

Velkommen til

Konvallvegen 6 A, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Konvallvegen 6 A
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	265 / 211 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Konvallvegen 6 A, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 274, Bnr. 49, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 492 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 84 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 85 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 971,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 6 378,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 211 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 265 m²
TBA: 46 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 090 m² på eiet tomt.
Eiendommen er pent opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1972 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, innredet rom (soverom, ikke godkjent), bad, toalett og bod.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, vaskerom, hobbyrom, toalett og boder.

Eksternt bruksareal:
Garasje og utvendige boder.

Standard
1. etasje:
Entrè: Klikkvinyl på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Garderobeskap.

Gang: Laminat på gulv. Malt panel og malt strie på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv. Tapet og malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Vedovn og varmepumpe.

Kjøkken: Parkett på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over stekesone.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Garderobeskap.

Innredet rom (soverom, ikke godkjent): Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Garderobeskap.

Bad: Flislagt gulv over gulvvarme. Flis og malte panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. 2 stk. dusjdører i glass. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Toalett: Klikkvinyl på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Servant og veggmontert toalett.

Bod 1: Uinnredet.

Bod 2: Uinnredet.

Bod 3: Heltregulv. Panel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning: Sikringsskap.

Garasje: Betonggulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Kjeller:
Trapperom: Vegg-til-vegg teppe på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.

Kjellerstue: Betonggulv. Panel på vegger. Panel i tak. Innredning/utstyr: Peis.

Vaskerom: Betonggulv. Malte murvegger. Panel i tak. Innredning: benkebeslag med vaskekar.

Hobbyrom: Betonggulv. Malte plater og malte murvegger. Panel i tak.

Toalett: Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak. Innredning: servant og gulvmontert toalett.

Bod 1: Vegg-til-vegg teppe på gulv. Panel og malt murvegg. Panel i tak.
Innredning: Plassbygd skap.

Bod 2: Vegg-til-vegg teppe på gulv. Panel og malt murvegg. Panel i tak. Innredning: Plassbygd skap.

Bod 3: Betonggulv. Plater og malte murvegger. Panel i tak.

Bod 4: Betonggulv. Malte plater og malte murvegger. Panel i tak. Innredning/utstyr: Varmtvannstank og sentralstøvsuger.

Beliggenhet
Boligen har sentrumsnær og solrik beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligfelt. I gåavstand finnes idrettsanlegg, skole og barnehage. Kort veg til badeplass og turområde.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygget er en enebolig hvor grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med båndtekking. Vinduer med koblet glass og 2 og 3-lags isolerglass. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger

av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.
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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 31.05.1972.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Manglende innvendig og utvendig puss av kjeller, samt noe kjellerdører.
- Inngangstrapp.
- Det mangler en del tennvernende kledning i garasjen.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen. Tegningene er ikke datert, men garasjen er registrert tatt i bruk i matrikkelen den 02.03.1998. På dette grunnlaget legges det til grunn at garasjen er omsøkt og godkjent oppført. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Garasjens lovlighet anses derfor ikke fullt ut dokumentert. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er etablert boder mellom garasjen og boligen. Tiltaket innebærer en sammenkobling av bygningsmassene og vurderes å være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet er således ikke dokumentert lovlig etablert. Kjøper overtar risiko og ansvar, herunder eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe fra 2024 og vedovn på stue. Peis i kjeller. Elektrisk oppvarming.

Gammel oljekamin i kjeller. Det er iht. tilstandsrapport ikke opplyst om at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger forbud mot bruk av mineralolje og fossil gass til oppvarming av bygninger, jfr. "Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger og fossil gass til byggvarme". Forbudet omhandler bla. lett og tung fyringsolje, fyringsparafin og andre brensler av mineralsk opprinnelse som er flytende ved standard trykk og temperatur, hydrokarboner av fossil opprinnelse som er i gassform ved normalt trykk og normal temperatur m.v, jfr. forannevnte forskrift. Unntatt fra bestemmelsen er bl.a. fritidsboliger som ikke er tilkoblet strømnettet. Nedgravde oljetanker skal i utgangspunktet tømmes, graves opp og destrueres, ettersom de utgjør en stor forurensningsfare. Dersom oljetanken ligger vanskelig til, så har en del kommuner åpnet for at det kan søkes om dispensasjon fra kravet til fjerning, ved at oljetanken tømmes og renses, før den fylles med godkjent fyllmasse. Kjøper overtar ansvaret for eventuell oljetank, og må innrette seg etter gjeldende regler, samt forbudet, og må selve bære risiko og konsekvenser, herunder kostnader, forbundet med oljetanken. Se for øvrig miljodirektoratet.no for nærmere informasjon.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Brennan boligområde (planid. 1968002) og ligger i et område regulert til boligbebyggelse og forretningsbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Alle eiendommer har en formuesverdi/boligverdi/beregningsgrunnlag som skal avspeile reell markedsverdi. Ligningsverdi fastsettes etter denne takseringen.

Ligningsverdi som primærverdi/bolig gjelder for din faste bolig, der du har adresse iht folkeregisteret. Denne skal være 25 % av reell verdi formusesverdi. Er den over 30 % av dette, kan det klages og be om en ny vurdering av formuesverdien.
Sekundærverdi utgjør 40 % av formuesverdien. Sekundærbolig er fritid, utleiebolig o.l. som altså ikke er din faste egne bolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ranveig Dørum og Ingrid Dørum

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3120
Dato: 21.07.1971
I SKJØTE INNTATT BESTEMMELSER VEDR. SKOGEN PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 656
Dato: 17.02.1971
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det foreligger avvik mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens bruk/utnyttelse av eiendommen.

Det er følgende avvik i kjeller:
- Innvendig trapp fra kjeller opp til 1.etasje har endret plassering
- Toalettrom er innredet med areal fra opprinnelig trapperom og disponibelt areal
- Boder, trapperom og kjellerstue er innredet i opprinnelig disponibelt areal
- Det er satt inn ekstra vindu

Det er følgende avvik i 1. etasje:
- Opprinnelig soverom er innlemmet i bad
- Soverom er innredet i opprinnelig garasje
- Det er etablert boder mellom garasje og bolig

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til ovennevnte forhold, jf. opplysninger fra oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 18 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 500,-
Fotograf kr. 5 800,-
Tilstandsrapport kr. 19 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 22.06.2026 av Peder Talsnes.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det registreres råteskader i 2-3 stk terrassebord.

Innvendig - Rom Under Terreng: Det registreres noe fuktighet i isolasjonen mot grunnmur. Ved fuktmåling ble det målt verdier opptil 26 vektprosent fukt i bunnsvill av tre, dvs at faren for råte og muggsoppvekst er til stede. Synlig misfarget treverk i bunnsvill.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Snøfangere
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Garasje/Kjellervindu
- Utvendig - Dører - Garasje/bod
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Ventilasjon
- Spesialrom - 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Rekkverk på veranda er ca. 7cm under dagens krav, som er 100cm
- Det mangler håndløper på én side i innvendig trappeløp
- Foreldet brannslukningsapparat i boligen
- Utforming på rekkverk ved utvendig betongtrapp avviker fra dagens krav
- Det er etablert boder mellom garasje og boligen. Brann- og konstruksjonsmessige forhold kan påvirkes når en frittstående garasje forbindes med boligen

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert: Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert: Kjeller: Innvendig trapp fra kjeller opp til 1.etasje har endret plassering. Toalettrom er innredet med areal fra opprinnelig trapperom og disponibelt areal. Bod 1, bod 2, trapperom og kjellerstue er innredet i opprinnelig disponibelt areal. 1.etasje: Badet er utvidet mot opprinnelig soverom. Soverom 3 er innredet i opprinnelig garasje. Det er etablert boder mellom garasje og bolig. Det opplyses også om at det er satt inn ekstra vinduer i kjelleretasjen. Om dette er en fasadeendring som er søknadspliktig vil være opp til kommunen å vurdere.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Bytte fra dusjkabinett til vegghengt dusj og dører. Bytte fra gulvfestet til vegghengt toalett. Firmanavn: Oppdal VVS Bademiljø. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Bytte av ytterdør, og taktekking over bod. Firmanavn: Erik Lien Fossum. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Bytte av tak på hele huset. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ny varmepumpe. Firmanavn: Orkland klima- og kuldeteknikk. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? El-kontroll og utbedringer. Firmanavn: Nyvold installasjon. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Gammel garasje endret til soverom og ny garasje. Er tiltaket godkjent av kommunen? Tidligere eier bygget ny garasje og endret gammel garasje til soverom. Dette ble godkjent av kommunen.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er

forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 22.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.06.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 31.05.1972
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport
- Målebrev
- Tinglyst erklæring datert 21.07.1971
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 984 67 584
Epost: albin.bakkemo@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Oppdal
Besøksadresse: Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

















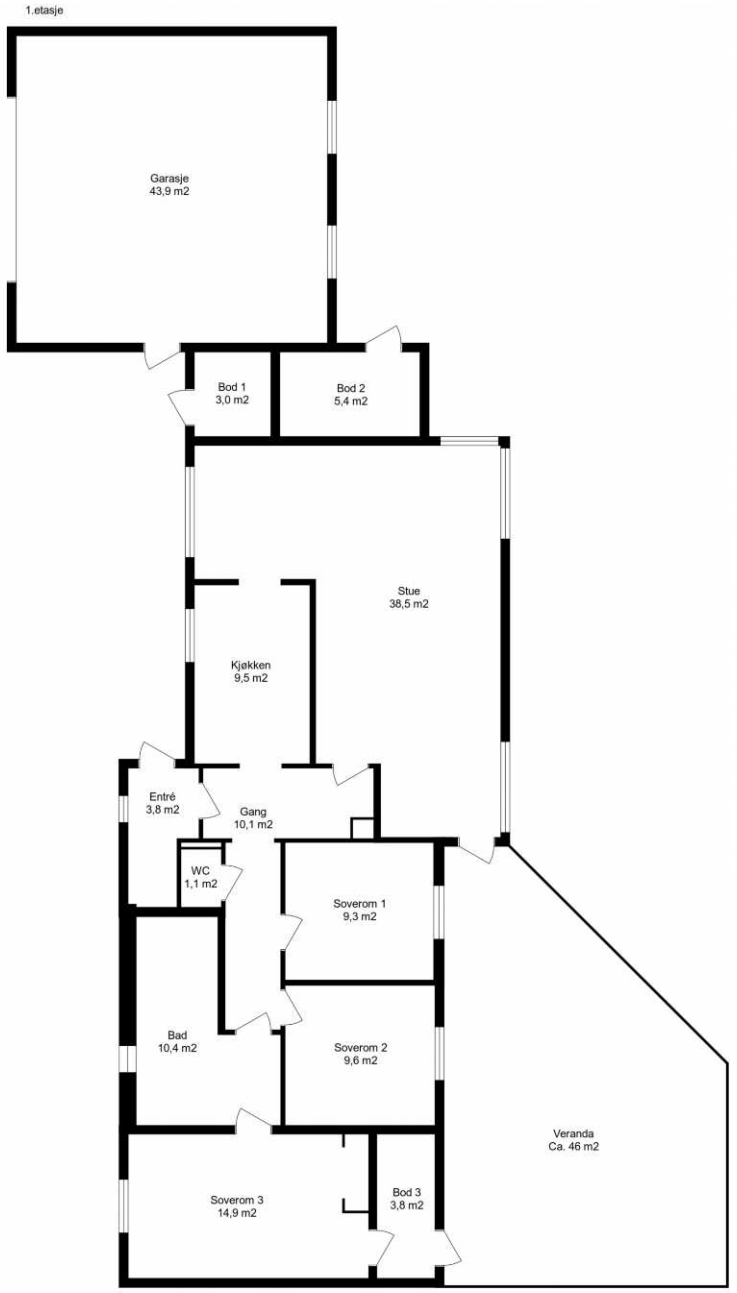






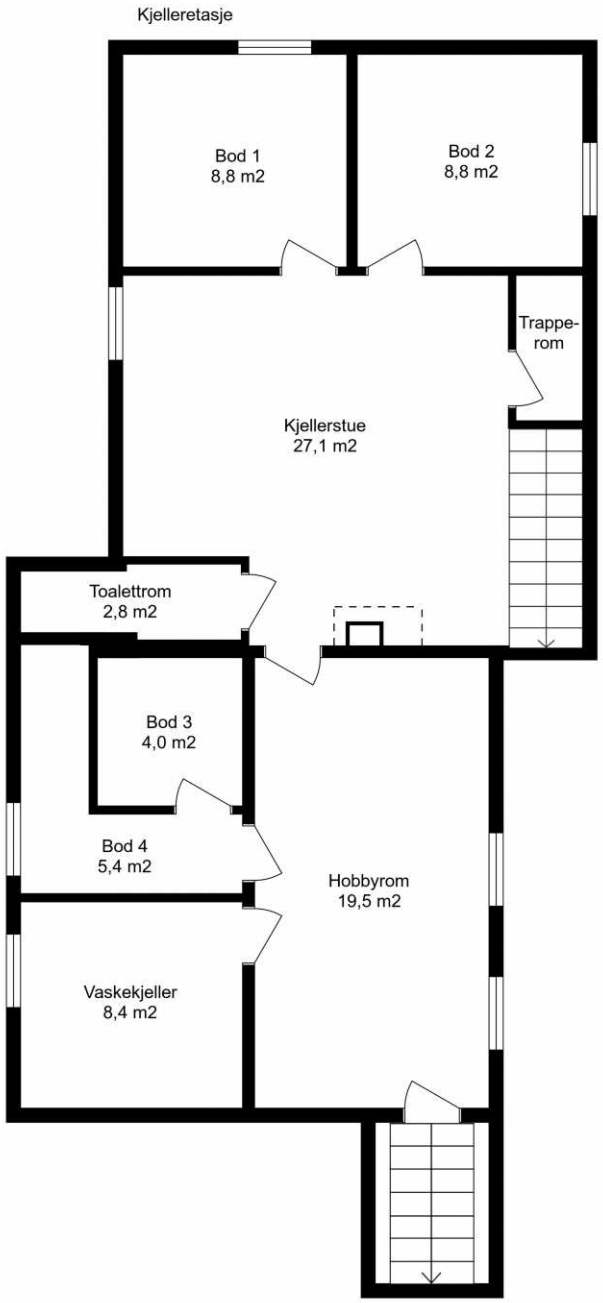



6A



BRØDRENE BØRØ AS

Planskissen er kun illustrativ og ikke i målestokk



BRØDRENE BØRØ AS

Planskissen er kun illustrativ og ikke i målestokk

Tilstandsrapport

Enebolig
Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 274, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21647-1376 **Eiendomsverdi ref nr:** UU9824

Autorisert foretak: BRØDRENE BØRØ AS

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

BRØDRENE BØRØ AS

Rapportansvarlig

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
Peder@brodreneboro.no
901 76 503

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
Gnr 274 - Bnr 49
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en enebolig hvor grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med båndtekking. Vinduer med koblet glass og 2 og 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Som et tilvalg til denne rapporten medfølger en standardbeskrivelse av overflater og innredning i hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad (10,4m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flis og malte panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. 2 stk. dusjdører i glass. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (9,5m²):
Parkett på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over stekesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,1m²):
Klikkvinyl på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Servant og veggmontert toalett.

Toalettrom (2,8m²):
Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Innredning: Servant og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Varmtvannstank og hovedstoppekran til vannledninger er tilgjengelig i kjellerbod (bod 4).
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe montert på stue i 1.etasje.
- Sentralstøvsuger i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller:
- Innvendig trapp fra kjeller opp til 1.etasje har endret plassering.
- Toalettrom er innredet med areal fra opprinnelig trapperom og disponibelt areal.
- Bod 1, bod 2, trapperom og kjellerstue er innredet i opprinnelig disponibelt areal.

1.etasje:
- Badet er utvidet mot opprinnelig soverom.
- Soverom 3 er innredet i opprinnelig garasje.
- Det er etablert boder mellom garasje og bolig.

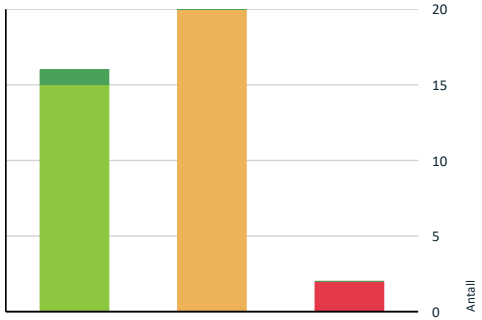
Det opplyses også om at det er satt inn ekstra vinduer i kjelleretasjen. Om dette er en fasadeendring som er søknadspliktig vil være opp til kommunen å vurdere.

Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
Gnr 274 - Bnr 49
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Sammendrag av boligens tilstand

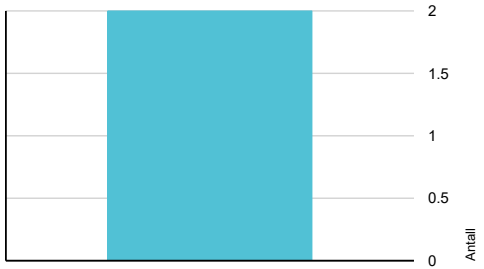
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Snøfangere** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Garasje / Kjellervindu** Gå til side
- **Utvendig > Dører - Garasje/bod** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret baseres på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Varierende alder og standard på bygningsdeler, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt. Det må uansett påregnes at det vil være behov for videre vedlikehold og oppgraderingen av enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er besiktiget fra bakkenivå pga manglende adkomst opp til takflaten. Taket er tekket med båndtekking. Ukjent type undertak.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder. For å få et bedre vurderingsgrunnlag, anbefales det at tekkingen, inkludert beslag inspiseres fra taknivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall fra byggeår. Nedløpsrør er tilkoblet oppstikk fra grunn.
Pipe har heldekkende beslag og det er fastmontert stige for feier.
Snøfangere over inngangsparti og terrasse.

TG 2 Snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på tidspunktet boligen ble oppført. Dagens krav sier at byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke krav om å montere snøfangere etter dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger er oppført som bindingsverk i tre, kledd med stående bordkledning fra byggeår.
Det er synlige tegn til klosser bak kledningen som er montert for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres en del tørkesprekker i kledningen, særlig i fasaden mot øst. Sprekker i kledning er uheldig siden treet kan trekke til seg fukt.

- Luftingen av veggkonstruksjonen er begrenset på grunn av tette klosser i nedkant av kledningen. Disse klossene er montert for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr, og var en vanlig praksis før i tiden. Dagens byggeskikk og bruk av boliger stiller derimot større krav til luftespalte bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes behov for utskiftning av enkelte kledningsbord.

- Lufting bak kledning kan bedres ved å erstatte klosser med musebånd (metallriller) eller lignende. Det er viktig med luftsirkulasjon mellom vegg og kledning for å tørke ut tilført fukt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er oppbygd som et kaldloft og har W-takstoler i tre.

Det er tilgjengelig adkomst via loftsluke på soverom 3. Synlige luftespalter via ventiler i gavlvegg og spalter ved takutstikk. Synlige tegn til dampsperre mellom varm og kald side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dampsperre mellom varm og kald side er fra byggeår og det må forventes at denne har redusert funksjon.
- Det registreres noen svertesopp i taktro. Ingen unormale fuktverdier ble påvist, men dette vil variere med temperatur og årstid.

Svertesopp i seg selv regnes normalt ikke som skadelig for bygningskonstruksjonen, men det kan indikere perioder med høy luftfuktighet på kaldloftet og må sees i sammenheng med alder og gammel dampsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dampsperre bør undersøkes nærmere. Eller anbefales det jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen, dette for å oppdage eventuelle skader så tidlig som mulig.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, datert 2005 og 2019.

TG 2 Garasje / Kjellervindu

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990 i garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjellervindu bærer generellt preg av alder og slitasje.
- Vindu i garasje nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer med koblet glass er lite energieffektiv sammenlignet med dagens standard. Utskiftning anbefales.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør ble skiftet i 2024 i ifølge eier. Balkongdør ble sannsynligvis skiftet samtidig med vindusbytte i 2019.

TG 2 Dører - Garasje/bod

Beskrivelse

Enkle boddører i tre og ytterdør i garasje av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dørene bærer noe preg av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterdører er værutsatt. Jevnlig vedlikehold i form av overflatebehandling/justering anbefales.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en vestvendt veranda med utgang fra stue. Trekonstruksjon innfestet i yttervegg med opplegg på betongfundament i grunn. Underliggende tekking av metallplater som er montert mellom bjelkene. Avrenning av regnvann i front av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det registreres råteskader i 2 - 3 stk terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Råteskadet terrassebord bør skiftes ut. I denne sammenheng anbefales det å inspisere underliggende tekking nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretapp ved terrasse og betongtrapp foran inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende alder, og er vurdert til å ha normal bruksslitasje.
Se egen standardbeskrivelse for innredning av hvert enkelt rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mot gulv og etasjeskiller av trebjelkelag. Nivellering er foretatt i to relevant rom i hver etasje.
Høydeforskjeller på opptil 10mm ble målt. Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
Gnr 274 - Bnr 49
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn er montert på stue. Gammel oljekamin og peis i kjeller. Sotluke er tilgjengelig i kjelleretasjen.

Til info: Fra 1. Januar 2020 kom det forbud mot å fyre med fyringsolje eller parafin. Det er ikke opplyst om at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt utover visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Oljekamin, vedovn og peis anbefales fjernet og erstattet med rentbrennende vedovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er innredet med oppholdsrom og bodareal.
Naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vindu og yttervegg.

Til orientering: deler av kjelleretasjen er utforet og kledd på innvendig side. Utforede yttervegger som ligger under terreng er en risikokonstruksjon siden konsekvensen ved feil på drenering/utvendig fuktsikring kan føre til fuktskader. Videre kan det oppstå fukt/kondens pga temperaturvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Hulltaking ble foretatt i yttervegg mot øst i kjellerstue. Dette er et område på ca. 3,8m der grunnmur mot terreng er utforet med treverk og isolasjon på innvendig side.

Det registreres noe fuktighet i isolasjonen mot grunnmur. Ved fuktmåling ble det målt verdier opptil 26 vektprosent fukt i bunnsvill av tre, dvs at faren for råte og muggsoppvekst er til stede. Synlig misfarget treverk i bunnsvill.

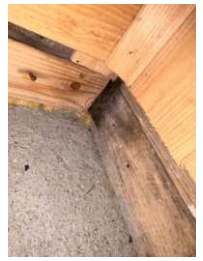
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baseres på stikkprøver, det oppfordres til nærmere undersøkelser og kostnadsestimatet sikter til dette.

Det må påregnes riving av treverk mot yttervegger under terreng. Det anbefales at kjelleren benyttes som en "grovkjeller" fremfor rom for varig opphold. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere fuktbelastningen, og dette må sees i sammenheng med punktet 'Drenering'

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.
I tillegg en betongtrapp fra bod 3 ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det registreres liten frihøyde i trappeløp. Utformingen gjør at trappa kan oppleves som ugunstig å bevege seg opp og ned i.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak må vurderes etter behov, det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å bytte ut/bygge om trappa som et enkeltstående tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av varierende alder.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vegg-til-vegg teppe i kjellerstue er fjernet og det gjenstår limrester på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak må vurderes etter behov.

Til info: ved oppussing av eldre boliger må man være klar over at gulvbelegg, limstoffer og det du kan finne inne i bjelkelag og vegger ellers i boligen kan inneholde helseskadelige stoffer, som skal sorteres og behandles som farlig avfall.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være i fra rundt 2011. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte panelplater og fliser i våtsone. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold på ca. 1:100. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell fra dør til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 stk. slukrenner ved vegg i dusjsonen. Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det registreres bruk av silikon på en veggflis i dusjsonen. Vær oppmerksom på at fugemasse/silikon for tetting av hull har begrenset levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. 2 stk. dusjdører i glass. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje som kan oppstå fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- En eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
Gnr 274 - Bnr 49
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt i skillevegg mellom bad og toalettrom, uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst å være i fra 2011.

Overflater: Parkett på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som fungerte ved enkel test. Komfyrvakt er montert.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår.

Overflater: Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Innredning: Servant og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Innredningen har oppnådd forventet levetid. Det bemerkes at toalettet bruker lang tid på å fylles opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må forventes generell oppgradering av toalettrommet.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er nylig pusset opp.

Overflater: Klikkvinyl på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke sluk i rommet, og heller ingen tegn til vannstopper som kan stenge vannet hvis det skulle oppstå en lekkasje fra veggmontert toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Uten vannstopper kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber fra byggeår/eldre dato. Plastrør av nyere ukjent alder. Hovedstoppekran er tilgjengelig i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, av eldre og nyere dato. Stakeluke i bod.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder for eldre deler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarm. Til info: Naturlig ventilasjon er brukerstyrt, dvs at friskluftsventiler må brukes aktivt av de som er i rommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue i 1.etasje.
Installasjonen var i drift på befaringsdagen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjellerbod (bod 4) og rommer ca. 200 liter. Fast el-tilkobling og lekkasjesikring med avløp ført til rom med sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er passert på sentralstøvsuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke opplyst om feil på anlegget, men ut ifra alder kan det oppstå behov for utskiftninger.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. 2 stk. sikringsskap som inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Installert i byggeåret.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, 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
    På bakgrunn av alder samt manglende dokumentasjon/historikk, anbefales det en utvidet el-kontroll.

    En utvidet elkontroll erstatter ikke manglende dokumentasjon for elanlegget, men kan bidra til å avdekke eventuelle feil og mangler ved installasjonen og gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tilstand og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Det er gjennomført en begrenset, visuell kontroll av el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
Gnr 274 - Bnr 49
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og eventuell utvendig fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ut ifra observasjoner i kjeller er det indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør planlegges for tiltak for redrenering og etablering av ny fuktsikring rundt boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong som er pusset på innvendig og utvendig side. Vurderingsgrunnlaget er noe begrenset pga tildekte og oppfylte murer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres horisontale riss i grunnmur, synlig i hobbyrom og boder. Dette kan skyldes høyt jordtrykk, mangelfull drenering, telepåvirkning eller kombinasjoner av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å overvåke grunnmuren over tid å følge opp med nærmere vurdering dersom sprekkene viser tegn til økning i bredde eller lengde.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et relativt flatt område.
Til info: ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det registreres stedvis dårlig fall/flatt terreng inn mot grunnmur. Dette er uheldig mtp fuktbelastning mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er fra byggeår. Rørmateriale er av ukjent type.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk på veranda er ca. 7cm under dagens krav, som er 100cm.
- Det mangler håndløper på én side i innvendig trappeløp.
- Foreldet brannslukningsapparat i boligen.
- Utforming på rekkverk ved utvendig betongtrapp avviker fra dagens krav.
- Det er etablert to boder mellom garasjen og boligen. Brann- og konstruksjonsmessige forhold kan påvirkes når en frittstående garasje forbindes med boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverk iht dagens krav.
- Det bør innhentes nytt brannslukningsapparat.
- Det anbefales å gjennomføre en byggteknisk gjennomgang for å kartlegge og vurdere nødvendige tiltak for å godkjenne endringer fra byggemeldte tegninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

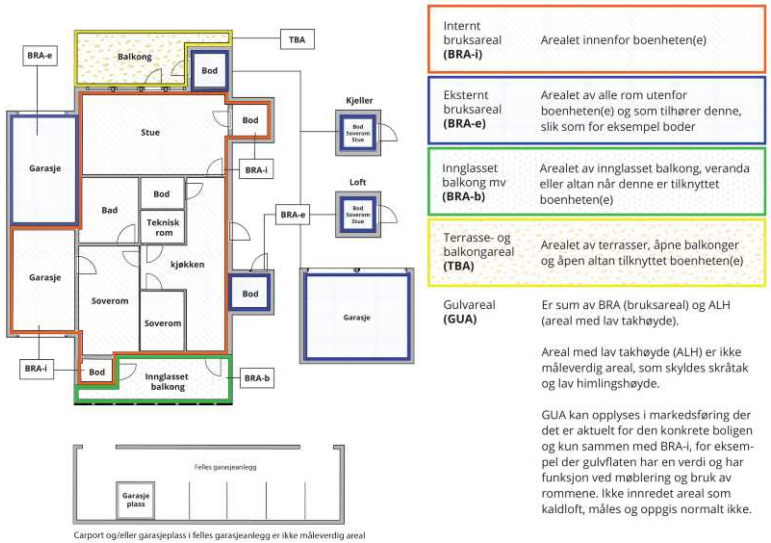
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	92			92	
1.etasje	119	54		173	46
SUM	**211**	**54**			**46**
SUM BRA	**265**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, boder, toalettrom, kjellerstue, vaskekjeller, hobbyrom		
1.etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom, 3 soverom, gang, bod	Utvendige boder, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller:
- Innvendig trapp fra kjeller opp til 1.etasje har endret plassering.
- Toalettrom er innredet med areal fra opprinnelig trapperom og disponibelt areal.
- Bod 1, bod 2, trapperom og kjellerstue er innredet i opprinnelig disponibelt areal.

1.etasje:
- Badet er utvidet mot opprinnelig soverom.
- Soverom 3 er innredet i opprinnelig garasje.
- Det er etablert boder mellom garasje og bolig.

Det opplyses også om at det er satt inn ekstra vinduer i kjelleretasjen. Om dette er en fasadeendring som er søknadspliktig vil være opp til kommunen å vurdere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til eiers egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under punktene "byggetegninger" og "Helse, miljø og sikkerhet".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Peder Talsnes	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	274	49		0	1090.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konvallvegen 6 A

Hjemmelshaver
Dørum Ingrid, Dørum Ranveig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Standardbeskrivelse	17.06.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	2	Nei
Energirapport	17.06.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	17.06.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i selgers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	03.06.2026	Utskriftsdato.	Gjennomgått	63	Nei
Rapportutkast	22.06.2026	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Konvallvegen 6 A , 7340 OPPDAL
Gnr 274 - Bnr 49
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Dørum, Ranveig
08.06.2026
Signed bankID

Dørum, Ingrid
08.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Dørum

Ranveig Dørum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Konvallvegen 6A
7340 Oppdal

5021-274/49/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oppdal VVS Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Bytte fra dusjkabinett til vegghengt dusj og dører. Bytte fra gulvfestet til vegghengt toalett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Erik Lien Fossum

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør. Og taktekking over bod.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på hele huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Orkland klima- og kuldeteknikk
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nyvold installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: El-kontroll og utbedringer.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Gammel garasje endret til soverom og ny garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Tidligere eier bygget ny garasje og endret gammel garasje til soverom. Dette ble godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Konvallvegen 6A				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
nybygg	bolighus	24.5.71		136/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Hans Dørum	7400 OPPDAL	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Hans Dørum		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Knut Lee	7400 OPPDAL	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [ ] for nevnte bygg
- [x] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Manglende innvendig og utvendig puss av kjeller, samt noen kjellerdører.
Inngangs trapp.
Det mangler en del tennvæsnende kledning i gavlene.

Dette arbeid må være fullført innen 1. oktober 1972

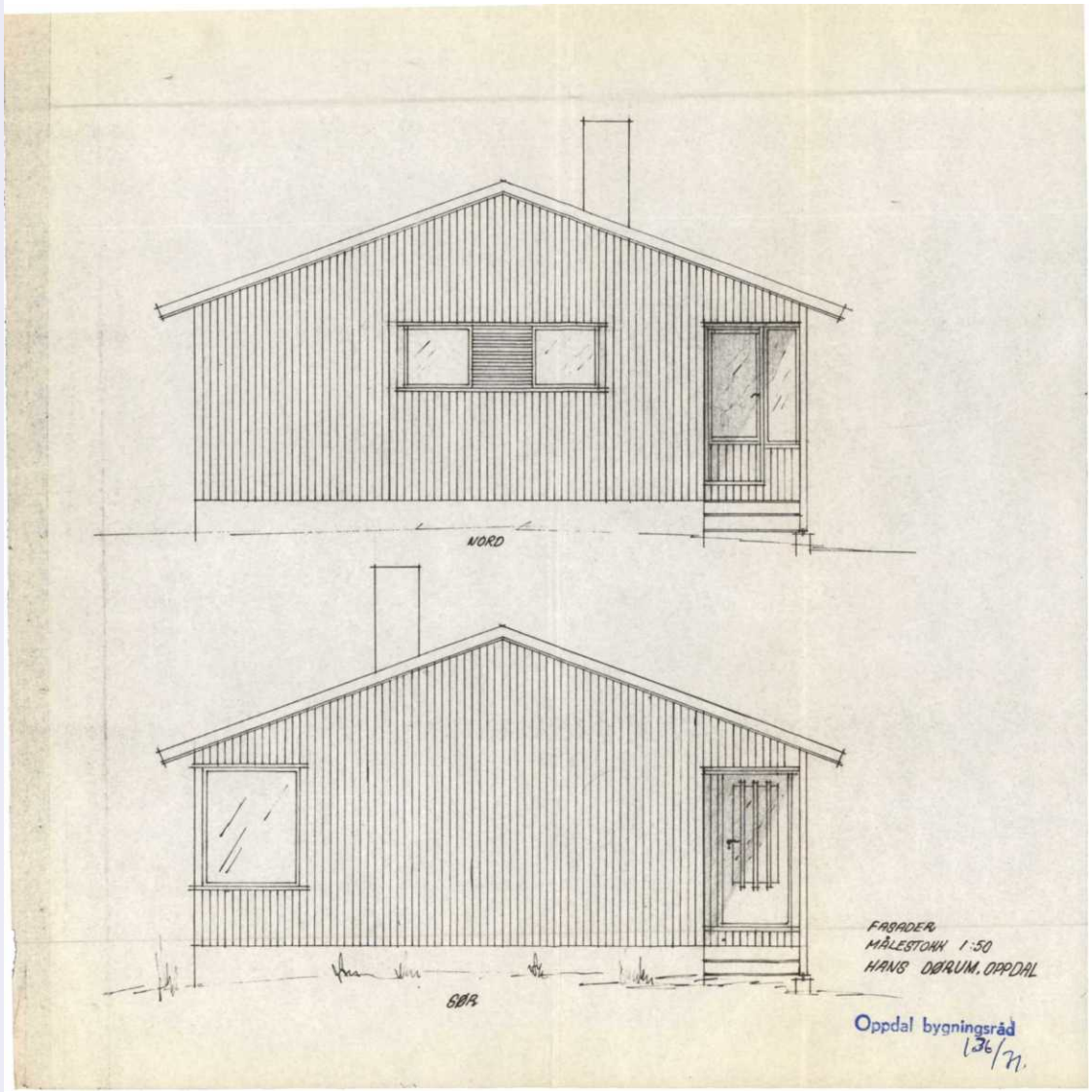
7400 OPPDAL den 8. MAI 1972

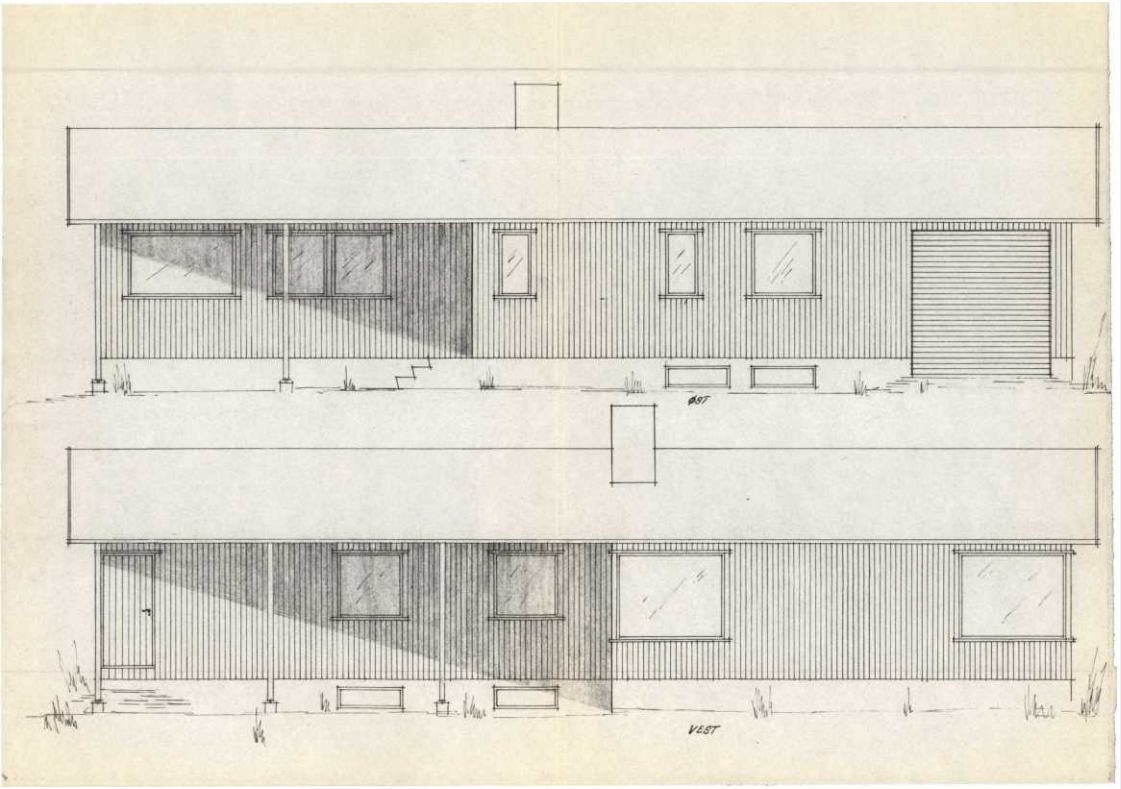
Sendes:

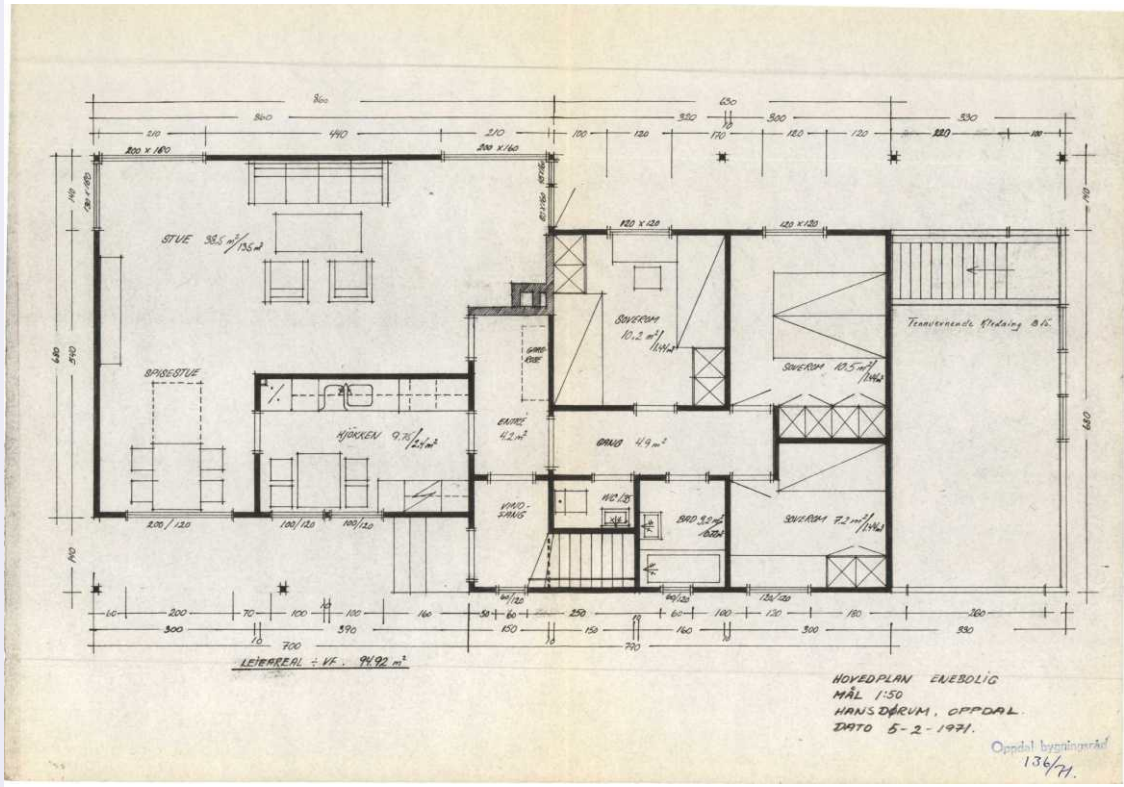
- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggelsyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

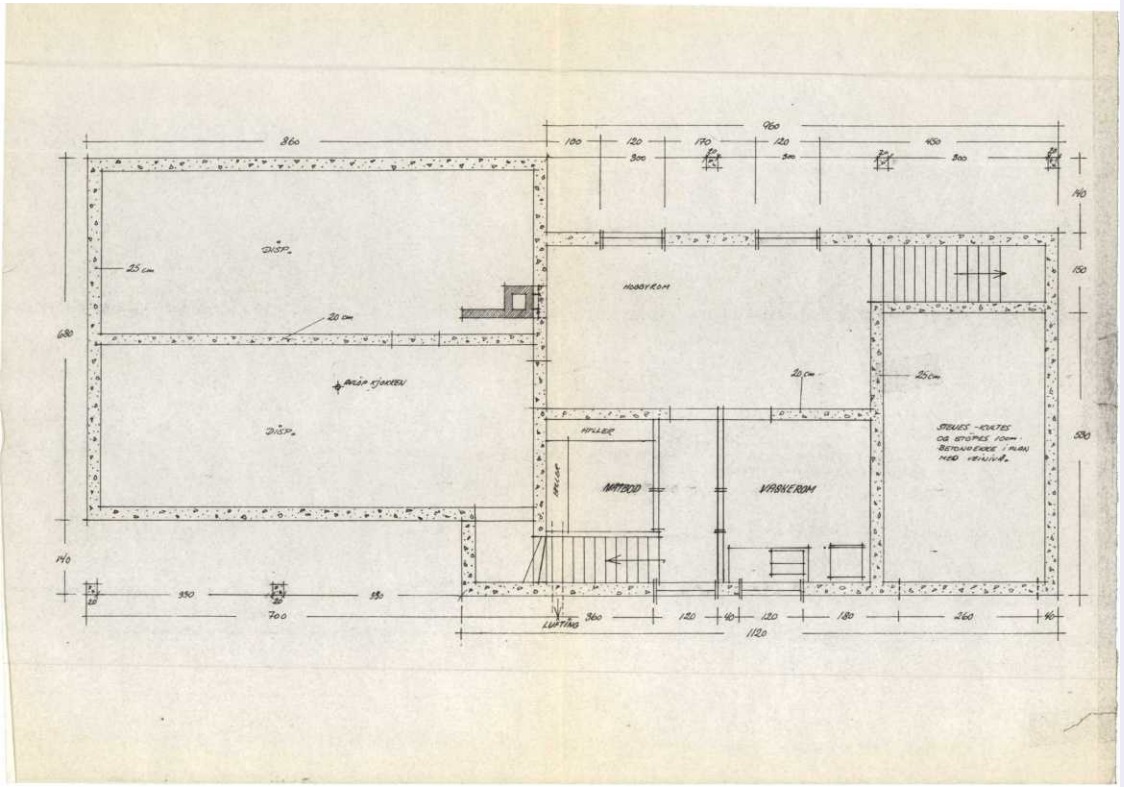
bygningssjef

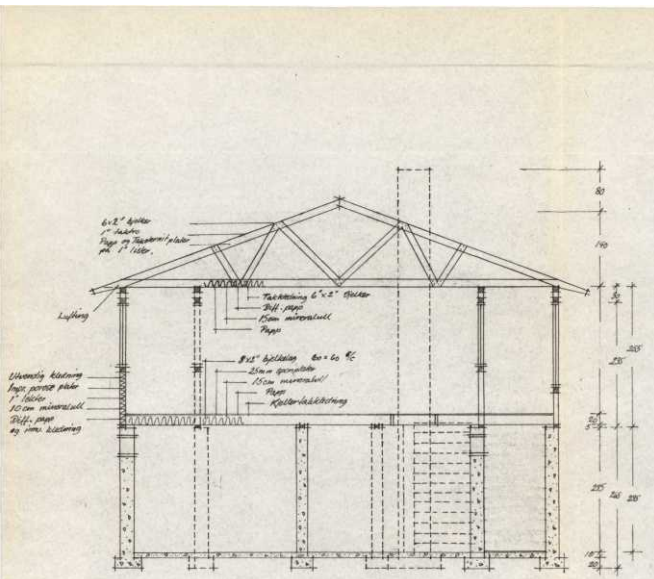
Norsk Kommunalteknisk Forening Grafisk Forlag A/S 1971 Standard nr. 5171 Utgave: 1971. Statens trykkekontr.



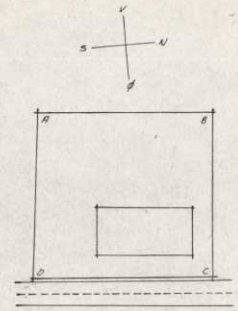

ØST
VEST


STUE 38,5 m²/135 m²
SPISESTUE
KJØKKEN 9,7 m²/22 m²
GANG
BAD/WC 4,2 m²
GANG 4,9 m²
VASK-SKAG
SOVEROM 10,2 m²/11 m²
SOVEROM 10,5 m²/11 m²
SOVEROM 7,2 m²/11 m²
Tenkevennede Kledning
LEIEAREAL ÷ VF. 94,92 m²
HOVEDPLAN ENEBOLIG
MÅL 1:50
HANSDØRUM, OPPDAL
DATO 5-2-1971.
Oppdal byggingsråd
136/71.





SNITT
MÅLESTOKK 1:50
HANS ØRUM. OPPDAL



A - B 33.0 m
B - C 30.8 m
C - D 33.8 m
D - A 31.0 m

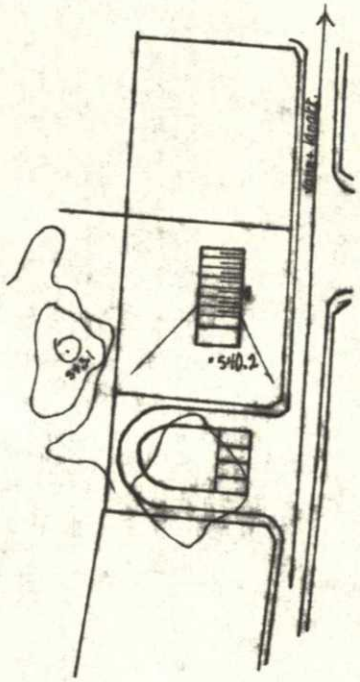
MÅLESTOKK 1:500

SITUASJONSPLAN.

Oppdal bygningsråd
136/71

Oppdal bygningsråd
136/21

SITUASJONSPLAN for tomt Kvitvall vei ..... nr. 60...
byggefelt ... Nedre Kåsen .....
g.nr. ..... byggekommune ... Oppdal .....
mål 1:1000 ..... b.nr. .....
navn ..... Hans Dørum .....
postadresse Oppdal .....

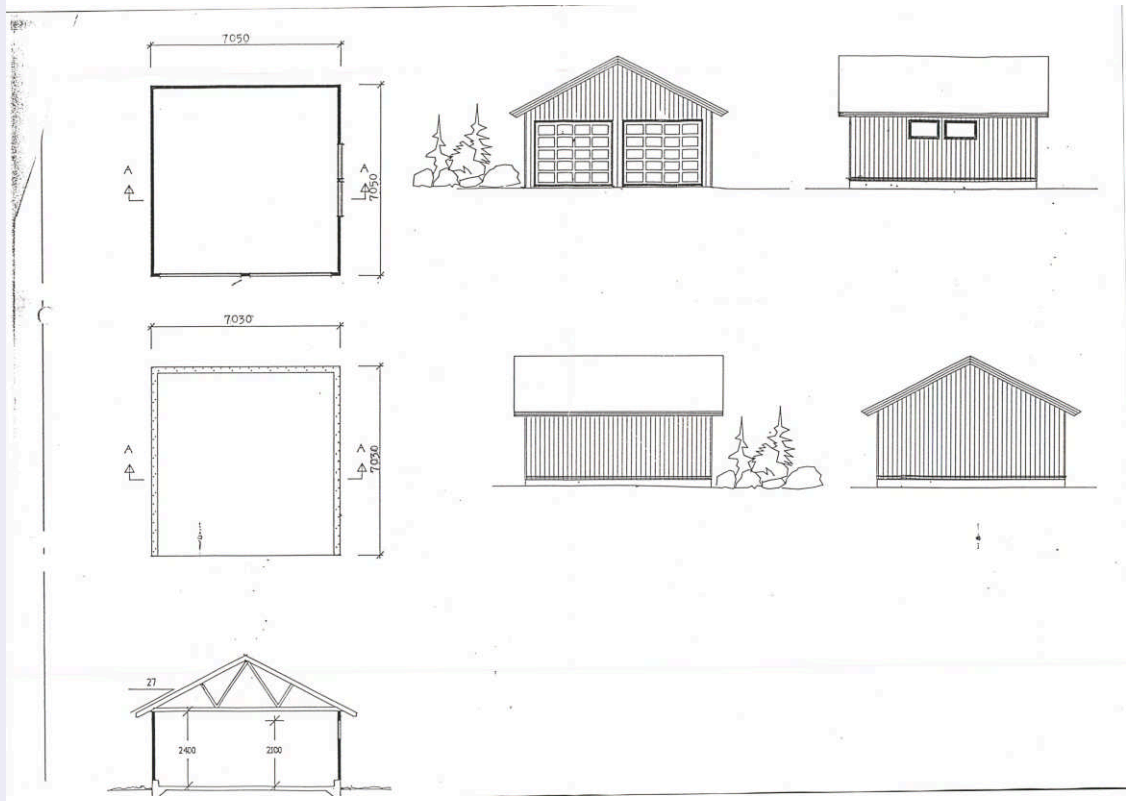




Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 274, Bruksnr 49	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Konvallvegen 6 A, gatenr 2550 7340 Oppdal	**Grunnkrets:**	301	Brennan-Almannberget
		Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9070501	Oppdal
		Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Konvalvegen 6 A i	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.02.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 090,9 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.06.2024	Berørt	5021/17/19	0,0
	Matrikkelført:	13.06.2024	Berørt	5021/17/20	0,0
			Berørt	5021/17/33	0,0
			Berørt	5021/17/36	0,0
			Berørt	5021/20/3	0,0
			Berørt	5021/20/5	0,0
			Berørt	5021/23/7	0,0
			Berørt	5021/274/48	0,0
			Berørt	5021/274/49	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/274/49	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	11.03.1996	Avgiver	1634/17/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/274/49	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.02.1971	Avgiver	5021/274/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/274/49	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.06.2026 09:36 – Sist oppdatert 03.06.2026 09:36
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallvegen 6 A	Bolig	209,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	125,0	Rammetillatelse:	25.05.1971
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	209,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	209,0	Midl. brukstil.:	08.05.1972
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183813846			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		91,0		91,0			
H01	1	118,0		118,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.03.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.03.1998
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.03.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18646315			Antall etasjer:	1

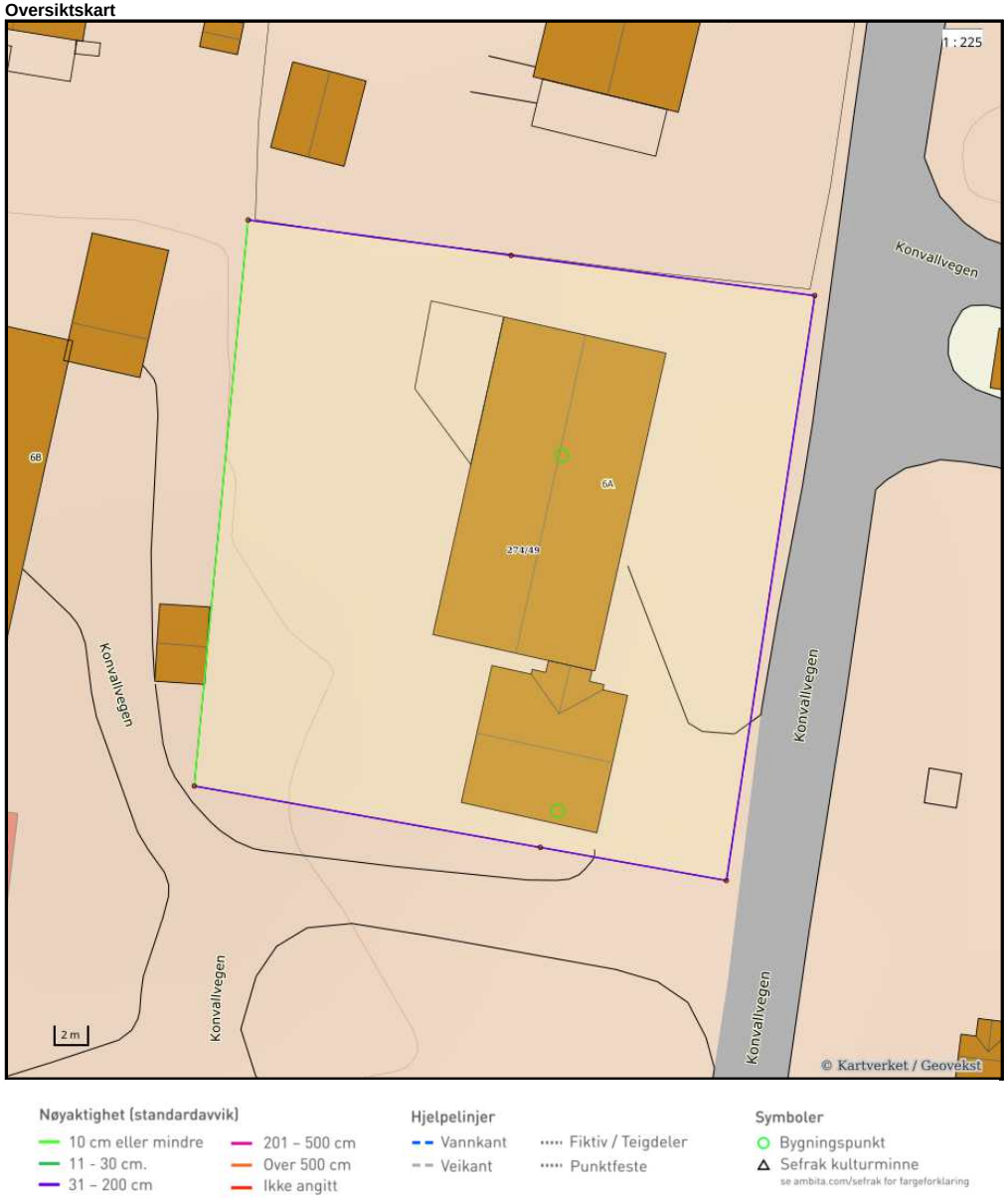
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			49,0	49,0			

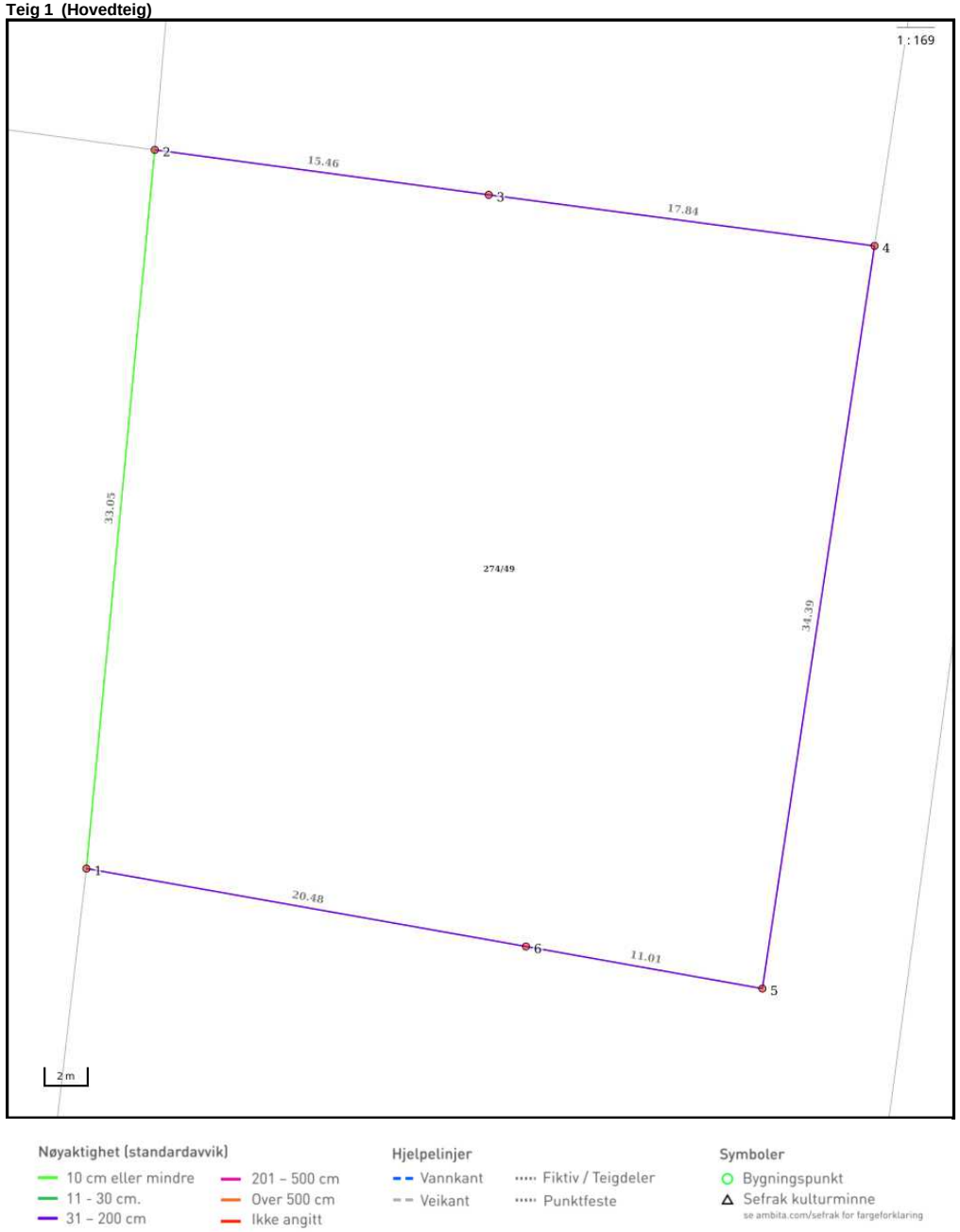
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 090,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 330,49	534 653,77	33,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 940 363,54	534 653,83	15,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
3	6 940 362,91	534 669,28	17,84m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 940 362,22	534 687,11	34,39m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 940 327,89	534 685,15	11,01m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 940 328,80	534 674,18	20,48m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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.

357

Avskrift av/~~Vedlegg til~~:
Dagboknr. 656 dbf. 17/2 1971
Orkdal sorenskriverembete

MÅLEBREV

År 19 69 den 10. nov. vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

eiendommen Rotvei gnr.274,bnr.2 i Oppdal

Forretningen er rekvirert av Ivar Øredal
som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren.*

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

Ottar Robertsen og Endre Nyhaug.

Alle var loveleg varsla den 8.11.69.
Ved forretningen møtte:

Det vart foretatt befaring 8.11.69 sammen med grunneieren og eieren av naboeiendom og grensene vart fastlagt da.

Grenseliner: Den fraskilte parsellen er Konvalvegen 6 a I og ligger innenfor det regulerte området vest for Oppdal st. Parsellen har form som en uregelmessig firkant og grenser i nord mot en parsell som i dag er skilt ut fra samme eiendomm i en lengde av 17,5 m. I aust mot Konvalvegen i en lengde av 35,- m. I sør mot prosj. friareal (hovedbruket) i en lengde av 15,6 m. I vest mot en parsell som i dag er skilt ut fra gnr.17,bnr.1,eier Ingebrigt Øien; i en lengde av 34,- m. Parsellen ble merket i hjørnene.

Parsellens areal er 567,6 m²
Parsellen omfatter: Friareal 201,4 "
Veggrunn 105,- " (3,- m av Konv.v.)
Samla areal 874,- m²

Skyldfering

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: byggetomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: mark 0,01, gjnv. 0/29

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den 10/11 19 69

Ottar Robertsen

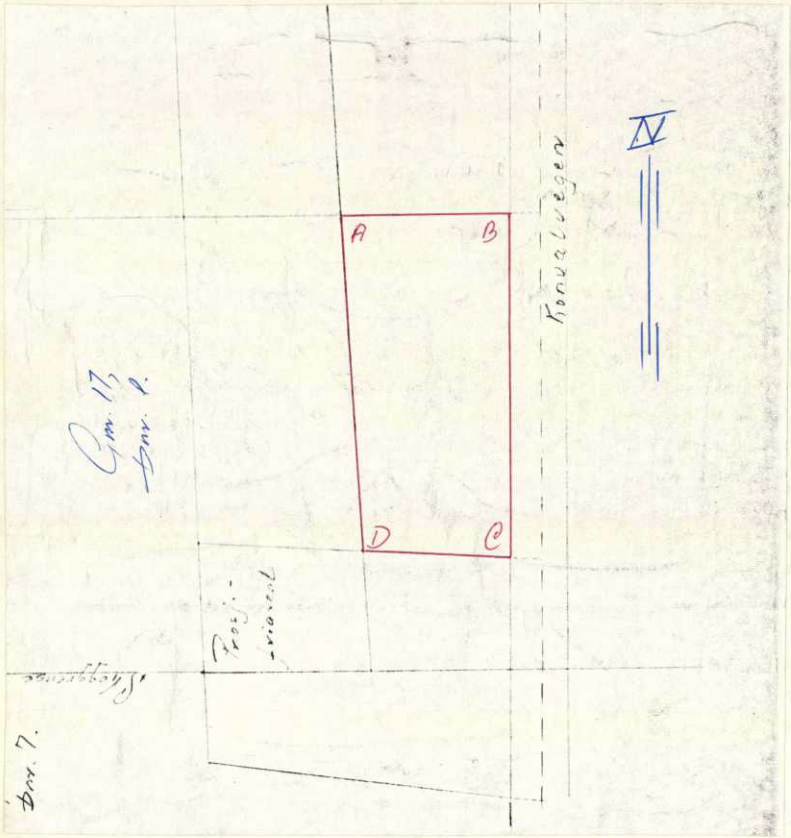
Endre Nyhaug

Nr. 2254 a L Enerett: Sem & Stenersen I Oslo 10-66

*Stryk det som ikkje høver

358

(Kopi av målebrev-kart)



A - B = 17,5 m
B - C = 35,- m
C - D = 15,6 m
D - A = 34,- m

Bruksnavn: Konvalvegen 6 A I gnr. 274 bnr. 49
Parsell av Rötveien gnr. 274 bnr. 2
Areal 874 m2 Målestokk 1:500

Stempelm. kr. 1.680,-
Lens. lov 21/7 1971

Avskrift av ~~tinglyst~~ skjøte
Dagbokn. 3120 dbf. 21/7 1971
Orkdal sorenskriverembete

for 235

S K J Ø T E

Under henvisning til Oppdal kommunestyres vedtak av 15/12 - 70, sak nr. K. 154/70, kjøper kommunen av eiendommen Øien, gnr. 17, bnr. 1 i Oppdal, tilhørende Ingebrigt Øien - et boligfelt stort 29.493,7 m², til en pris av kr. 5,50 -femkronerogfemtiøre- pr. m².

Det samlede areal er nå ved kart- og oppmålingsforretninger oppdelt slik:

Solvang IV,	gnr. 17,	bnr. 18	-	areal	25.387,0 m².
Konvalvegen 4 B,	" 17,	" 19	-	"	1.364,8 "
Konvalvegen 6 B,	" 17,	" 20	-	"	1.584,9 "
Konvalvegen 4 A II,	" 17,	" 21	-	"	582,0 "
Konvalvegen 6 A II,	" 17,	" 22	-	"	575,0 "
		I alt:			29.493,7 m².

som Oppdal kommune herved meddeles hjemmel på.

Prisen er fastsatt av prisnemnda for faste eiendommer i kommunen.

Skogen som står på feltet skal ikke hugges før bygningsrådets godkjenning av hvor hus skal plasseres på de enkelte tomter. Den skog som må hugges vil det bli pålagt hver enkelt tomtekjøper, i samråd med bygningsråd og den kommunale tekniske etat, kommuneingeniøren, å felle og rydde til side, for avhenting av hovedbrukets eier, som skal ha den vederlagsfritt. Avhenting må senest skje såsnart hus er klar for innflytting.

Den samlede kjøpesum, kr. 162.215,00 avgjøres på flg. måte:

Utstedelse av grunnkjøpsobligasjoner type B, for et beløp av kr. 162.200,- -etthundresekstitotusenkroner-.
Restsummen kr. 15,- -femtenkroner- dekkes ved kontant utbetaling av kommunekassen mot tinglyst skjøte.

Alle omkostninger med såvel fradeling som skjøte dekkes av kommunen.

Under henvisning til dette meddeles herved

OPPDAL KOMMUNE

hjemmel på de ovennevnte parseller.

Som selger garanterer vi det fraskilte felt fri for heftelser.

Oppdal, den 3. juni 1971.

Ingebrigt Øien
Ingebrigt Øien

Klara Øien
Klara Øien

Vedtas på Oppdal kommunes vegne:

Ola E. Stugu
Ordfører.

At underskriftene er egenhendige foretatt i mitt påsyn samt at alle er over 21 år bekreftes.

K. Løvås
forliksmann

Da det viser seg at parsellen Konvalvegen 4 B, gnr. 17, bnr. 19 er delt i to ved at parsellen Hoelbu, gnr. 17, bnr. 23 er skilt ut som eget bruk - erklæres herved at sistnevnte parsell også er med i overdragelsen i nærverende skjøte.
Konvalvegen 4 B, gnr. 17, bnr. 19 består nå av et areal, stort: 767,8 m2
og Hoelbu, gnr. 17, bnr. 23 - areal: 597,0 "
Tilsammen: 1.364,8 m2

Oppdal kommune
Ola E. Stugu (sign)
Ordfører

Oppdal, den 22/6 - 1971.

Ingebrigt Øien
Ingebrigt Øien

Klara Øien
Klara Øien

At underskriftene er egenhendige, foretatt i mitt påsyn og at begge er over 20 år, bekreftes.

D.s.s.

K. Løvås
forliksmann.

237

Da det viser seg at parsellen Konvallvegen 4 B. gnr. 17, bnr. 19 er delt i to ved at parsellen Hoelbu, gnr. 17, bnr. 23 er skilt ut som eget bruk - erklæres herved at sistnevnte parsell også er med i overdragelsen i nærværende skjöte.

Konvallvegen 4 B, gnr. 17, bnr. 19 består av et areal 767.8 m2
og Hoelbu, gnr. 17, bnr. 23 - areal: 597.0 m2

Tilsammen 1.364,8 m2

Oppdal, den 22/6.1971.

Oppdal kommune
Ola E. Stugu (sign.)
Ola E. Stugu
ordfører

Ingebrigt Öien (sign.)
Ingebrigt Öien

Klara Öien (sign.)
Klara Öien

At underskriftene er egenhendige, foretatt i mitt påsyn og at alle er over 20 år, bekreftes.

D. s. o.

K. Lövås
forliksmann

238

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET M.V. I BRENNAN, OPPDAL KOMMUNE.

1968002

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Boligbebyggelse.

§ 2.

Bebyggelsen skal innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafo-kiosker m.v.
Der fellesgarasjer er inntegnet på planen, tillates ikke garasjer oppført på egen tomt uten spesiell tillatelse av bygningsrådet.

§ 3.

Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.

§ 4.

Det skal være oppstillingsplass på egen tomt eller på felles areal for flere tomter for 1 bil pr. bolig.

Forretningsbebyggelse.

§ 5.

Den viste forretningsbebyggelse skal innredes til forretnings-, kontor- og lagerlokaler. Bygningsrådet kan gi tillatelse til innredning av boliger over 1. etasje.

§ 6.

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra når forholdene tilsier det.

§ 7.

Maksimal gesimshøyde for forretnings- og kontorbebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bebyggelse.

§ 8.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m^2 golvflate. I tillegg hertil kommer lastearenal for vare- og lastebiler.

Fellesbestemmelser.

§ 9.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyden til gesims skal måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.

b. Møneretningen er i husenes lengderetning. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.

c. Tak med knestokk tillates ikke.

d. Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 10.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

§ 11.

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:

Plassering av uthus, lager- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
Plassering av tørkestativ, søppelspann.
Planering av tomten med kotehøyder og eventuelle forstøttingsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

§ 12.

Garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 7 m innenfor gatelinjen.

§ 13.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller redusere trafikksikkerheten. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 14.

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning.
Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.

§ 15.

Det skal være fasadepuss på brannagvler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige i mer enn ett år.

§ 16.

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

§ 17.

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

------ §§§ ------

Reguleringsbestemmelser endret etter vedtak i T.H. i sak 70/85.

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 31.5 - 21.6. 85

Godkjent av Oppdal kommunestyre 2. sept. 1985 sak K. 63/85

Kunngjort i Driva og Opdalingen 13.09.85

Per Asphaug
ordf.

Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 274/49
Adresse: Konvallvegen 6A
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Byggelinje
Regulert senterlinje

ambita

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/274/49/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



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

enova

Energiattest



Adresse	**Konvallvegen 6A, 7340 OPPDAL**
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313150**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183813846**
Gårdsnummer **274**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **265,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 020 kWh**



Konvallvegen 6A, 7340 OPPDAL

Detaljering

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



Konvallvegen 6A, 7340 OPPDAL

Tiltak

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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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.Kjøl - 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

KONVALLVEGEN 6A

Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal skole Linje 480	11 min 1 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	15 min 1.3 km
Trondheim Værnes	2 t 4 min

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Oppdal	9 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

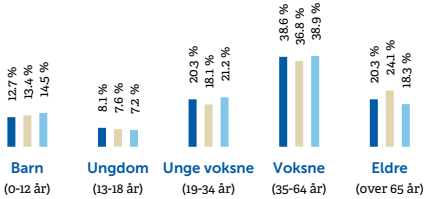
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brennan/Almannberget	1 047	488
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Pikhaugen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Brennan barnehage (0-5 år) 104 barn	6 min 0.6 km
Høgmo barnehage (0-5 år) 65 barn	23 min 2 km

DAGLIGVARE

Spar Oppdal PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	8 min 0.7 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

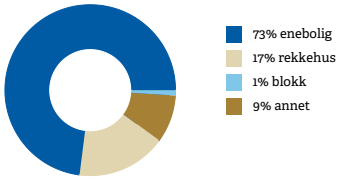
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	10 min 0.9 km
Krux Klatring Klatring	12 min 1.1 km
Oppdal Treningssenter	10 min

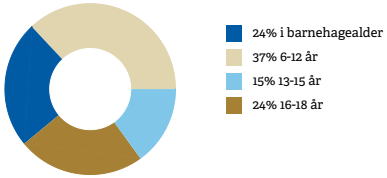
BOLIGMASSE



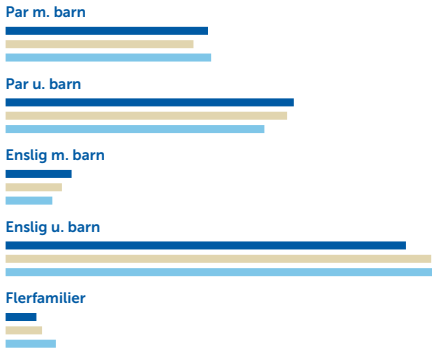
VARER/TJENESTER

Sagtunet	8 min
Vitusapotek Oppdal	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



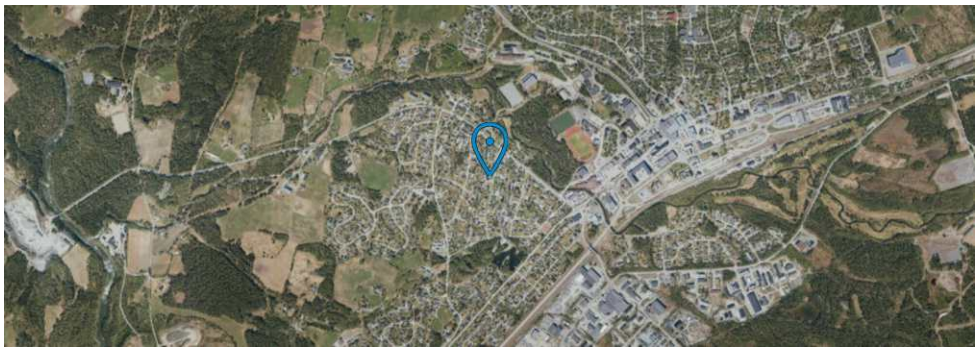
FAMILIESAMMENSETNING

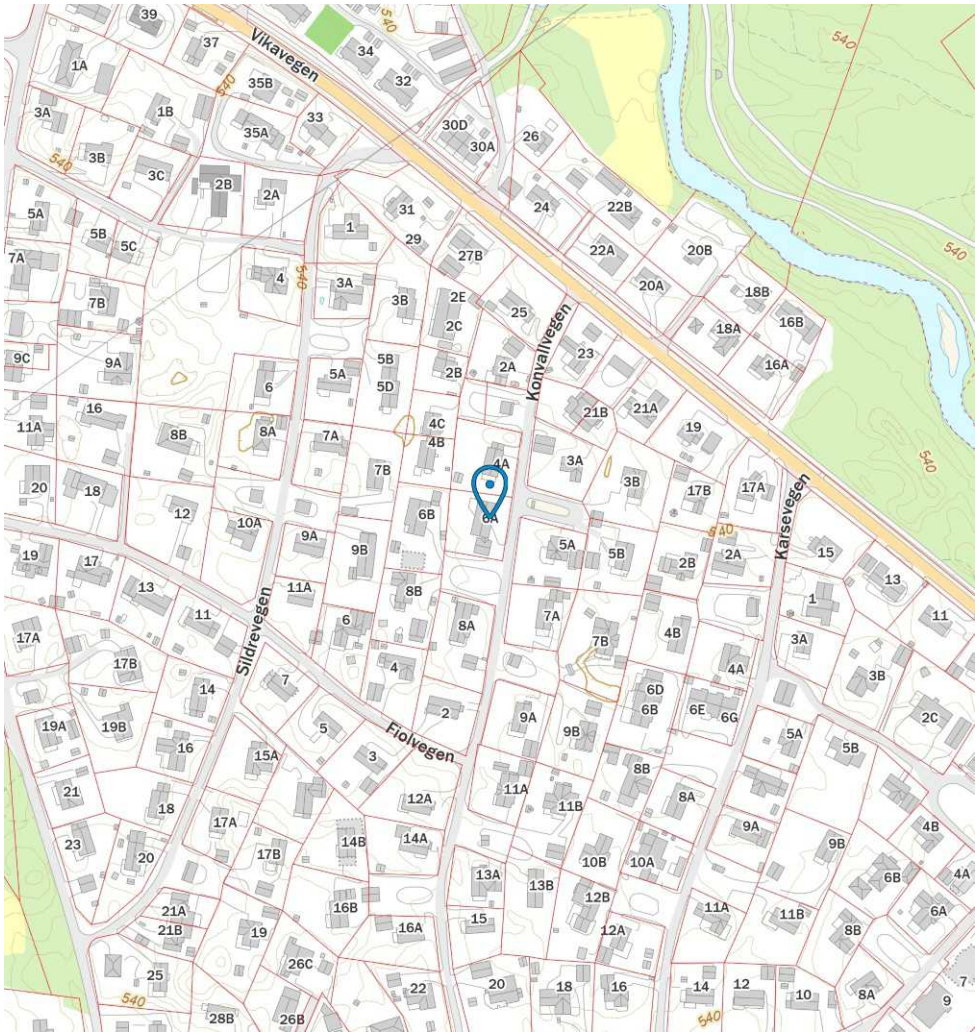


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42260038 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Konvallvegen 6 A, 7340 Oppdal.
Gnr. 274, Bnr. 49, Oppdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 42260038
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.06.2026

EiendomsMegler 1

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no