			Berørt	5021/283/14	0,0
			Berørt	5021/283/15	0,0
			Berørt	5021/283/17	0,0
			Berørt	5021/283/19	0,0
			Berørt	5021/283/23	0,0
			Berørt	5021/283/26	0,0
			Berørt	5021/283/27	0,0
			Berørt	5021/283/28	0,0
			Berørt	5021/283/29	0,0
			Berørt	5021/283/30	0,0
			Berørt	5021/283/31	0,0
			Berørt	5021/283/47	0,0
			Berørt	5021/283/62	0,0
			Berørt	5021/283/76	0,0
			Berørt	5021/288/4	0,0
			Berørt	5021/1515/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.04.2013	Berørt	5021/283/14	0,0
	Matrikkelført:	29.04.2013	Berørt	5021/283/26	0,0
			Berørt	5021/283/27	0,0
			Berørt	5021/283/76	0,0
Feilretting	Forretning:	21.04.2010	Berørt	5021/283/14	0,0
	Matrikkelført:	21.04.2010	Berørt	5021/283/26	0,0
			Berørt	5021/283/34	0,0
			Berørt	5021/283/36	0,0

Skylddeling	Forretning:	25.06.1957	Avgiver	5021/283/26	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/283/36	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.11.1952	Avgiver	5021/283/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/283/26	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trollvegen 7	Bolig	166,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	76,0	Rammetillatelse:	15.03.1954
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	166,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	166,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1955
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183805592			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			46,0		46,0				
H01	1		67,0		67,0				
H02			53,0		53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	16,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183805584			Antall etasjer:	1

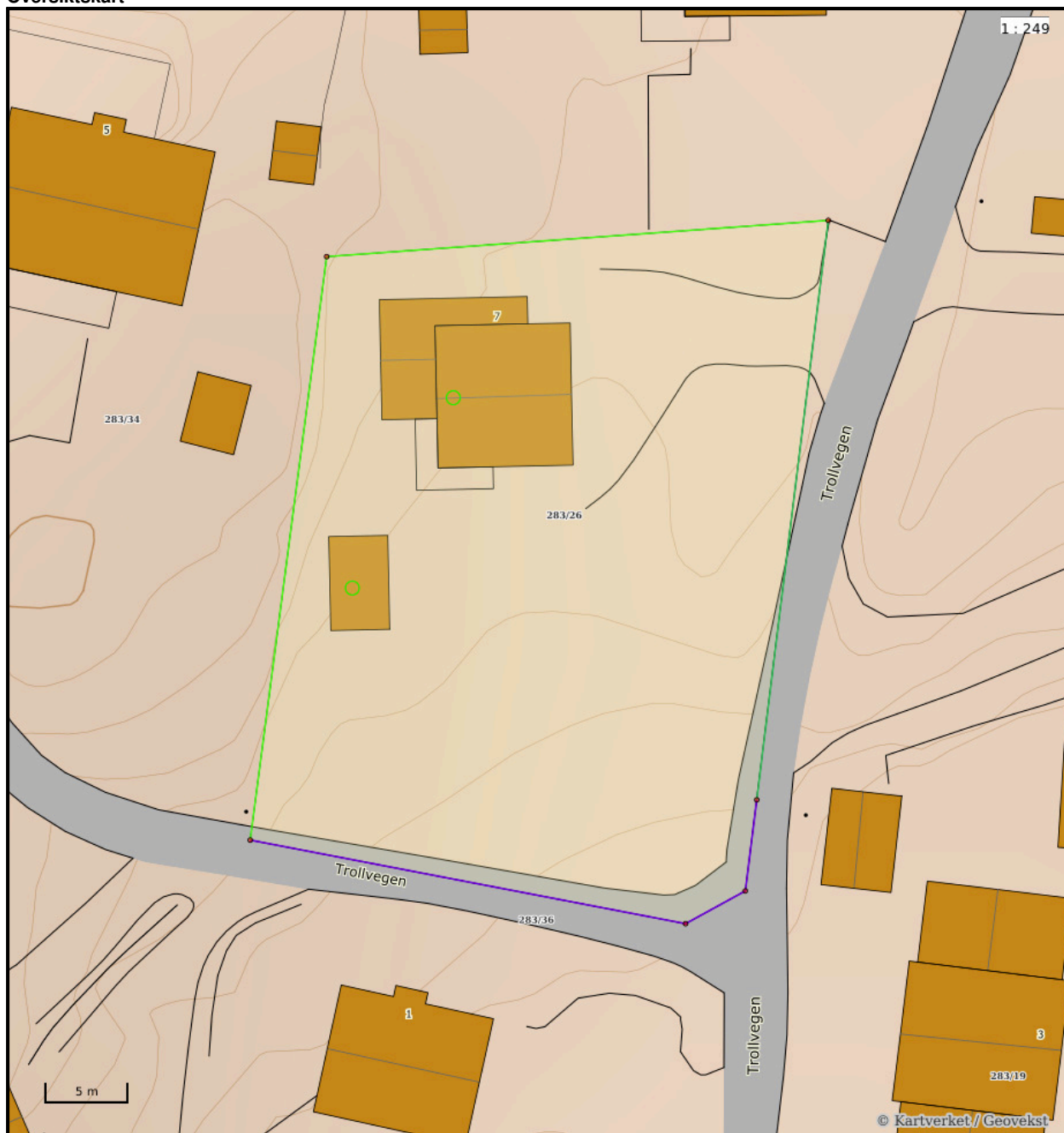
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

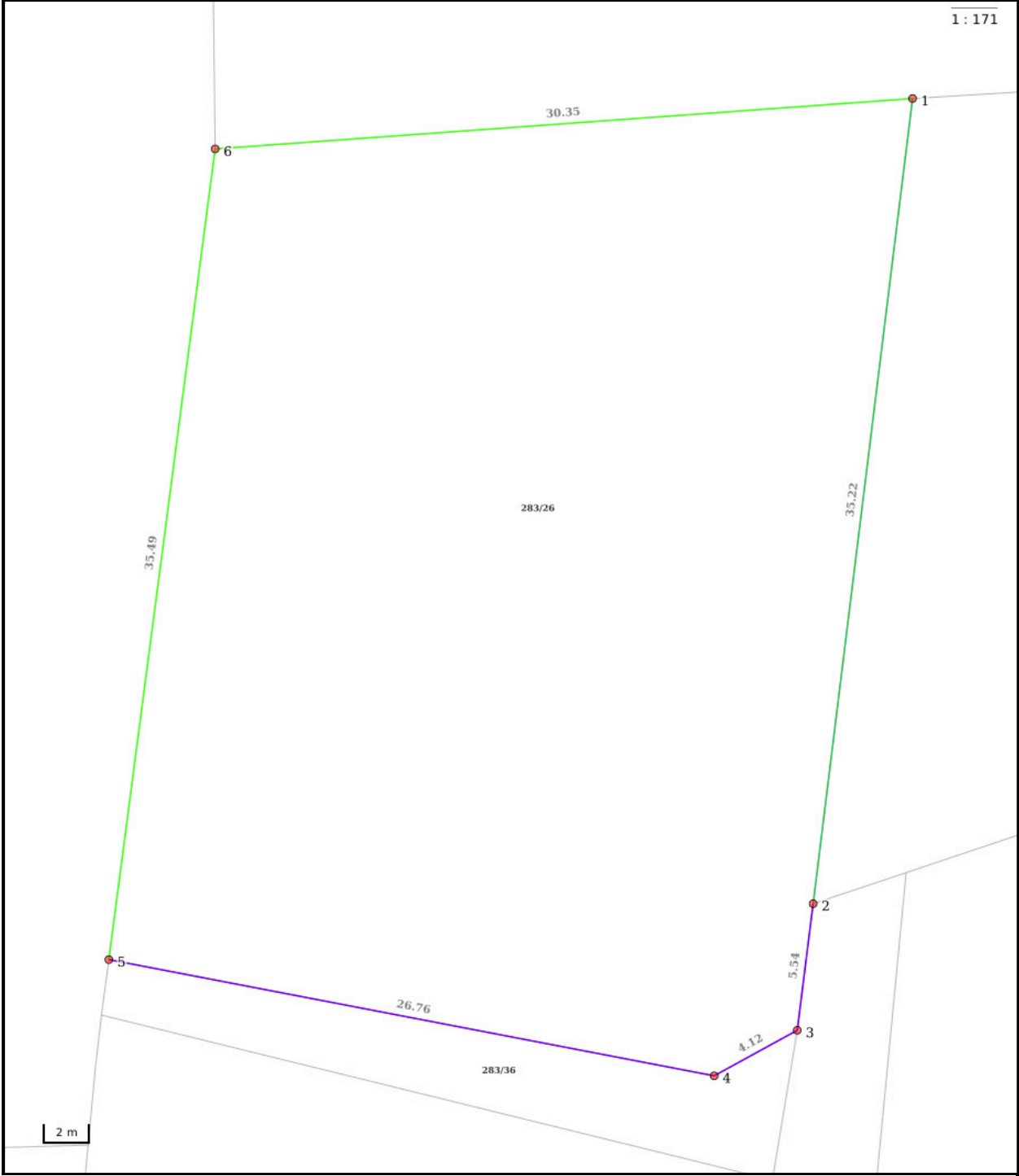
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 175,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 165,75	534 936,54	35,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 941 130,55	534 935,49	5,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 941 125,01	534 935,31	4,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 941 122,70	534 931,90	26,76m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 941 125,29	534 905,27	35,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 941 160,76	534 906,60	30,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

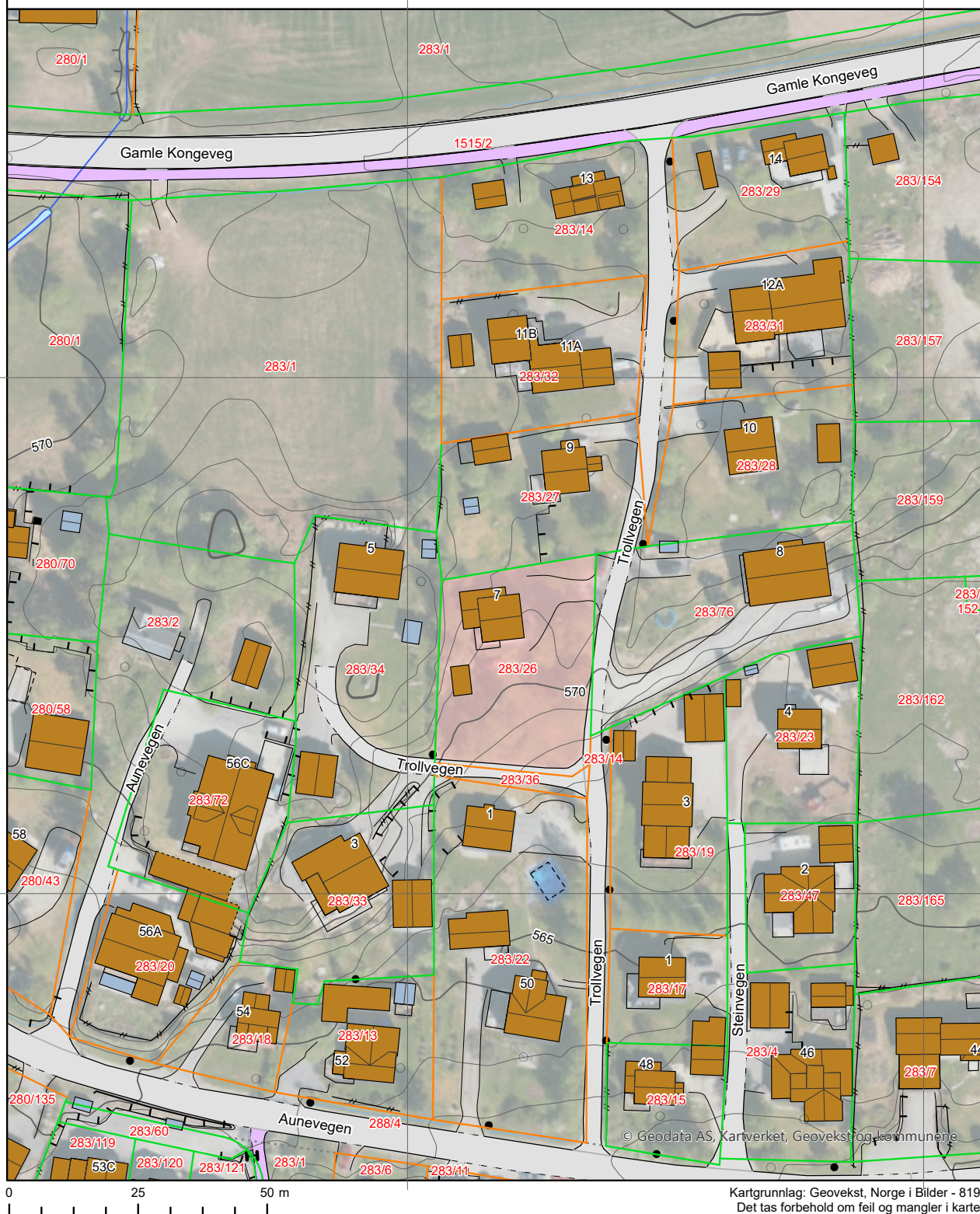
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/283/26/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.7.2025



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: 5021/283/26/0/0

Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.7.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

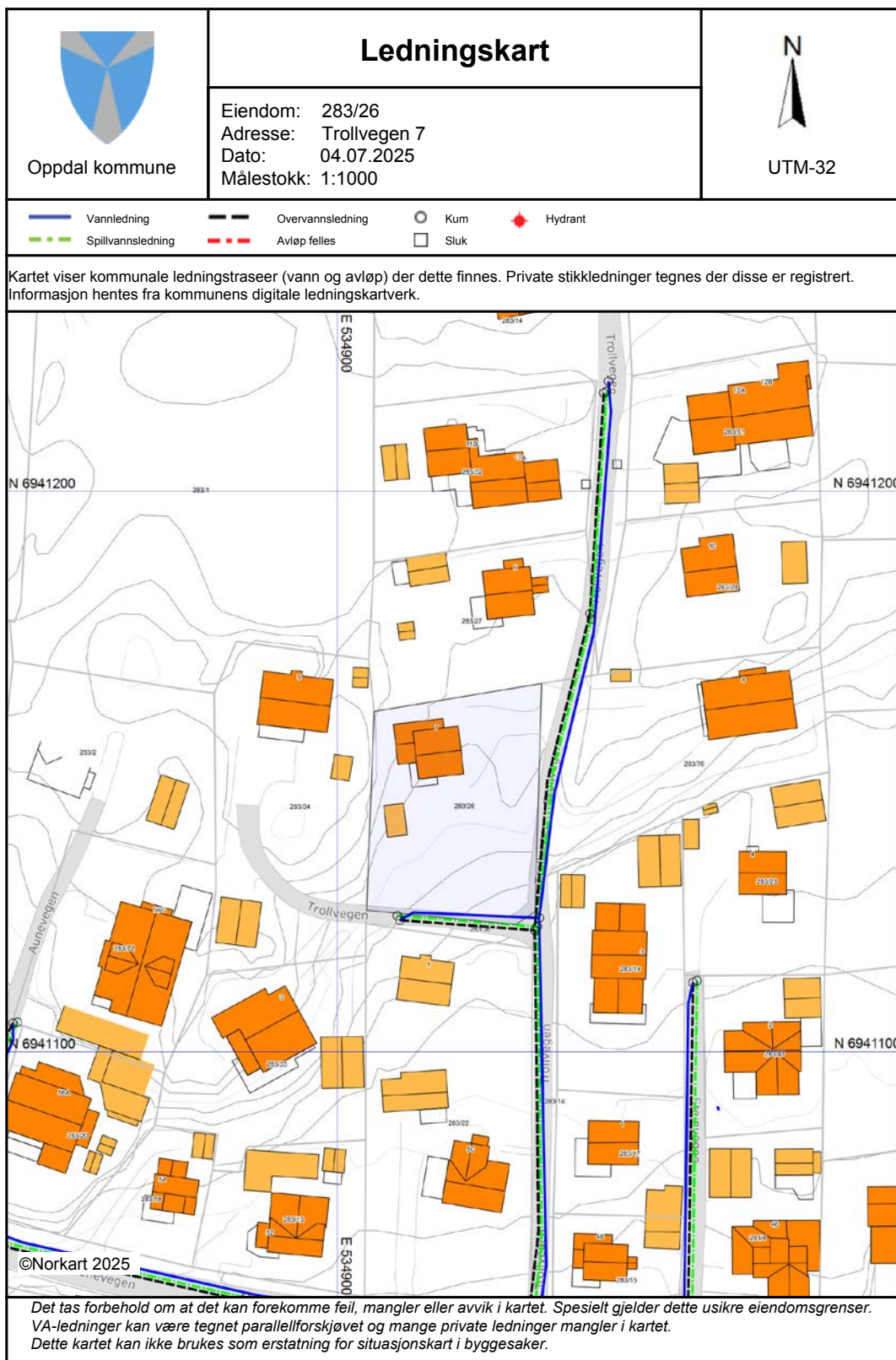
Høydekurver

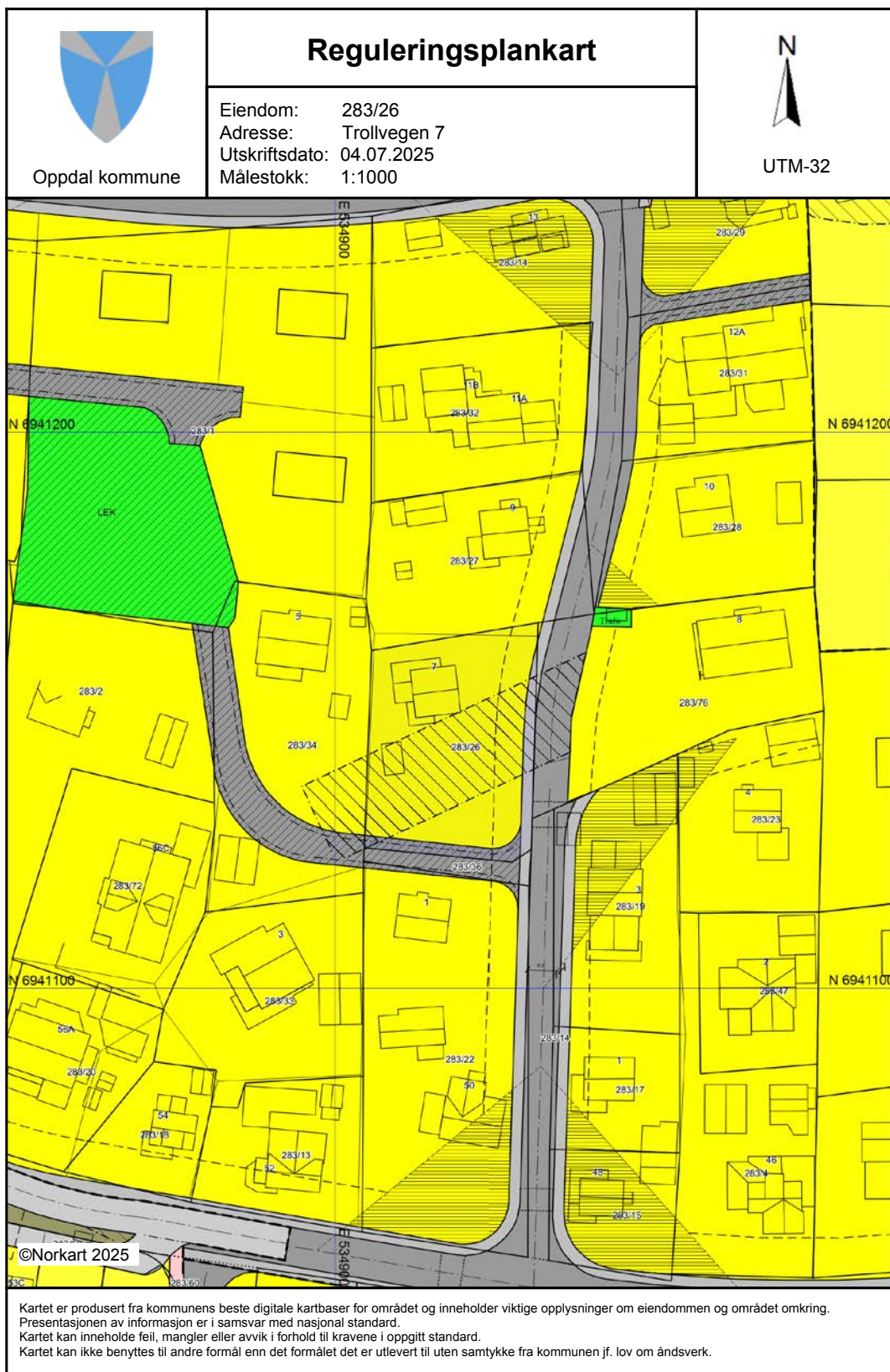
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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







Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift bredde
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)		
	Område for jord- og skogbruk		
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)		
	Friområder		
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo		
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)		
	Frisiktsone ved veg		
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)		
	Felles avkjørsel		
	Felles lekeareal for barn		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 2)		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (		
	Veg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Tekniske bygg/konstruksjoner		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)		
	Grønnstruktur		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Infrastrukturgrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Sikringsgjerd		
	Målelinje/Avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		

1977001

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS
PLAN FOR BJÖRNDALSHAGEN, OPPDAL KOMMUNE. *Nm 504.004*

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. Område for merkantil virksomhet.
- D. Boligområder.

OPPDAL FORMANNSK.

Mott. - 4 JAN 1974

Arkiv nr. *5044*

A. Fellesbestemmelser.

1. För utbygging innenfor de enkelte områder kan skje, må det ved tinglyste erklæringer eller på annen måte være etablert plikt for de berørte grunneiere og festere til å følge de retningslinjer som er trukket opp i planen.
2. De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.
3. Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for bolig- eller trafikkmiljøet. Transformatorkiosker bør innpasses i annen bebyggelse f.eks. i garasjeanlegg.
4. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelspann, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
5. Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 1 m høyde, samt parkering, tillates ikke i frisiktområdet for vegkryss. Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennomføring kan ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

6. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn, eller på felles areal regulert til trafikkformål, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

Butikk-

tomt : 1 biloppstillingsplass pr. 25 m² brutto gulvflate

Offent-

lig areal: Normer fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

7. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med tomtens øvrige bebyggelse, og byggeanmeldes samtidig med denne.
8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av § 28 og bygningsvedtektene for Oppdal kommune.
9. 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.

Bebyggelse og anlegg på område regulert til offentlig formål skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer, men bygningsrådet kan tillate høyre etasjetall hvis dette inngår naturlig i bebyggelsesplanen for en større del av området.

C. Område for merkantil virksomhet.

Bebyggelse og anlegg på område regulert til merkantil virksomhet skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer.

D. Boligområder.

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

Områdene er regulert dels for:

- 1.a. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig.

Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette.

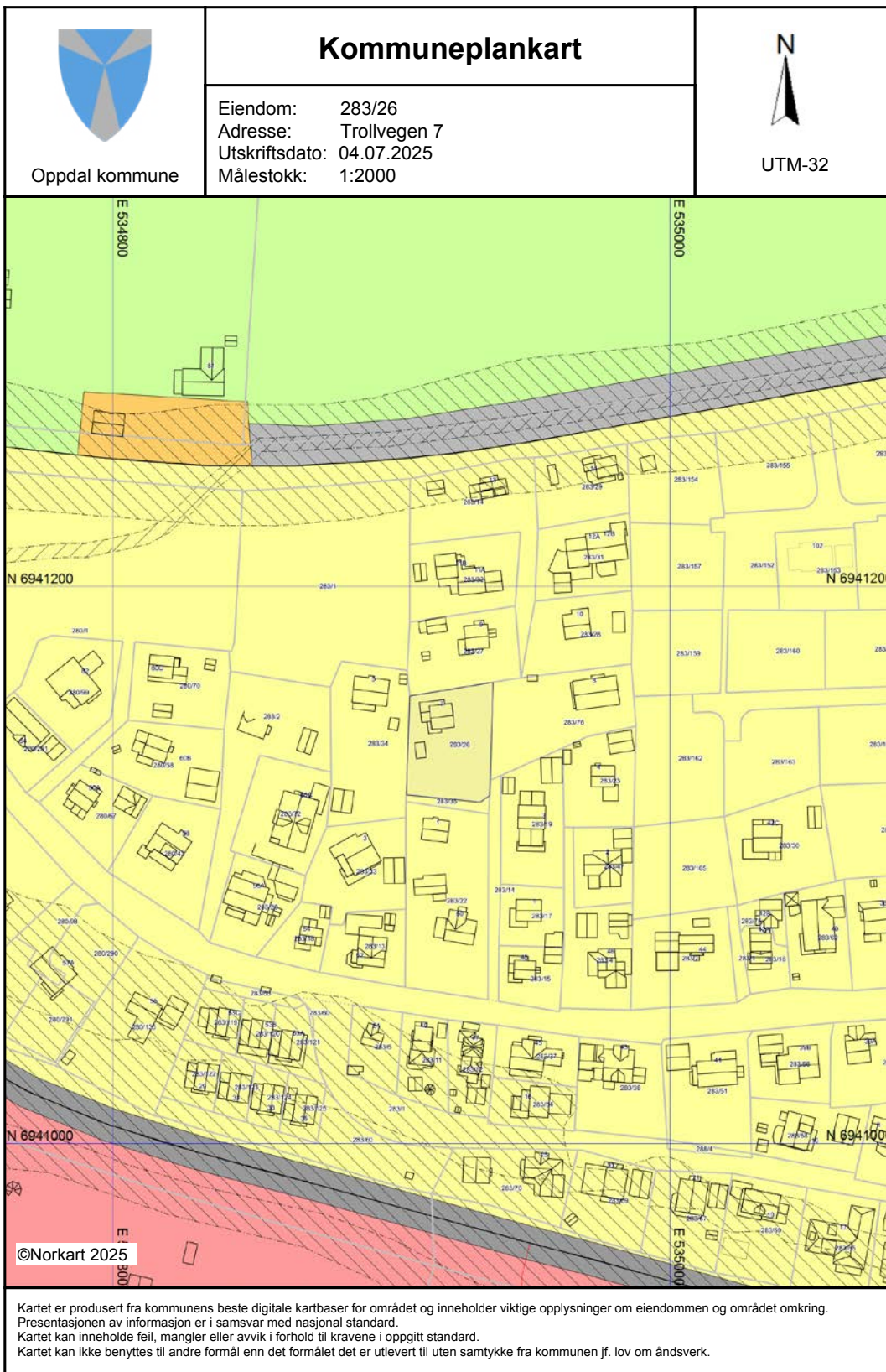
Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.

- 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 så vidt mulig ha samme takvinkel.
2. Fellesgarasjer eller evt. frittliggende garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.
3. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygge sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og farvebruk.
4. Sjøppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes bolighusets material- og farvebruk.
5. For området i sin helhet skal det tilstrebes ens material- og farvebruk. Materialer og farver på eksteriørets tak og vegger skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.
6. Synlige sårflater i terrenget etter spregning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.

7. Höye forstöttningsmurer skal mest mulig unngås.
Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppføres som törrmur, hvis ikke skal betongmurer utvendig være kledt med naturstein.
8. Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.
Eventuelle gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strök. Det bör tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplatinger som kan inngå som en del av haven.
9. I den grad veg/vann/kloakk er ferdig, anmodes naboer om å sette i gang byggearbeider samtidig, så gatepartier og grupper kan gjøres ferdig innenfor et begrenset tidsrom.

Stadfestet 17. des 1973





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Nabolagsprofil

Trollvegen 7 - Nabolaget Aunegrenda - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skulvegen Linje 580, 901	10 min 0.9 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	14 min 1.2 km
Trondheim Værnes	2 t 3 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	8 min 0.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal Supercharger	10 min
Circle K Oppdal	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

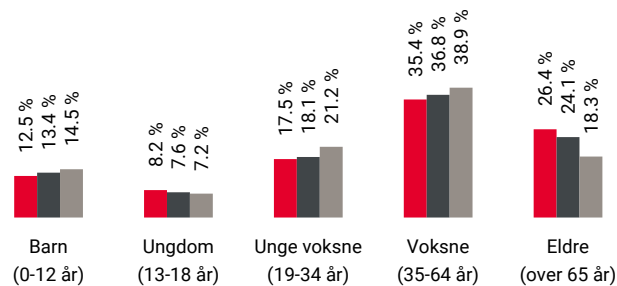
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aunegrenda	852	447
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	10 min 0.9 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1.1 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	11 min 1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	11 min 1 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



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	11 min 🚶 1 km
⚽	Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 🚶 1 km
🏊	Oppdal Treningssenter	11 min 🚶

Boligmasse

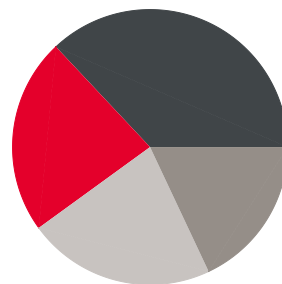


■ 88% enebolig
■ 12% annet

Varer/Tjenester

📍	Torgsenteret / Domus Oppdal	11 min 🚶
📍	Vitusapotek Oppdal	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

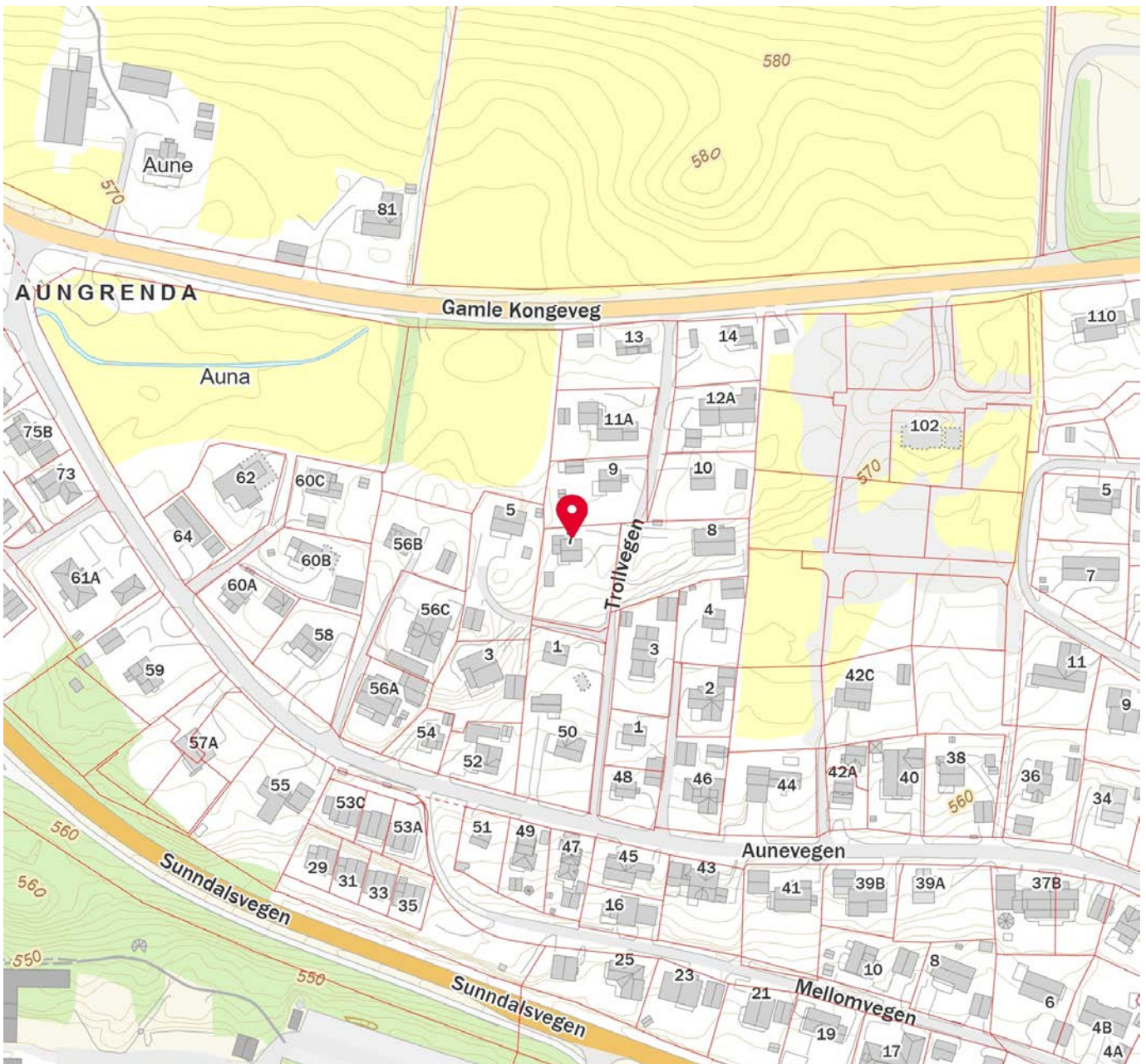
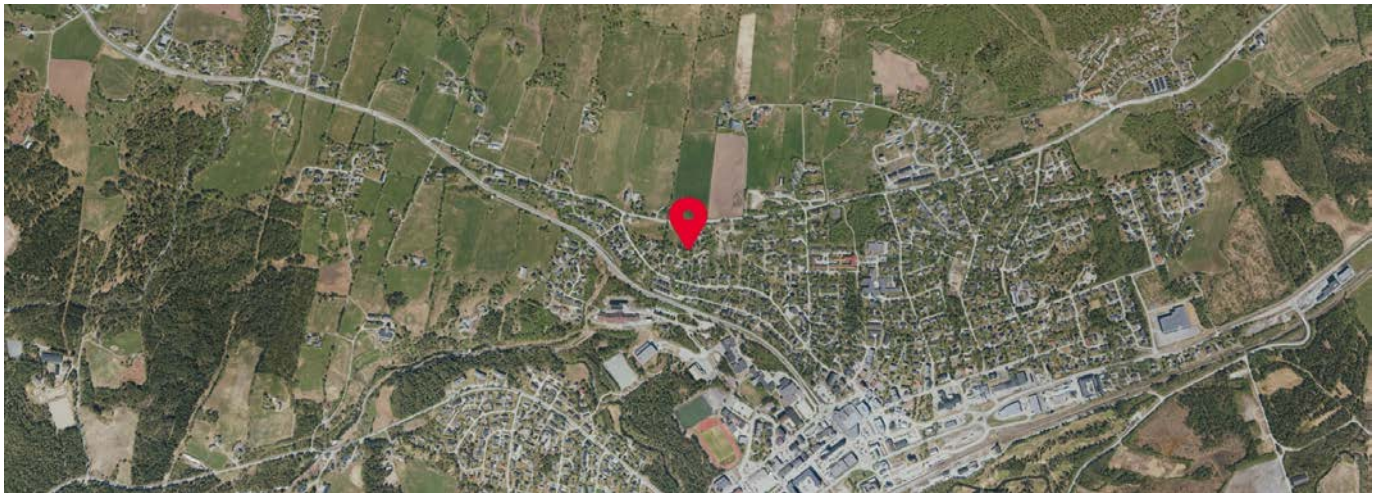


0% 45%

■ Aunegrenda
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



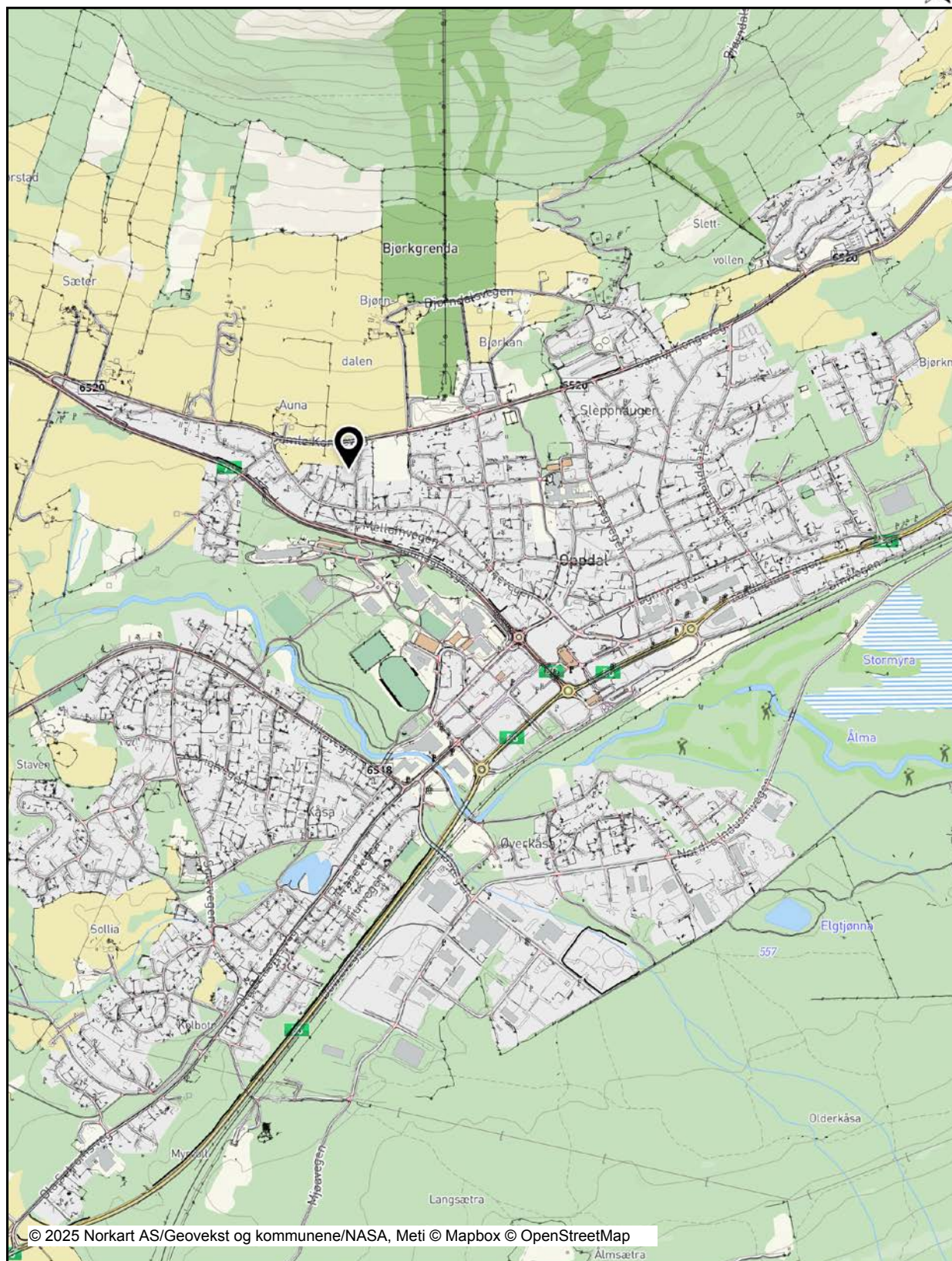


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.09.2025

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

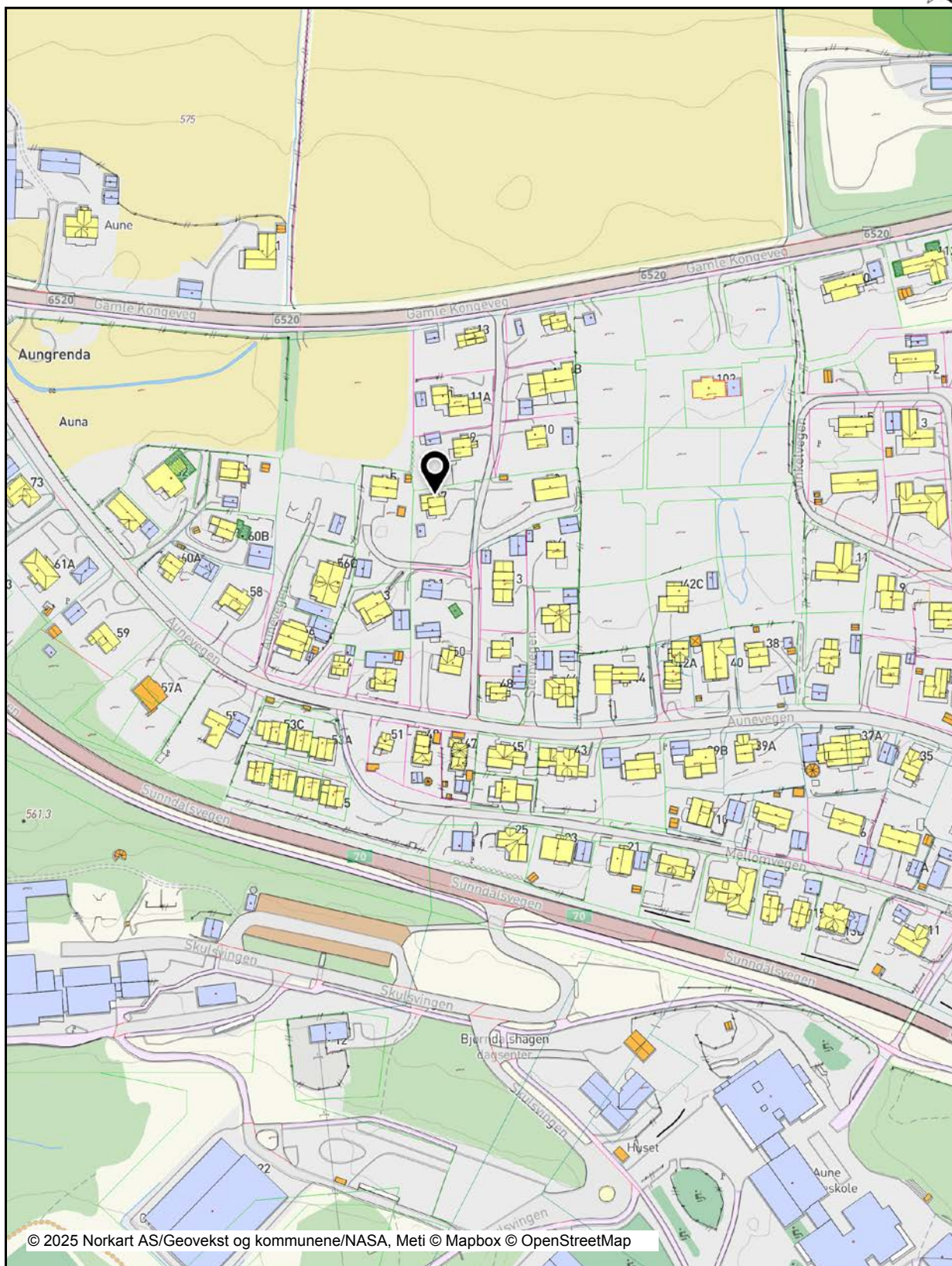


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.09.2025

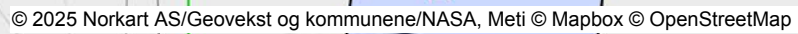
Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



134



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



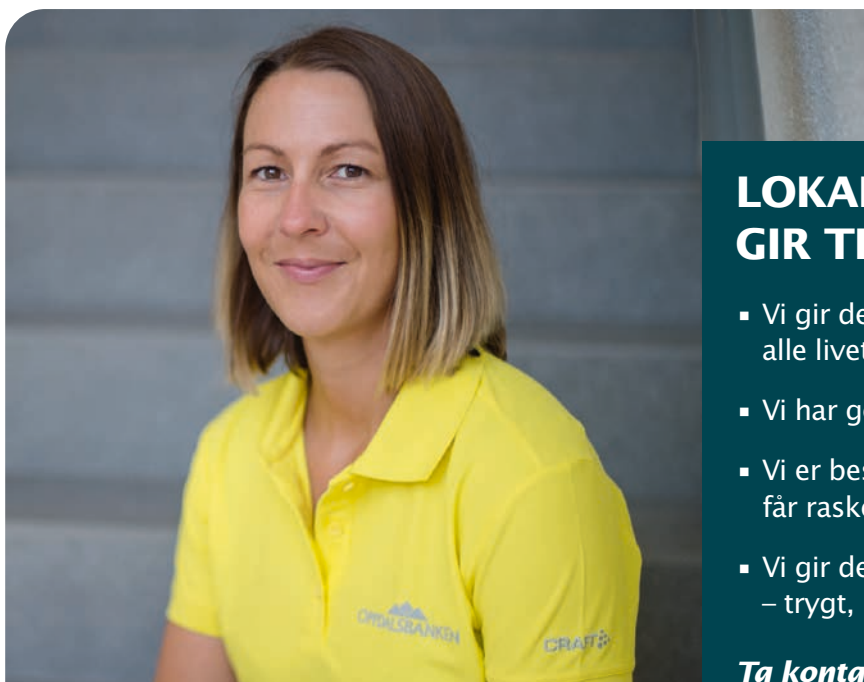
Rett skal være rett. For alle.

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

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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trollvegen 7
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre