

Velkommen til

Mellomvegen 7 B, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mellomvegen 7 B
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-

Boligtype	Flermannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1978
BRA/BRA-i	426 / 377 m²
Soverom	7

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
Mellomvegen 7 B, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 282, Bnr. 174, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 132 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

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

Sum omkostninger kr 125 840,- 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 23 100,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp for alle boenhetene. Beløpet er fordelt på to terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 16 472,- pr. 2026. Beløpet gjelder alle boenhetene og er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 377 m²
BRA - e: 49 m²
BRA totalt: 426 m²
TBA: 43 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
7 soverom (fire soverom i hoveddel, to soverom i hybel 1 og ett soverom i hybel 2).

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

Eierform
Eier

Boligtype
Flermannsbolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 964 m² på eiet tomt.
Eiendommen er 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
1978, boligen ble ombygget i 2020 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje:
Hoveddel: Entrè, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom og bad.
Hybel 1 og 2: Entrè.

2. etasje:
Hoveddel: Gang og 3 soverom.
Hybel 1: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.
Hybel 2: Gang, stue/kjøkken og bad.

Loft:
Hybel 1: Soverom.
Hybel 2: Soverom.

Kjeller:
Hoveddel: Trapperom, vaskekjeller og 2 boder.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Garasje.

Standard
1. etasje:
Entré - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt panel i tak. Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Entré - hybel 1 og 2: Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Himlingsplater og panel i tak. Innredning/utstyr: Brannvarsling sentral.

Gang - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt panel i tak. Innredning/utstyr: Sikringsskap.

Kjøkken - hoveddel: Laminat på gulv. Tapet på vegger, flis mellom over og underskap. Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone.

Spisestue - hoveddel: Parkett på gulv. Tapet på vegger. Malt panel i tak.

Stue - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt panel i tak. Innredning/utstyr: Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Soverom - hoveddel: Laminat på gulv. Panel og tapet på vegger. Malt panel i tak. Innredning: Skyvdørsgarderobe.

Bad - hoveddel: Vinylbelegg på gulv. Panelplater på vegger og flislagt dusjsone. Malt panel i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Veggmontert toalett. 2 stk dusjdører i glass.

Garasje - hoveddel: Betonggulv, Plater på vegger og tak.

2. etasje:
Gang - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater og malt strie på vegger. Malt panel og himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Sikringsskap

Soverom 1 - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater, panel og malt strie på vegger. Malt panel og himlingsplater i tak.

Soverom 2 - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater og panel på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 3 - hoveddel: Laminat på gulv. Malte panelplater, panel og malt strie på vegger. Malt panel og himlingsplater i tak.

Gang - hybel 1: Laminat på gulv. Malte panelplater og malt strie på vegger. Himlingsplater i tak.

Stue/kjøkken - hybel 1: Laminat på gulv. Panel og malt strie på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone.

Soverom - hybel 1: Laminat på gulv. Tapet på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Innredning: Garderobeskap.

Bad - hybel 1: Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Gang - hybel 2: Laminat på gulv. Malte panelplater og malt strie på vegger. Himlingsplater i tak.

Stue/kjøkken - hybel 2: Laminat på gulv. Panel og malt strie på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone.

Bad - hybel 2: Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.

Loftsetasje:
Soverom - hybel 1: Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i tak. Romme har ingen dør mot trapp.

Soverom - hybel 2: Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.

Kjeller:
Trapperom - hoveddel: Betonggulv. Murvegger. Plater i tak.

Vaskekjeller - hoveddel: Belegg på gulv. Murvegger og malte veggplater. Plater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med varmtvannstank. Vaskekar. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bod 1 - hoveddel: Betonggulv. Murvegger. Plater i tak. Innredning/utstyr: Varmtvannstank.

Bod 2 - hoveddel: Betonggulv, delvis oppforet med bjelkelag. Murvegger og skillevegg av tre. Plater i tak.

Beliggenhet
Eiendommen har attraktiv og solrik beliggenhet i gåavstand til Oppdal sentrum, skole, barnehage og idrettsanlegg. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Bygget er en enebolig med 2 hybler hvor grunnmur er oppført i murte blokker. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags glass. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 for boligen datert 07.04.1978. 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 er utstedt ferdigattest i forbindelse med ombygging av boligen datert 19.01.2021.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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
E, Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleiedeler i boligen er godkjent av kommunen for beboelse. Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Mellomvegen (planid 1982003) og ligger i et område regulert til boliger, offentlig bebyggelse og merkantile/administrative formål og bilservice.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gul hensynssone for støy (406 kvm) og rød hensynssone for støy (382 kvm).

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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 201 579,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 806 317,-.

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
Hilde Bakk

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1268557
Dato: 14.11.2017
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Registrering av grunn
Dagboknr.: 6098
Dato: 06.10.1977
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
Opplysninger om fyringsanlegg:
Siste tilsyn utført: 21.11.2016.
Siste feiing utført: 12.09.2024.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger fra byggeår mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Lovlighetskontroll er basert på tegninger datert 30.01.2020 i forbindelse med ombygging av boligen.

- Rom byggegodkjent som bod i kjeller benyttes i dag som vaskerom.
- Rom byggegodkjent som gang og to separate boder er slått sammen til en bod.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (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. 5 400,-
Fotograf kr. 7 500,-
Tilstandsrapport kr. 30 000,-
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

- Stylist

*) 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 20.04.2026 av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS.

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 - Nedløp og beslag: Takvinkelen på boligen og krav på byggetidspunktet tilsier behov for snøfangere på deler av taket (beferdet område vinterstid).

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Boligen har en utgravd kjellertrapp med setningskader i grunnmur. Gjennomgående sprekker i grunnmuren mot terrenget.

Kjøkken - 2.etasje - Stue/kjøkken - Hybel 1 - Overflater og innredning: Det er påvist fuktskader i bunnplate under kjøkkenvasken. Avviket ser ut til å skyldes en drypplekkasje fra vannrør.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Utett utførelse av vinylbelegg mot dør. Faren for fuktskader er tilstede.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater - hybel 1
- Innvendig - Etasjeskille - 2.etasje
- Innvendig - Rom Under Terreng

- Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 1 - Overflater Gulv
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 1 - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 1 - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 1 - Ventilasjon
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 2 - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 2 - Overflater Gulv
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 2 - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 2 - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Hybel 2 - Ventilasjon
- Kjøkken - 2.etasje - Stue/kjøkken - Hybel 1
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - 1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Innvendige trapper er utdatert mtp dagens krav til sikkerhet.
- Det mangler rekkverk i kjellertrapp og i nedre del av trapp i hybel 2.
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk er større enn dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- Rekkverkshøyde på balkong er under dagens krav.
- Rom i loftetasjen har ikke tilfredstillende rømningsvei. Det er krav om ryggbøyle på fastmontert stige. Videre bemerkes det at rømningsvindu fra soverom i hybel 2 er plassert foran trappa.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor et område med moderat til lav aktsomhetsgrad

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: Kjeller: Vaskekjeller og innvendig trapp er ikke vist på byggemeldte tegninger. Bod 1 på dagens planskisser var opprinnelig inndelt i gangareal og to separate boder.

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? Jeg husker ikke årstallet badet ble utvidet, men kan være ca 2010. Flislegger la fliser i dusj hjørnet (Henrik Toftaker) ellers er det linoleum på gulv, (Ståle Grødal) ellers lagt plater på veggene, alle vannrør og avløp ble brukt opp igjen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Var en lekkasje ute på vegen foran huset mitt i den forbindelse la jeg nye vannrør inn til huset mitt. Firmanavn: Oppdal Maskinkompani. Hvilket år ble jobben fullført? 2010.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Bygde på huset og fikk satt inn ildsted da, han som murte opp pipa hadde godkjenning gjennom kurs. Ove Roar Træthaug. Trøndelag Brann har i ettertid godkjent pipa. Hvilket år ble jobben fullført? 2003.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Bygget på huset da jeg kjøpte det i mars 2002. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Bygde på en etasje og fikk større stue i 1.etasje, soverom og 2 utleiedeler i 2.etasje.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? I kjeller er det ordnet vaskerom elles ikke innredet. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Har godkjenning av kommunen, dette er helt tilbake til 2002 og byggmester Olav Brattbakk sendte søknad om utvidelse av huset.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Det er 1 hybelleilighet og 1 leilighet i 2.etasje med felles trappeoppgang.

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 20.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.03.2026
- Ferdigattest datert 09.01.2021
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport
- Målebrev/skylddeling
- Tinglyst erklæring datert 14.11.2017
- 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































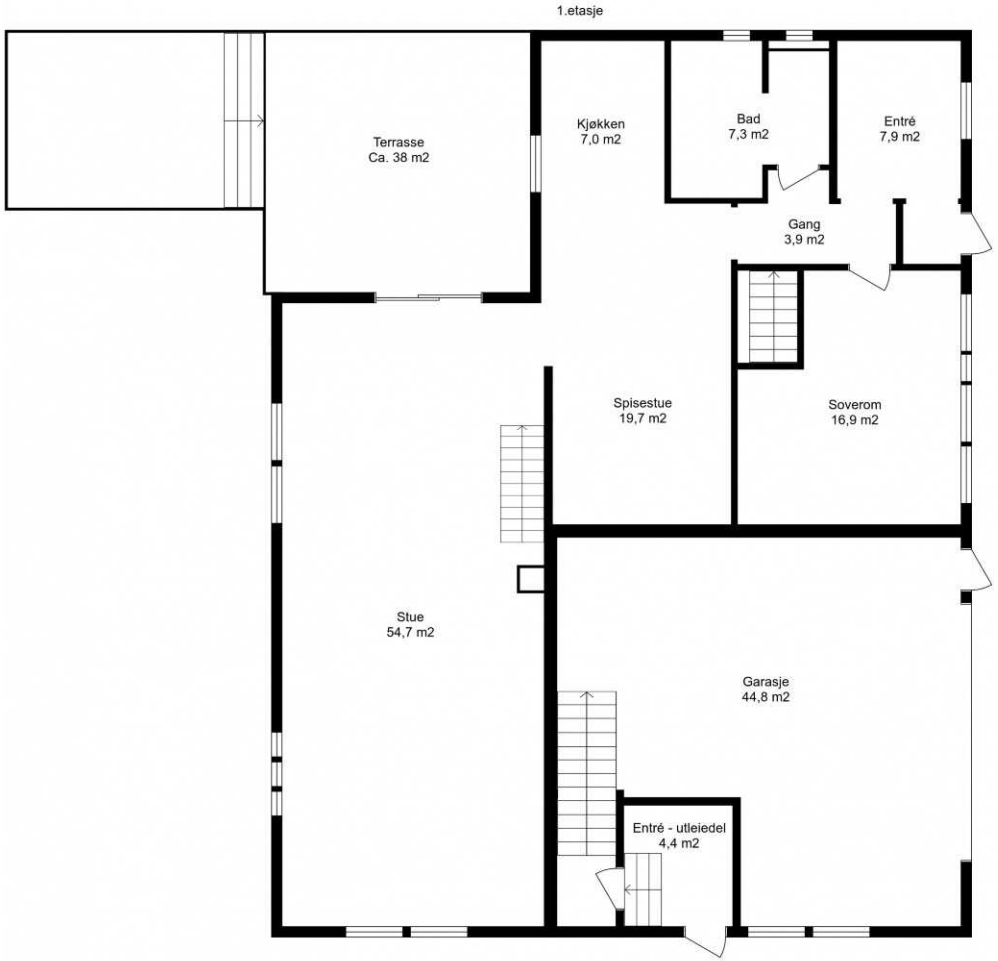






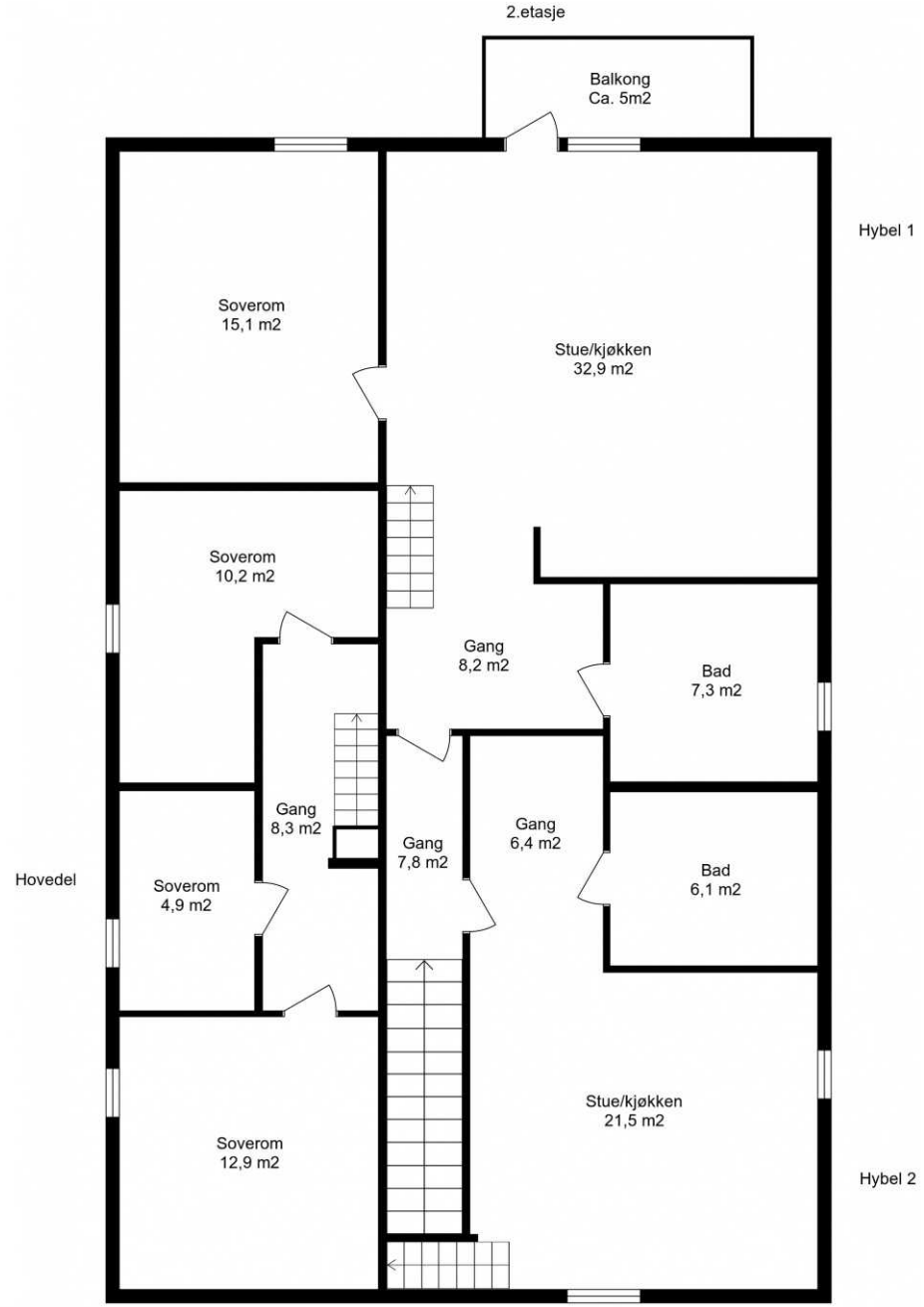






VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

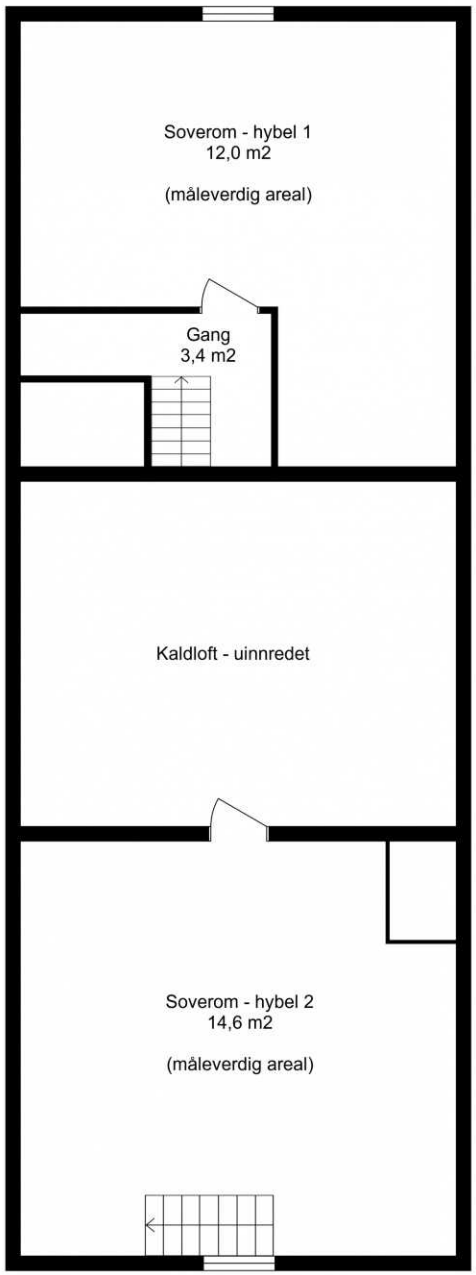
Planskisse hevder ikke å være i målestokk.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

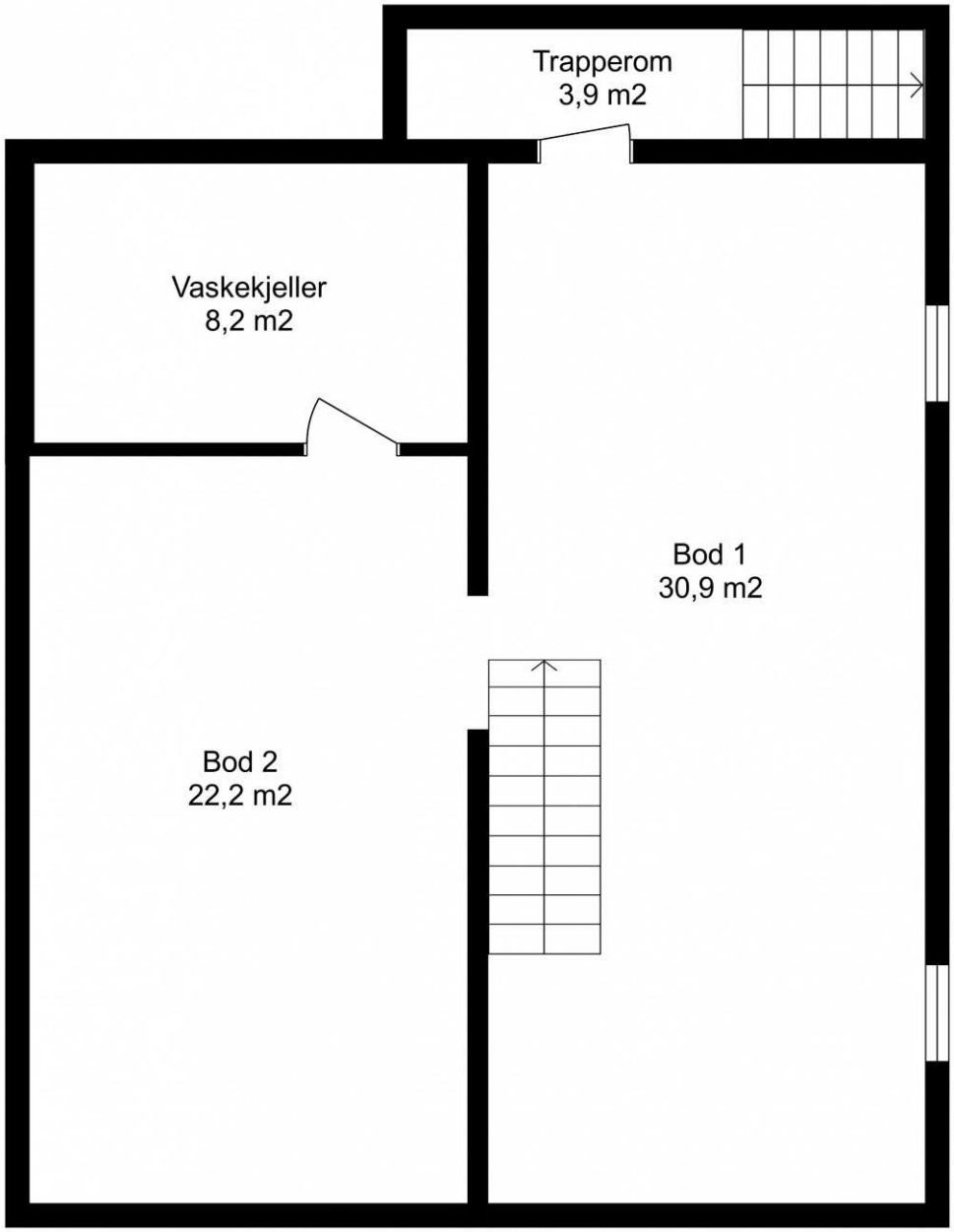
Loftetasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Kjelleretasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Enebolig
Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 282, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22516-1102 **Referansenummer:** XV1436

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peder Talsnes

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
pt@verdi-analyse.no
901 76 503

VerdiAnalyse.

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.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en enebolig med 2 hybler hvor grunnmur er oppført i murte blokker. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad - hoveddel (7,3m²):
Vinylbelegg på gulv. Panelplater på vegger og flislagt dusjsone. Malt panel i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Veggmontert toalett. 2 stk dusjdører i glass.

Bad – hybel 1 (7,3m²):
Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad – hybel 2 (6,1m²):
Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Panel og himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken - hoveddel (7,0m²):
Laminat på gulv. Tapet på vegger, flis mellom over og underskap. Malt panel i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone.

Stue/kjøkken – hybel 1 (32,9m²):
Laminat på gulv. Panel og malt strie på vegger. Panel og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone.

Stue/kjøkken – hybel 2 (21,5m²):
Laminat på gulv. Panel og malt strie på vegger. Panel og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Varmtvannstanker og stoppekran til vannledninger er tilgjengelig i kjeller.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarmer.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue i hoveddel.
- 2 stk sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

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:
- Vaskekjeller og innvendig trapp er ikke vist på byggemeldte tegninger.
- Bod 1 på dagens planskisser var opprinnelig inndelt i gangareal og to separate boder.

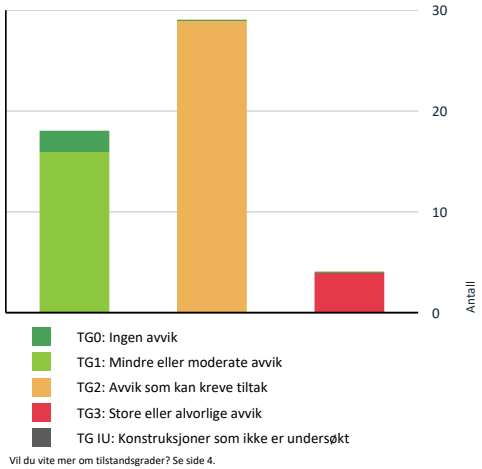
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende. Dette til orientering.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

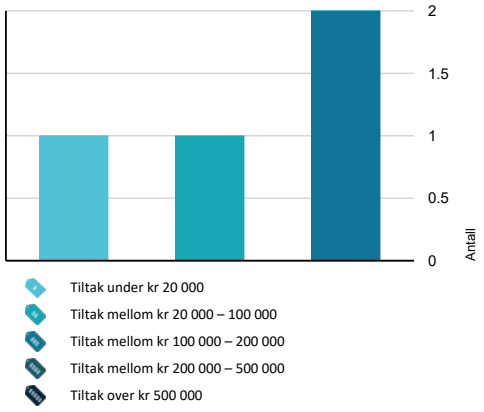
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres at deler av takrenne på baksiden er nedbøyd. (Tg2).
- Takvinkelen på boligen og krav på byggetidspunktet tilsier behov for snøfangere på deler av taket (beferdet område vinterstid). (Tg3).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det registreres en del sprekker i murpuss, synlig på innvendig side i kjeller. Disse sprekkene er lokalisert i overflaten og fremstår som mindre alvorlig, men bør følges opp for videre utvikling (Tg2).

- Boligen har en utgravd kjellertrapp med setningskader i grunnmur. Gjennomgående sprekker i grunnmuren mot terrenget. (Tg3).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken - Hybel 1 > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres slitasje på kjøkkenfronter. (Tg2).
- Det er påvist fuktskader i bunnplate under kjøkkenvasken. Avviket ser ut til å skyldes en drypplekkasje fra vannrør. (Tg3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Utett utførelse av vinylbelegg mot dør. Faren for fuktskader er tilstede. (Tg3).

- Utførelse av overgang mellom flislagt dusjsonen og panelplater er ukjent. Mangelfull tilpasning eller tetting i denne overgangen kan medføre fare for skader pga fuktvandring som oppstår bak flisene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utførelsen av musesikring og lufting bak kledning er varierende.
- Mus eller andre skadedyr kan trenge gjennom åpninger på ca. 6–9 mm.
- Luftespalte bak kledning bør være ca. 18–23 mm for tilstrekkelig lufting.

Ved inspeksjon i knevegg på loft ble det registrert muselort. Eier har ikke opplyst om pågående eller tidligere problemer med mus eller andre skadedyr. De registrerte forholdene indikerer imidlertid at det på et tidspunkt har vært inntrengning av mus i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres at enkelte vinduer er værslitt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Ytterdør til utleiedel og balkongdør i hybel 1 er vanskelig å åpne/lukke helt igjen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres værslitte terrassebord.

Innvendig > Overflater - hybel 1 Gå til side

Det er avvik:

- Sprekker i veggtapet på soverom og oppsprukket gulv foran kjøkken.

Innvendig > Etasjeskille - 2.etasje Gå til side

Det er avvik:

- Det er målt ca. 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet på soverom og stue/kjøkken i 2.etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

- I nedre del av yttervegger er det typiske fukttegn som salt- og kalkutslag. Ved overflatesøk registreres det forhøyede fuktverdier.
- Fuktmerker og svertesopp i himlingsplater i bod. Avviket tyder på perioder med høyt fuktnivå og dårlig ventilasjon i kjelleretasjen

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres at innvendige trapper er nokså bratte og lite egnet for ferdsel mellom boligrom. Se nærmere beskrivelse under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det bemerkes klukkelyd i avløpsrør under servant på bad i 1.etasje. Dette er ofte et tegn på at det er et problem med luftingen eller delvis tette rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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 rundt grunnmur har svekket effekt.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

- Terrenget har stedvis lite fall vekk fra grunnmur. TG1 anvendes ikke på terrengforhold. For å få TG0, må det være godt fall fra grunnmur fra alle sider og ingen mulighet for opphoping av overflatevann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 1 > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør. Dvs at eventuell vannsøl på gulvet kan renne mot døra, og i værste fall ut av rommet før det når sluket.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 1 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Baderomsplatene er av eldre type uten bunnlist, videre er det knyttet usikkerhet rundt tetthet i plateskjøter.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 1 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler dørknott på 2 skapdører under servant.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 1 > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres trapping og småsår i nedkant av baderomsplatene.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør. Dvs at eventuell vannsøl på gulvet kan renne mot døra, og i værste fall ut av rommet før det når sluket.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Baderomsplatene er av eldre type uten bunnlist, videre er det knyttet usikkerhet rundt tetthet i plateskjøter.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Servantinnredningen bærer preg av slitasje.

Våtrom > 2.etasje > Bad - Hybel 2 > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken - Hybel 1 > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres kort avstand mellom ventilator og platetopp. Anbefalt avstand mellom koketopp og ventilator er 50-65cm.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Panelplater er ikke fuktbestandige. Det registreres noe fuktsvelling i nedkant av plater ved dusjsonen. Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Videre registreres det noe knirk i undergulvet.

- Gulvet utenom dusjsonen er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør. Dvs at eventuell vannlekkasje fra servant/toalett kan renne mot døra, og i værste fall ut av rommet før det når sluket.

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

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
- Krakelert overflate i servant.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

- Utførelse og materialvalg gjør at faren for fukskader er tilstede.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres noe avflassing av maling på kjøkkenfronter. Enkelte skapdører er skjevstilt og tar i hverandre.

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

Innvendige trapper er utdatert mtp dagens krav til sikkerhet.
- Det mangler rekkverk i kjellertrapp og i nedre del av trapp i hybel 2.
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk er større enn dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- Rekkverkshøyde på balkong er under dagens krav.

- Rom i loftetasjen har ikke tilfredstillende rømningsvei. Det er krav om ryggbøyle på fastmontert stige. Videre bemerkes det at rømningsvindu fra soverom i hybel 2 er plassert foran trappa.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Det må påregnes at det vil være behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Boligen ble utvidet i 2002/2003. Dette inkluderte en utvidelse av stuen i 1. etasje, samt et påbygg som ga plass til nye rom i 2. etasje og på loftet.
2020	Ombygging	Det foreligger ferdigattest for ombygging, datert 2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga manglende adkomst opp til takflaten.
Tekkingen er av metallplater, sannsynligvis fra 2002 da boligen ble tilbygd. Undertaket synes å være av asfaltpapp.

Vurderingen er basert på alder. For å få ett bedre vurderingsgrunnlag, anbefales det at tekkingen, inkludert beslag inspiseres fra taknivå.
Metallplater er i utgangspunktet et solid taktekkingsmateriale, forutsatt at platene og innfestningen med spiker/skruer ikke har begynt å ruste eller løsne.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i lakkert metall fra tilbyggsår.
Pipe har heldekkende beslag og det er fastmontert stige for feier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres at deler av takrenne på baksiden er nedbøyd. (Tg2).
- Takvinkelen på boligen og krav på byggetidspunktet tilsier behov for snøfangere på deler av taket (beferdet område vinterstid). (Tg3).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Nedbøyd takrenne bør skiftes ut. Dette for å sikre kontrollert bortledning av regnvann.
- Snøfangere bør monteres over beferdet område vinterstid. Dette gjelder foran inngangspartiet for denne boligen og kostnadsestimatet sikter til dette.
For å få Tg0/1 må det monteres snøfangere på hele takflaten. Dette for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført som bindingsverk i tre, kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen av musesikring og lufting bak kledning er varierende.
- Mus eller andre skadedyr kan trenge gjennom åpninger på ca. 6–9 mm.
- Luftespalte bak kledning bør være ca. 18–23 mm for tilstrekkelig lufting.

Ved inspeksjon i knevegg på loft ble det registrert muselort. Eier har ikke opplyst om pågående eller tidligere problemer med mus eller andre skadedyr. De registrerte forholdene indikerer imidlertid at det på et tidspunkt har vært inntrengning av mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å ettergå løsningen for lufting bak kledning og musesikring rundt boligen.
Det kan ikke utelukkes at det fortsatt foreligger eller kan oppstå aktivitet fra mus. Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfang og eventuelle inngangsveier, samt vurdere behov for tiltak for å hindre fremtidig inntrengning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Loftetasjen er innredet med 2 soverom. Store deler av takkonstruksjonen er igjennkledd, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget.

Vurderingen baseres på synlige tegn til at takkonstruksjonen er isolert, og at dampsperre mellom varm og kald side er etablert. Dette for å hindre kondensproblematikk. Ved inspeksjon i uinnredet kaldloft registreres det at konstruksjonen er oppbygd med luftesjikt mellom takstoler og opplektet tak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og tilbyggsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres at enkelte vinduer er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflatebehandling av værslitte vinduer anbefales. På bakgrunn av alder bør det vurderes utskiftning av vinduer fra opprinnelig byggeår.

TG 2 Dører

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte ytterdører av nyere ukjent alder.
Skyvebalkongdør på stue i 1.etasje er datert 2002. Balkongdør i hybel 1 er datert 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ytterdør til utleiedel og balkongdør i hybel 1 er vanskelig å åpne/lukke helt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Justering av dører anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hoveddelen av boligen har en terrasse med utgang fra stue i 1.etasje. Trekonstruksjon av ukjent alder.
Fundamentering er vanskelig å besiktige, men synes å være av steinblokker i grunn.

I Utleiedel er det etablert en balkong med utgang fra stue/kjøkken i hybel 1. Det er terrassebord som gulv og rekkverk i tre. Se nærmere beskrivelse under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres værslitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflatebehandling anbefales for å lukke avviket.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall fra byggeår.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Overflater - hybel 1

Beskrivelse

Se egen standardbeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sprekker i veggtapet på soverom og oppsprukket gulv foran kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Oppussing av enkelte overflater må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Nivellering er foretatt i to relevante rom i hver etasje.

TG 2 Etasjeskille - 2.etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er målt ca. 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet på soverom og stue/kjøkken i 2.etasje.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra tilbyggsår.
Vedovn og sotluke er montert på stue i 1.etasje.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt utover visuelle observasjoner på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er innredet med vaskekjeller og bodareal. Naturlig ventilasjon via friskluftsventil i grunnmur og åpningsvinduer.
Det var ikke behov for hulltaking for å sjekke om det er fukt i utforene vegger. Vegger som ligger under terreng har åpen murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- I nedre del av yttervegger er det typiske fukttegn som salt- og kalkutslag. Ved overflatesøk registreres det forhøyede fuktverdier.
- Fuktmerker og svertesopp i himlingsplater i bod. Avviket tyder på perioder med høyt fuktnivå og dårlig ventilasjon i kjelleretasjen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å begrense fuktbelastning mot kjelleren. Dette må sees i sammenheng med punktet 'Drenering' og 'Terrengforhold'. Sørg for at det opprettholdes god luftsirkulasjon i kjelleren.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Svertesopp i himlingsplater



Oversiktsbilde

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Ståltrapp med heltre trappetrinn mellom stue og loftetasje i hoveddel.
Tretrapper av varierende utførelse i utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres at innvendige trapper er nokså bratte og lite egnet for ferdsel mellom boligrom. Se nærmere beskrivelse under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vær oppmerksom på at utforming gjør trappene ugunstig å bevege seg opp og ned i.
Tiltak må vurderes etter behov, det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å bytte ut trappene som et enkeltstående tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av varierende alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

Generell

Beskrivelse

Badet er fra tilbyggsår. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel og himlingsplater.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør. Dvs at eventuell vannsøl på gulvet kan renne mot døra, og i værste fall ut av rommet før det når sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt i form av baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Baderomsplatene er av eldre type uten bunnlist, videre er det knyttet usikkerhet rundt tetthet i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.



Sluk, plassert i dusjsonen

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil.
Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler dørknott på 2 skapdører under servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dørknotter bør monteres der det mangler.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

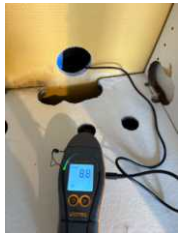
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling innenfor grenseverdier

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

Generell

Beskrivelse

Badet er fra tilbyggsår. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres trapping og småsår i nedkant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør. Dvs at eventuell vannsøl på gulvet kan renne mot døra, og i værste fall ut av rommet før det når sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt i form av baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Baderomsplatene er av eldre type uten bunnlist, videre er det knyttet usikkerhet rundt tetthet i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.



Sluk, plassert i dusjsonen

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speil.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Servantinnredningen bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utskiftning anbefales.

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

2.ETASJE > BAD - HYBEL 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og gang, uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset rundt 2010 ifølge eier.
Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte panelplater på vegger og flislagt dusjsone. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Panelplater er ikke fuktbestandige. Det registreres noe fuktsvelling i nedkant av plater ved dusjsonen.
Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Lokalt fall i dusjsonen.
Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Videre registreres det noe knirk i undergulvet.

- Gulvet utenom dusjsonen er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør. Dvs at eventuell vannlekkasje fra servant/toalett kan renne mot døra, og i værste fall ut av rommet før det når sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår. Tettesjikt i form av vinylbelegg på gulv og membran bak flislagt dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utett utførelse av vinylbelegg mot dør. Faren for fuktskader er tilstede. (Tg3).

- Utførelse av overgang mellom flislagt dusjsonen og panelplater er ukjent. Mangelfull tilpasning eller tetting i denne overgangen kan medføre fare for skader pga fuktvandring som oppstår bak flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett utførelse av vinylbelegg



Sluk, plassert i dusjsonen

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
- Krakelert overflate i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte. Tilluft via spalte i dørkarm.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ble vurdert som unødvendig.
Vegger i våtsone er kledd med panelplater, derfor ble det istede sjekket for fukt med fuktindikator og fuktmåling direkte i platene tilgjengelig fra innsiden av badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utførelse og materialvalg gjør at faren for fukskader er tilstede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Kontroll av tilstøtende konstruksjoner bør foretas ved oppussing av rommet. Sørg for at konstruksjonen bygges opp korrekt ved renovering av rommet, slik at risiko for fuktskader unngås.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL 1

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra tilbyggsår.
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres slitasje på kjøkkenfronter. (Tg2).
- Det er påvist fuktskader i bunnplate under kjøkkenvasken. Avviket ser ut til å skyldes en drypplekkasje fra vannrør. (Tg3).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales kjøkkenet oppusset i sin helhet.
Lekkasjen må utbedres og fuktskadet materiale må fjernes. Omfanget av fuktskader er imidlertid ukjent, og kostnadsestimatet er derfor svært usikkert.
Nærmere undersøkelser må foretas for å vurdere skadeomfang og tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL 1

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres kort avstand mellom ventilator og platetopp. Anbefalt avstand mellom koketopp og ventilator er 50-65cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales kjøkkenet oppusset i sin helhet.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av nyere ukjent alder.
Innredning med plane fronter og laminerte benkeplater.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerte som tiltenkt ved enkel test.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår. Overflater er malt i nyere tid.
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres noe avflassing av maling på kjøkkenfronter. Enkelte skapdører er skjevstilt og tar i hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å planlegge for modernisering/utskifting av kjøkkeninnredningen. I forbindelse med oppussing vil det være naturlig å skifte ut røropplegg.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - plast

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av plast (rør i rør), ble sannsynligvis etablert i forbindelse med tilbygg i 2002.
Rørskap med stoppekraner er tilgjengelig i utleiedel.

TG 2 Vannledninger - kobber

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber er av eldre dato.
Enkelte utskiftninger er foretatt i nyere tid. Stoppekran er tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår/tilbyggsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det bemerkes klukkelyd i avløpsrør under servant på bad i 1.etasje. Dette er ofte et tegn på at det er et problem med luftingen eller delvis tette rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å rense avløpet grundig og kontrollere at luftingen fungerer som den skal. Ved vedvarende problemer bør man rådføre seg med rørlegger for videre vurdering og eventuelle utbedringer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarmer. Til orientering er naturlig ventilasjon brukerstyrt, det vil si at friskluftsventiler må brukes aktivt av de som er i rommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue. Anlegget var i drift på befaringsdagen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 300 liter, plassert i bod 1.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 med automatsikringer og skrusikringer.

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.
   1978 Installert i byggeåret, men oppgradert i nyere tid.
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?
   Nei

   En samsvarserklæring på elektriske anlegg er et dokument som bekrefter at det elektriske arbeidet som er utført, er gjort i samsvar med gjeldende lover og forskrifter i Norge. Det oppfordres til innhenting av dette hvis det foreligger.
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 og manglende dokumentasjon/historikk, anbefales det en utvidet el-kontroll. DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) anbefaler kontroll av el-anlegg hvert 5. år. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår.
Synlige tegn til fuktsikring av grunnmur i form av grunnmursplast. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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 rundt grunnmur har svekket effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes behov for redrenering og ny fuktsikring rundt boligen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det registreres en del sprekker i murpuss, synlig på innvendig side i kjeller. Disse sprekkene er lokalisert i overflaten og fremstår som mindre alvorlig, men bør følges opp for videre utvikling (Tg2).

- Boligen har en utgravd kjellertrapp med setningskader i grunnmur. Gjennomgående sprekker i grunnmuren mot terrenget. (Tg3).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Grunnmur rundt utgravd kjellertrapp må utbedres, men kostnadsestimatet er vanskelig å fastslå. Det anbefales å rådføre seg med grunnarbeider for videre vurdering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget har stedvis lite fall vekk fra grunnmur. TG1 anvendes ikke på terrengforhold. For å få TG0, må det være godt fall fra grunnmur fra alle sider og ingen mulighet for opphoping av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hold øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder.
Ett eller flere av følgende tiltak kan vurderes:

- Lage fall langs veggen og bort fra byggverket.
- Avskjæringsgrøft, dreneringskumme eller lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er fra byggeår. Rørmateriale er av ukjent type.
Eier opplyser om at utvendige vannledninger ble skiftet etter en lekkasje i 2010.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling og rømningsveier. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Innvendige trapper er utdatert mtp dagens krav til sikkerhet.
- Det mangler rekkverk i kjellertrapp og i nedre del av trapp i hybel 2.
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk er større enn dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- Rekkverkshøyde på balkong er under dagens krav.

- Rom i loftetasjen har ikke tilfredstillende rømningsvei. Det er krav om ryggbøyle på fastmontert stige. Videre bemerkes det at rømningsvindu fra soverom i hybel 2 er plassert foran trappa.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og utforming iht dagens krav. Opplysningen gis kun for å opplyse om sikkerhetsnivået sammenlignet med nyere bygg. Håndløper bør imidlertid monteres for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det anbefales å gjennomføre en byggteknisk gjennomgang for å kartlegge og vurdere nødvendige tiltak for godkjent rømningsvei.

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

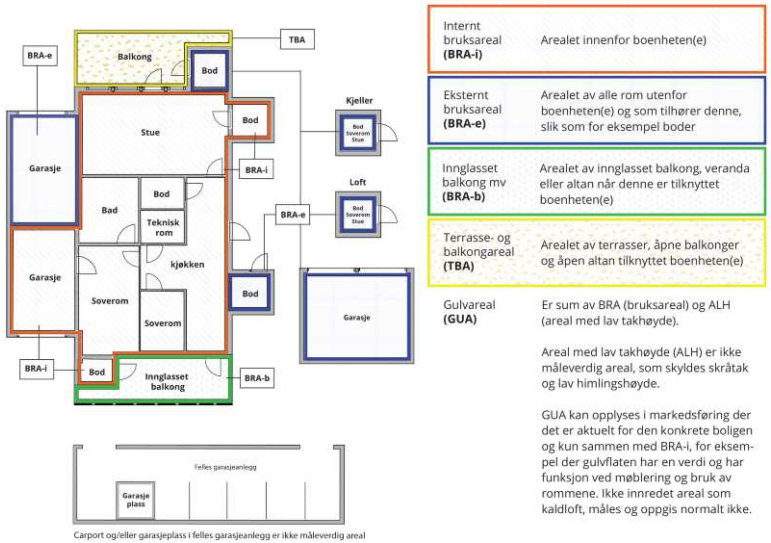
Hva er måleverdig areal?

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.

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	30			30	
2.etasje	148			148	5
1.etasje	131	49		180	38
Kjeller	68			68	
SUM	**377**	**49**			**43**
SUM BRA	**426**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	2 soverom		
2.etasje	Gang, 4 soverom, bad - hybel 1, bad - hybel 2, stue/kjøkken - hybel 1, stue/kjøkken - hybel 2		
1.etasje	Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, gang	Garasje	
Kjeller	Vaskekjeller, boder		

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:
- Vaskekjeller og innvendig trapp er ikke vist på byggemeldte tegninger.
- Bod 1 på dagens planskisser var opprinnelig inndelt i gangareal og to separate boder.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelse av rømningsvei under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Peder Talsnes	Takstingeniør
	Hilde Bakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	174		0	963.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mellomvegen 7 A og B

Hjemmelshaver
Bakk Hilde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Standardbeskrivelse	16.04.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	3	Nei
Energirapport	16.04.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	16.04.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i eiers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	26.03.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	74	Nei
Rapportutkast	20.04.2026	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mellomvegen 7 A og B , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 174
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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.

bankID SIGNERT 26.03.2026
Bakk, Hilde

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

Hilde Bakk

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mellomvegen 7B
7340 Oppdal

5021-282/174/0/0

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?: 2010

Firmanavn: Henrik Toftaker, Ståle Grødal

Beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke årstallet badet ble utvidet, men kan være ca 2010. Flislegger la fliser i dusj hjørnet (Henrik Toftaker)ellers er det linoleum på gulv, (Ståle Grødal) ellers lagt plater på veggene, alle vannrør og avløp ble brukt opp igjen

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Oppdal Maskinkompani

Beskrivelse av arbeidet: Var en lekkasje ute på vegen foran huset mitt i den forbindelse la jeg nye vannrør inn til huset mitt.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Ove Roar Træthaug

Beskrivelse av arbeidet: Bygde på huset og fikk satt inn ildsted da, han som murte opp pipa hadde godkjenning gjennom kurs. Ove Roar Træthaug. Trøndelag Brann har i ettertid godkjent pipa.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Bygget på huset da jeg kjøpte det i mars 2002

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

Bygde på en etasje og fikk større stue i 1.etasje, soverom og 2 utleiedeler i 2.etasje

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

I kjeller er det ordnet vaskerom elles ikke innredet. Loftet er som beskrevet i punkt 26

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

Har godkjenning av kommunen, dette er helt tilbake til 2002 og byggmester Olav Brattbakk sendte søknad om utvidelse av huset

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?

• **Ja**

Det er 1 hybelleilighet og 1 leilighet i 2.etasje med felles trappeoppgang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Første etasje er huseiers boenhet, 2. etasje 2 utleiedeler med felles inngang

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?

• **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.

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Hagenbygg AS Gamle Kongeveg 795 7340 Oppdal	Hilde Bakk Mellomvegen 7 7340 Oppdal

OPPDAL KOMMUNE
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Dok.nr		
2020/123	9		
Eiendom/byggested			
Mellomvegen 7, 7340 Oppdal			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
282	174		

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Ett-trinns søknad	13.01.2020

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Andre småhus med 3-4 boliger. Bygningsnummer 183804308

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr
Plan, byggesak og oppmåling	04.03.2020	20/88

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
11.01.2021	Hagenbygg AS

Vedtaksnr. 21/21

Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)

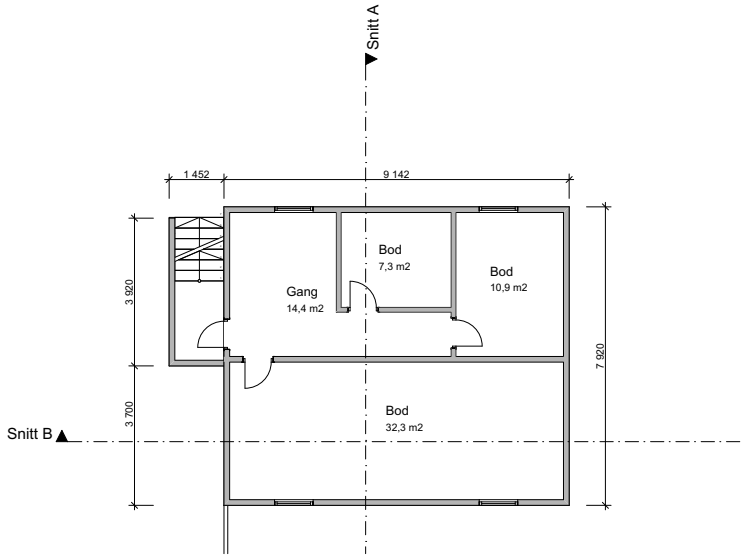
Merknader

Kopi til

Hilde Bakk
Mellomvegen 7 B
7340
Oppdal

Oppdal, 19.01.2021
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.



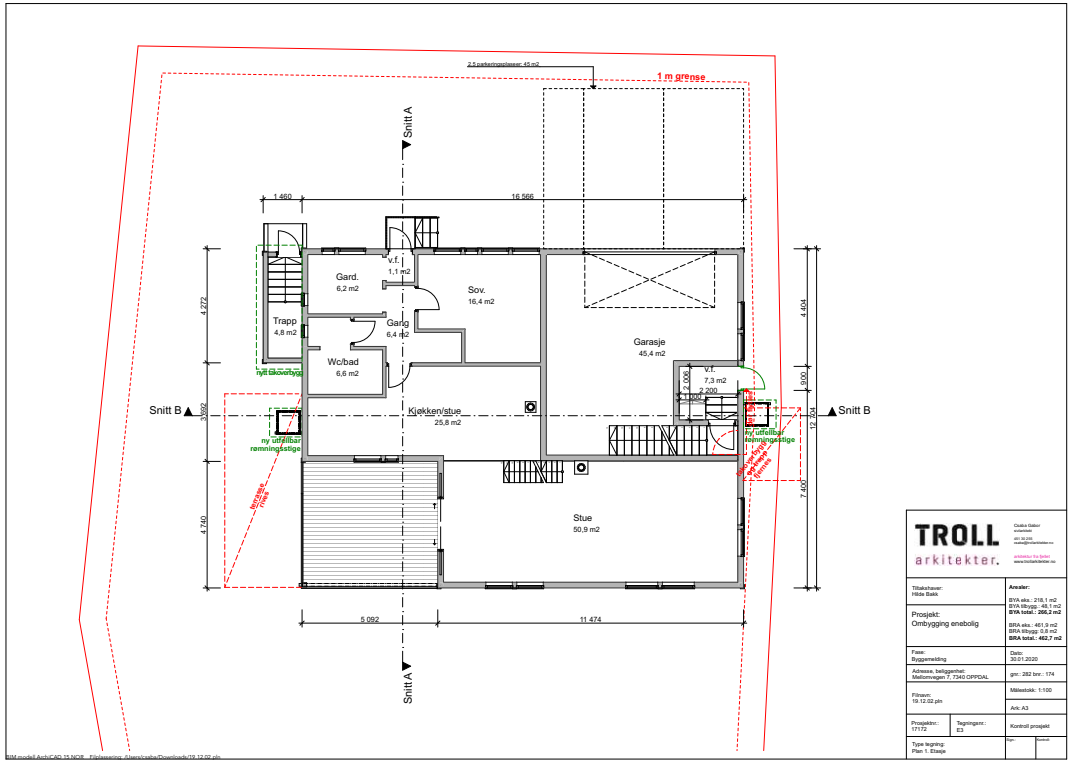
TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
sivilarkitekt
401 30 205
csaba@trollarkitekter.no

arkitektur fra fjellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg.: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 449,4 m2 BRA tilbygg: 6,1 m2 **BRA total.: 455,5 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 19.12.02.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A4
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E3	Kontroll prosjekt
Type tegning: Plan kjeller	Sign.: / Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln



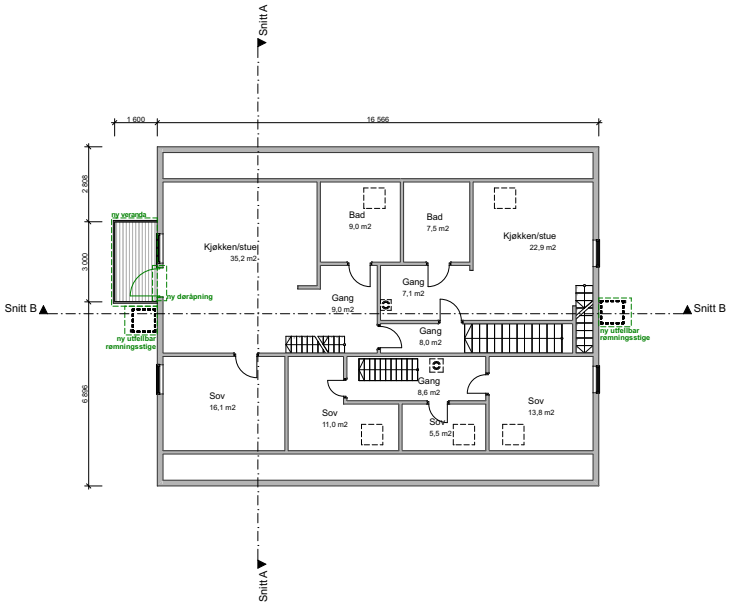
TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
sivilarkitekt
401 30 205
csaba@trollarkitekter.no

arkitektur fra fjellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg.: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 461,0 m2 BRA tilbygg: 0,9 m2 **BRA total.: 462,7 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 19.12.02.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A3
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E3	Kontroll prosjekt
Type tegning: Plan 1. Etasje	Sign.: / Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln



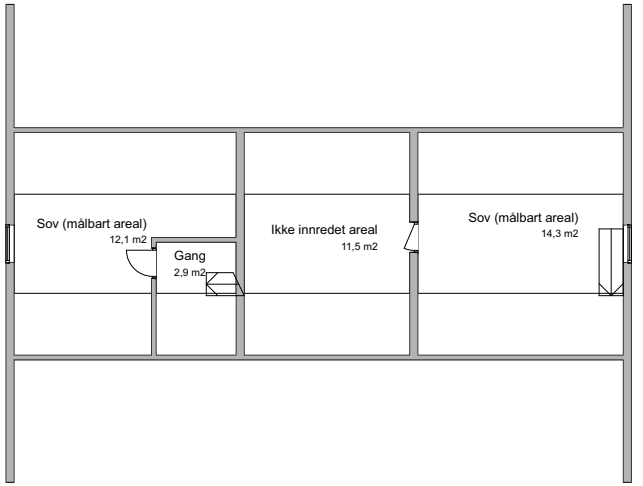
TROLL arkitekter.

Csaba Gabor sivilarkitekt 451 30 255 csaba@trollarkitekter.no

arkitektur fra fjellet www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 461,9 m2 BRA tilbygg: 6,8 m2 **BRA total.: 462,7 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 18.12.02.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A3
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E3	Kontroll prosjekt
Type tegning: Plan 2. Etasje	Sign.: / Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/csaba/Downloads/18.12.02.pln



TROLL arkitekter.

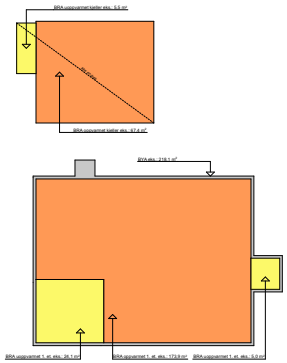
Csaba Gabor sivilarkitekt 451 30 255 csaba@trollarkitekter.no

arkitektur fra fjellet www.trollarkitekter.no

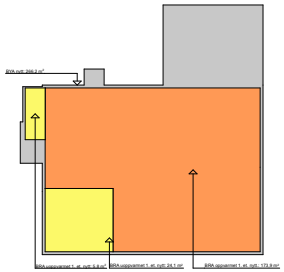
Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 449,4 m2 BRA tilbygg: 6,1 m2 **BRA total.: 455,5 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 17.11.02.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A4
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E3	Kontroll prosjekt
Type tegning: Plan loft	Sign.: / Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/csaba/Downloads/17.11.02.pln

Arealberegning (eksisterende)



Arealberegning (nytt)



Arealer (eksisterende):

BYA eksisterende:	**218,1 m²**
BRA oppvarmet eksisterende kjeller:	67,4 m²
BRA oppvarmet eksisterende 1. et.:	173,9 m²
BRA oppvarmet eksisterende 2. et.:	142,9 m²
BRA oppvarmet eksisterende loft:	43,1 m²
BRA oppvarmet total eksisterende:	427,3 m²
BRA uoppvarmet eksisterende kjeller:	5,5 m²
BRA uoppvarmet eksisterende 1. et.:	29,1 m²
BRA uoppvarmet eksisterende 2. et.:	0 m²
BRA uoppvarmet eksisterende loft:	0 m²
BRA uoppvarmet total eksisterende:	34,6 m²
BRA TOTAL eksisterende:	**461,9 m²**

Arealer (nytt):

BYA nytt:	**268,2 m²**
BRA oppvarmet nytt kjeller:	67,4 m²
BRA oppvarmet nytt 1. et.:	173,9 m²
BRA oppvarmet nytt 2. et.:	142,9 m²
BRA oppvarmet nytt loft:	43,1 m²
BRA oppvarmet total nytt:	427,3 m²
BRA uoppvarmet nytt kjeller:	5,5 m²
BRA uoppvarmet nytt 1. et.:	29,9 m²
BRA uoppvarmet nytt 2. et.:	0 m²
BRA uoppvarmet nytt loft:	0 m²
BRA uoppvarmet total nytt:	35,4 m²
BRA TOTAL nytt:	**462,7 m²**

TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
arkitekt
481 30 266
csaba@trollarkitekter.no

arkitekter for fjellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver:
Hilde Bakk

Prosjekt:
Ombygging enebolig

Fase:
Byggemelding

Dato:
30.01.2020

Adresse, beliggenhet:
Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL

gnr.: 282 bnr.: 174

Filnavn:
19.12.02.pln

Målestokk: 1:200

Ark: A3

Prosjektnr.:
17172

Tegningsnr.:
E3

Kontroll prosjekt

Type tegning:
Arealberegning bolighus

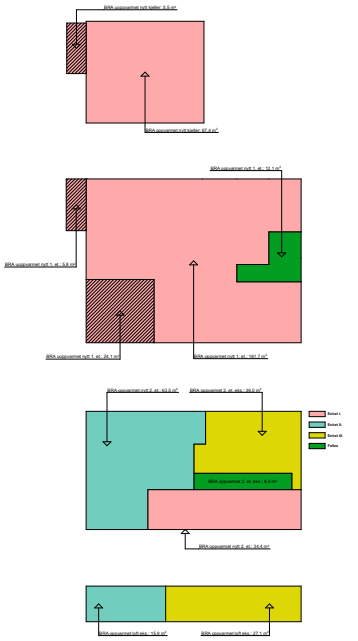
Rev.: Kontroll:

Arealer:
BYA eks.: 218,1 m2
BYA tilbygg: 49,1 m2
BYA total.: 268,2 m2

BRA eks.: 461,9 m2
BRA tilbygg: 0,8 m2
BRA total.: 462,7 m2

BIM modell Arch/CAD 15.NOR - Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln

Arealberegning (eksisterende)



Arealer boenheter:

ENHET 1.:	
BRA oppvarmet kjeller:	67,4 m²
BRA oppvarmet 1. et.:	161,7 m²
BRA oppvarmet 2. et.:	34,4 m²
BRA oppvarmet kjeller:	5,5 m²
BRA oppvarmet 1. et.:	29,9 m²
BRA total:	**298,9 m²**
ENHET II.:	
BRA oppvarmet 2. et:	63,5 m²
BRA oppvarmet loft:	15,9 m²
BRA total:	**79,4 m²**
ENHET III.:	
BRA oppvarmet 2. et:	36,0 m²
BRA oppvarmet loft:	27,1 m²
BRA total:	**63,1 m²**
FELLES:	
BRA oppvarmet 1. et.:	12,1 m²
BRA oppvarmet 2. et.:	9,3 m²
BRA total:	**21,6 m²**

TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
arkitekt
481 30 266
csaba@trollarkitekter.no

arkitekter for fjellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver:
Hilde Bakk

Prosjekt:
Ombygging enebolig

Fase:
Byggemelding

Dato:
30.01.2020

Adresse, beliggenhet:
Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL

gnr.: 282 bnr.: 174

Filnavn:
19.12.02.pln

Målestokk: 1:200

Ark: A3

Prosjektnr.:
17172

Tegningsnr.:
E3

Kontroll prosjekt

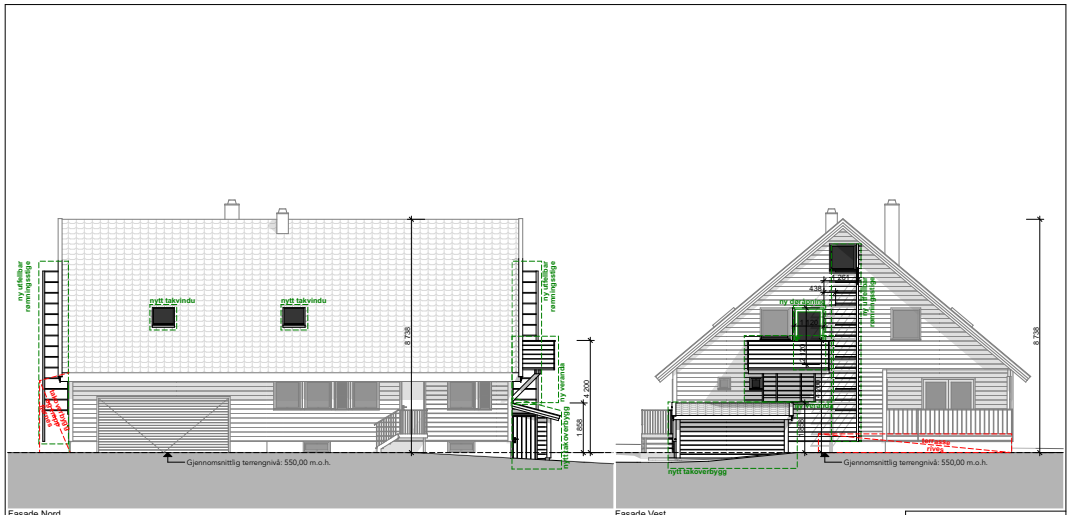
Type tegning:
Arealberegning boenheter

Rev.: Kontroll:

Arealer:
BYA eks.: 218,1 m2
BYA tilbygg: 49,1 m2
BYA total.: 268,2 m2

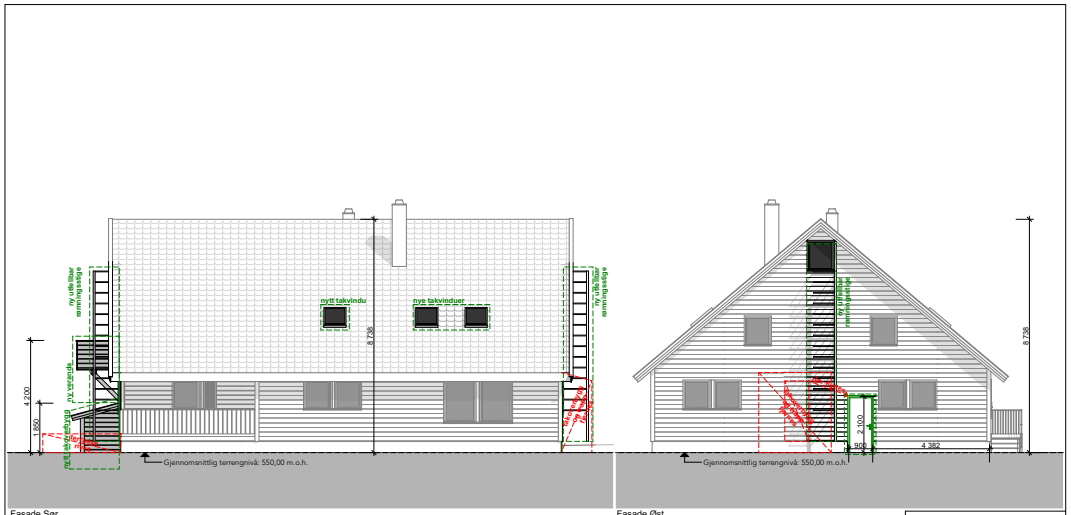
BRA eks.: 461,9 m2
BRA tilbygg: 0,8 m2
BRA total.: 462,7 m2

BIM modell Arch/CAD 15.NOR - Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln



Fasade Nord

Fasade Vest



Fasade Sør

Fasade Øst

TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
arkitektmnl

arkitekter for tjeler
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 461,9 m2 BRA tilbygg: 0,9 m2 **BRA total.: 462,7 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 19.12.02.pln	Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E2	Ark: A3
Type tegning: Fasade Nord og Vest	Kontroll prosjekt

BIM modell ArchiCAD 15 NOR - Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln

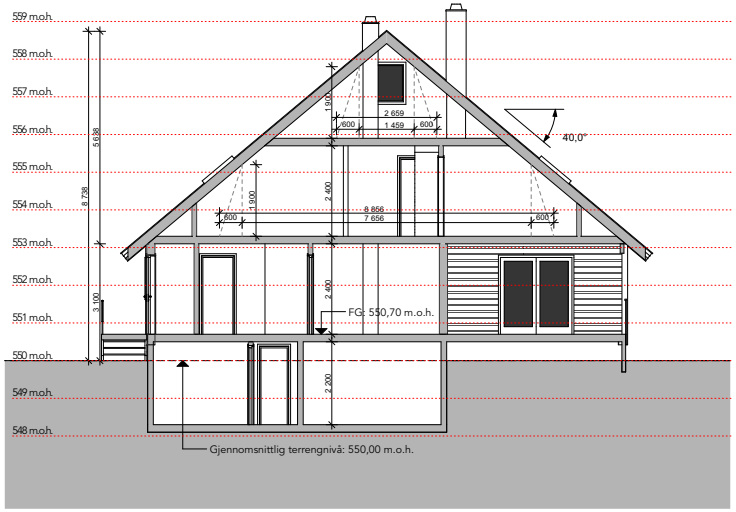
TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
arkitektmnl

arkitekter for tjeler
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 461,9 m2 BRA tilbygg: 0,9 m2 **BRA total.: 462,7 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 19.12.02.pln	Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E2	Ark: A3
Type tegning: Fasade Sør og Øst	Kontroll prosjekt

BIM modell ArchiCAD 15 NOR - Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln

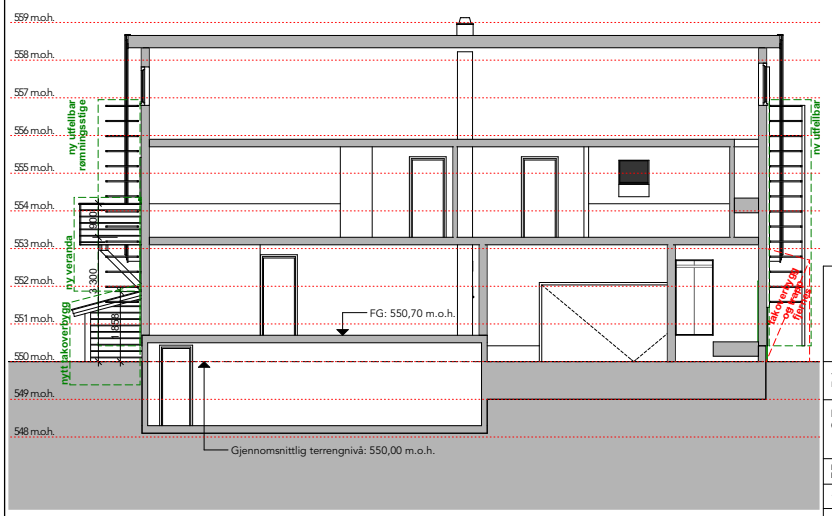


TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
sivilarkitekt
451 30 255
csaba@trollarkitekter.no
arkitektur fra fjellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg.: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 449,4 m2 BRA tilbygg: 6,1 m2 **BRA total.: 455,5 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 19.12.02.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A4
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E1	Kontroll prosjekt
Type tegning: Snitt A	Sign.: / Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln



TROLL arkitekter.

Csaba Gabor
sivilarkitekt
451 30 255
csaba@trollarkitekter.no
arkitektur fra fjellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Hilde Bakk	**Arealer:** BYA eks.: 218,1 m2 BYA tilbygg.: 48,1 m2 **BYA total.: 266,2 m2** BRA eks.: 449,4 m2 BRA tilbygg: 6,1 m2 **BRA total.: 455,5 m2**
Prosjekt: Ombygging enebolig	
Fase: Byggemelding	Dato: 30.01.2020
Adresse, beliggenhet: Mellomvegen 7, 7340 OPPDAL	gnr.: 282 bnr.: 174
Filnavn: 19.12.02.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A4
Prosjektnr.: 17172 / Tegningsnr.: E1	Kontroll prosjekt
Type tegning: Snitt B	Sign.: / Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/csaba/Downloads/19.12.02.pln

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 282, Bruksnr 174	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Mellomvegen 7 A, gatenr 3050 7340 Oppdal	**Grunnkrets:**	202	Auneveien vest
		Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	05.03.2020	**Kirkesogn:**	9070501	Oppdal
		Tettsted:	6591	Oppdal
Veiadresse:	Mellomvegen 7 B, gatenr 3050 7340 Oppdal			
Oppdatert:	05.03.2020			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Mellomvegen 5B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.10.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	963,5 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/282/174	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	21.11.2017	Avgiver	1634/282/328	-405,3
	Matrikkelført:	21.11.2017	Mottaker	5021/282/174	405,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.10.2017	Berørt	1634/282/262	0,0
	Matrikkelført:	10.10.2017	Berørt	5021/282/1	0,0
			Berørt	5021/282/61	0,0
			Berørt	5021/282/174	0,0
			Berørt	5021/282/257	0,0
			Berørt	5021/288/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.10.2017	Avgiver	1634/282/262	-405,3
	Matrikkelført:	10.10.2017	Berørt	5021/282/61	0,0
			Berørt	5021/282/174	0,0
			Berørt	5021/282/257	0,0
			Berørt	5021/1070/1	0,0
			Mottaker	1634/282/328	405,3
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	10.10.2017	Avgiver	5021/282/61	-34,5
	Matrikkelført:	10.10.2017	Berørt	1634/282/262	0,0
			Berørt	5021/288/4	0,0
			Mottaker	5021/282/174	34,6
Kartforretning	Forretning:	29.03.1996	Mottaker	5021/282/174	524,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	06.10.1977	Avgiver	5021/282/61	-524,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/282/174	524,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mellomvegen 7 B	H0101	Bolig	294,2	Kjøkken	6	1	1
Mellomvegen 7 B	H0201	Bolig	79,4	Kjøkken	3	1	1
Mellomvegen 7 B	H0202	Bolig	63,1	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	266,2	Rammetillatelse:	29.07.1977
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	427,3	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	427,3	Midl. brukstil.:	07.04.1978
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	183804308			Antall etasjer:	4

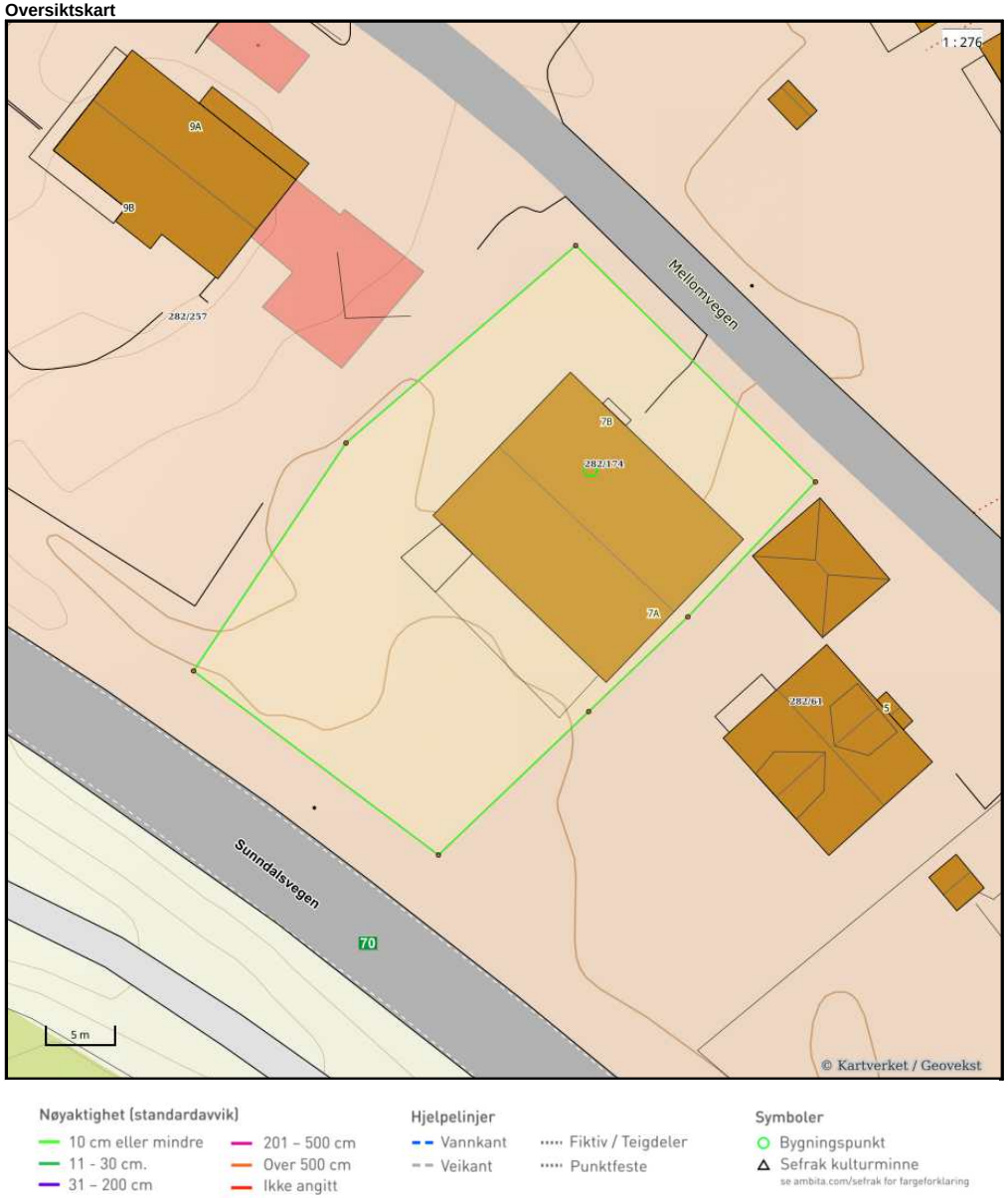
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		67,4		67,4			
H01	1	173,9		173,9			
H02	2	142,9		142,9			
L01		43,1		43,1			

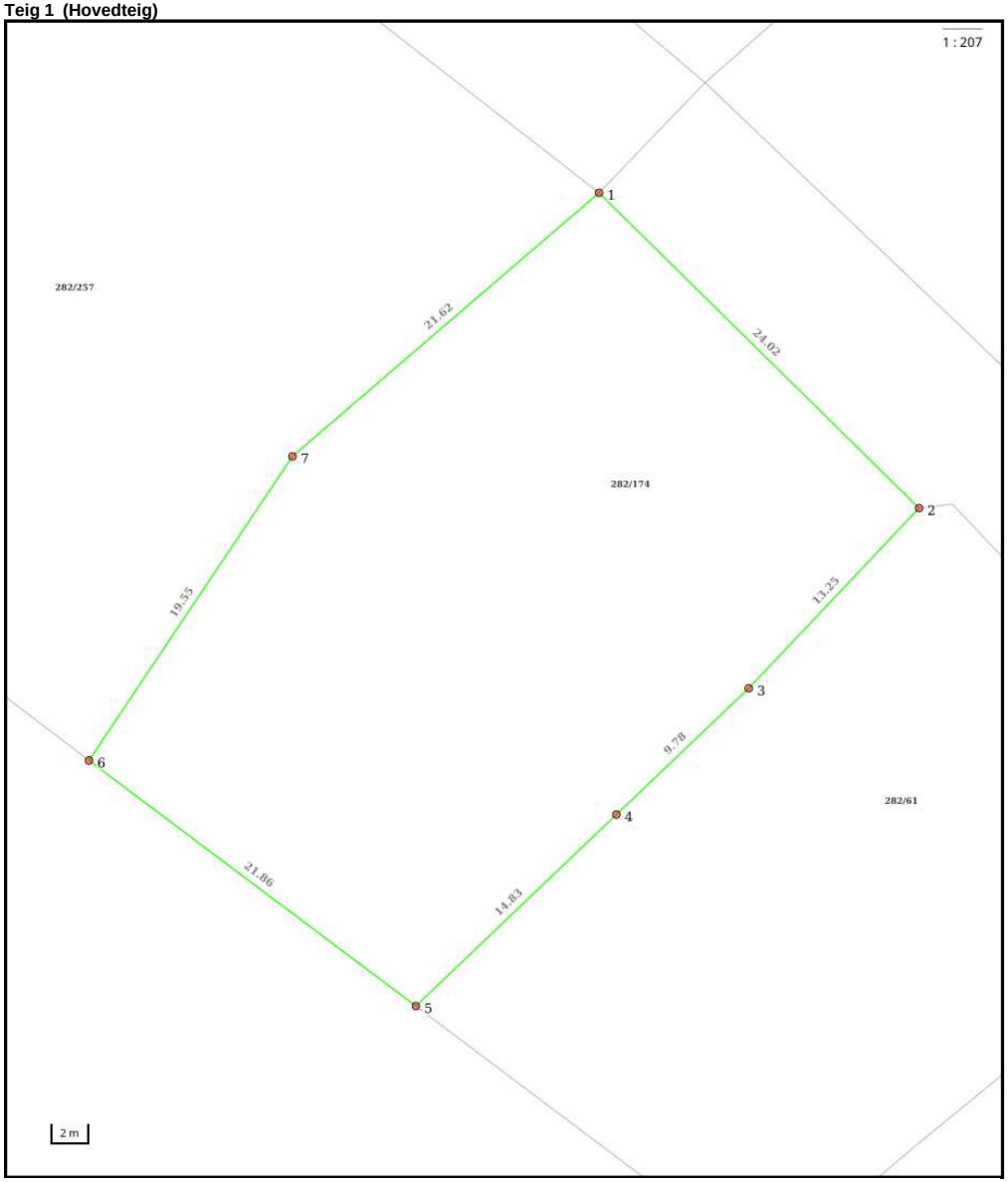
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 963,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 925,83	535 215,47	24,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 910,65	535 234,08	13,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 900,23	535 225,90	9,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 892,85	535 219,48	14,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 940 881,67	535 209,74	21,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 940 893,11	535 191,11	19,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 940 910,29	535 200,44	21,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

54

MÅLEBREV

DAGBOK NR. 06098 | DAGBOKFØRT -6.10.77
URKUAL
SØRENSKRIVERKONTORET

År 19 77 den 8.9. ble det i medhold av §62 i jordskifteloven av 15. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Teksli gnr. 282 bnr. 61 i Oppdal

Forretningen er rekvirert av Marie Næstberg
som er heimelshaver/~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Toralf Gjønnes og Endre Nyhaug.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Marie Næstberg.

Som nabo er Melvin S.Trondsgård tatt med på befaring den 16.9.77 og han godkjente da de grenselinjene som ble lagt til grunn for målingen.

Grensebeskrivelse: **Den fraskilte parsell ligger innenfor den stadfesta reguleringsplan mellom ny og gam. R 16 vest for Oppdal sentrum.**
Parsellens form,størrelse og beliggenhet går fram av ~~xxxxxxxxxxxx~~ målebrevskart på neste side.

Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0/01 u/red.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **8.9.** 19 **77**

Arnt Tilset

Toralf Gjønnes

Endre Nyhaug

Nr. 2254 a Eneret: Sem & Stenersen I Oslo 7-66.

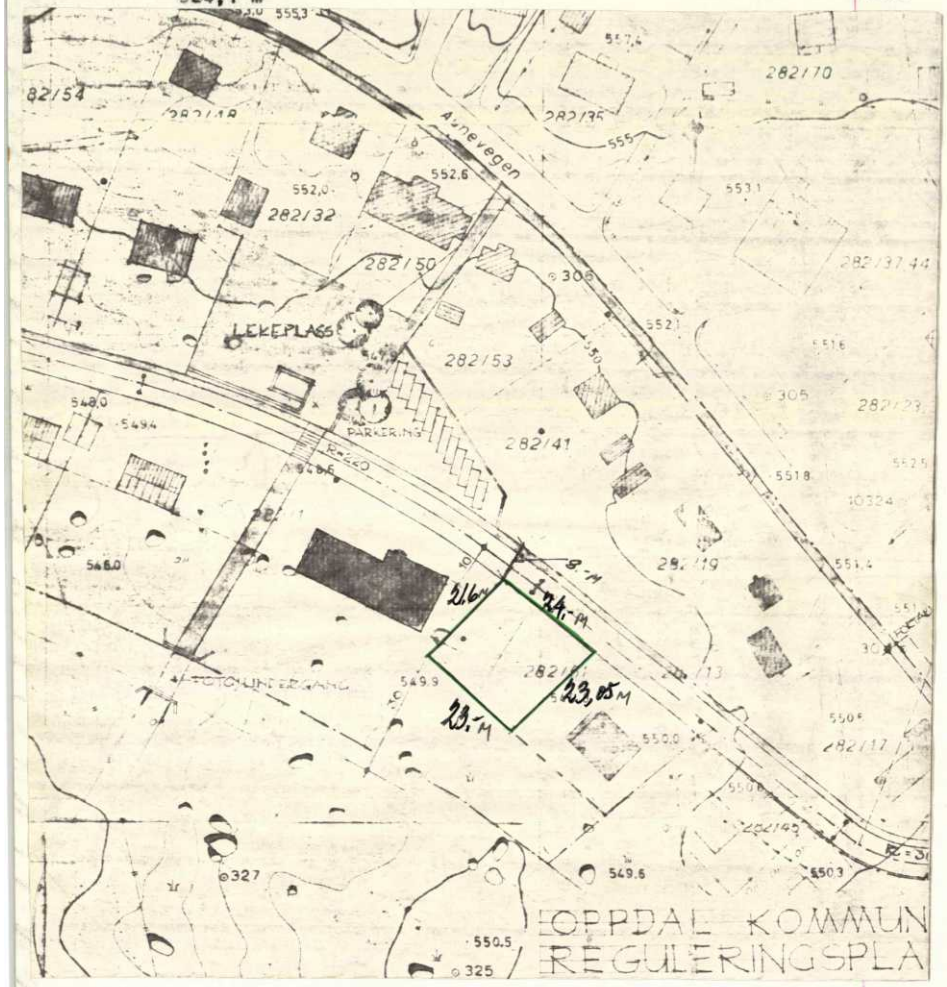
*Stryk det som ikke passer

55

(Kopi av målebrev-kart)

Mellomvegen 5 b 282 174
Teksli 282 61
1000

524,1 m²



Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~:
989224913
org.nr./~~fødselsnr.~~

ERKLÆRING

Eier(-e) av gnr 282 bnr 174 i Oppdal Kommune kan ikke bygge ut, herunder sette opp tilbygg, garasje, terrasse, platting eller lignende mot gnr 282 bnr 61 i Oppdal Kommune i deres felles grense.

Eier(-e) av gnr 282 bnr 174 i Oppdal Kommune gir eier(-e) av gnr 282 bnr 61 i Oppdal Kommune rett til å bygge 0,5 meter i fra felles grense.

Tidligere avgitt tillatelse datert 03.05.2002 som tillater gnr 282 bnr 174 i Oppdal Kommune bygging 0,0 (null) meter i fra felles grense mot 282 bnr 61 i Oppdal Kommune, vil ved signering av denne erklæring kjennes ugyldig.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne, og kan tinglyses på overnevnte eiendommer.

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver(e)	Org.nr./F.nr.	Underskrift
282/61	BITA AS	989 224 913	Bjørn Mott Dragset
282/174	HILDE BAKK	110261 [redacted]	Hilde Bakk

Doknr: 1268557 Tinglyst: 14.11.2017
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1268557/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-25 09:31



Mrk 504.005.03 1982003

KOPI

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER, TILKNYTTET REGULERINGPLAN FOR

OPPDAL SENTRUM

Stadfestet 24/3-1983

FYLKESBRANNEN I SØR-TRØNDELAG

TILLEGG TIL VEDTEKTER I BYGNINGSLOVEN AV 19. JUNI 1965.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder felles reguleringsbestemmelser som gitt i pkt.A og spesielle reguleringsbestemmelser gitt i pkt. B, C, D og E.

A. Fellesbestemmelser
B. Område for offentlig bebyggelse
C. Område for merkantile/administrative formål og bilservice
D. Område for boliger

A. Fellesbestemmelser:

1. För utbygging innenfor de enkelte kvartaler kan skje, må det ved tinglyste erklæringer eller på annen betryggende måte være etablert plikt for de berörte grunneiere til å följe de retningslinjer som er trukket opp for hver enkelt kvartalsplan.

2. Bygningsrådet kan i forbindelse med söknad om byggetillatelse forlange utarbeidet oppriss av hele husgrupper eller gatepartier. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

3. Sammen med söknad om byggetillatelse må sendes inn særskilt takplan som viser alle anlegg som vil skjære takflaten. Anleggene må tegnes inn på fasadeopprissene.

4. Kiosker, utsalgsboder, o.l. tillates bare oppfört der de etter Bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for trafikken eller omkringboende.

5. Eventuell innhegning, forstötningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjörsler, plassering av söppelspann og oljefat etc., kan for hvert område kreves utfört etter en av Bygningsrådet godkjent plan.

6. Gröntfelt, forhager o.l. skal opparboides på en tiltalende måte. Trær og busker over 1 m höyde, samt parkering, tillates ikke i frisiktområdet for vegkryss.

7. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område, som den enkelte byggherre, når ikke annet er bestemt, må anlegge på egen grunn, skal beregnes etter följende normer:

Boliger	:	1.5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.
Butikker	:	1 parkeringsplass pr. 50 m^2 brutto gulvflate.
Kontorer	:	1 parkeringsplass pr. 100 m^2 brutto gulvflate.
Bilservice	:	1 parkeringsplass pr. 75 m^2 brutto gulvflate.

Andre typer bygninger: Normer fastsettes av Bygningsrådet.

8. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnåes god arkitektonisk virkning. Ved söknad om byggetillatelse skal det på planen være vist plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppföres samtidig med den övrige anmeldte bebyggelse. Inn- og utkjöringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

9. E-verkets tranformatorkiosker innpasses i bebyggelsen.

10. Ved siden av disse fellesbestemmelser og de följende spesielle bestemmelser, kommer Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse.

11. Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. Områder for offentlig bebyggelse:

Bebyggelse og anlegg på område som er regulert til offentlige formål, skal dröftes og bearbeides i samråd med Bygningsrådet. Bygningsrådet fastsetter utnyttelsesgrad i hvert tilfelle. Bebyggelsen kan vanligvis oppföres i inntil 2 etsjer, men Bygningsrådet kan tillate höyere etasjetall hvis dette inngår naturlig i bebyggelsesplanene for en större del av området.

Kfr. förövrig fellesbestemmelser pkt.A 1 til A 11.

C. Områder for merkantile/administrative formål og bilservice:

1. Bebyggelsen forutsettes benyttet til forskjellige former sentrumsvirksomhet, som f.eks. butikker og mindre lager til butikkene, kontorer og andre servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate händverk og lettere industriell virksomhet som har behov for god publikumskontakt, og som ikke vil bli til ulempe for den övrige sentrumsvirksomhet. Bygningsrådet kan også tillate innpasset boliger som har naturlig tilknytning til sentrumsvirksomheten. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Bygningsrådet.

2. Områdene skal en utnyttelsesgrad på maks. 1.0 (utnyttelsesgrad betyr brutto gulvareal, unntatt garasjer og kjellerrom, dividert med brutto grunnareal inkludert ökonomitrafikksoner). Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, med det etasjeantall planen angir. Underetasje kan tillates av Bygningsrådet hvis terrengforholdene naturlig tilsier dette.

3. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Endegavler som etter Bygningsrådets skjönn blir stående synlig i mer enn et år, kan forlanges fasadebehandlet.

4. Bygningenes form og takvinkel blir å vurdere i sammenheng med hele kvartalets utbygging, og slik at den tilpasses den övrige bebyggelse og til fremtidig utvidelse. Piper, ventilasjonskanaler og nödvendig oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes så det blir minst mulig synlig.

5. Den eventuelle ubebygde del av kvartalet kan påbys innhegnet med ca. 2.0 m tettgjerde. Gjerdene skal utföres enhetlig, og utförelse/farve må godkjennes av Bygningsrådet. Plan for disponering av den ubebygde tomtegrunn skal innsendes ved söknad om byggetillatelse.

6. Den enkelte tomt tillates ikke disponert slik at den felles ökonomitrafikksonen på noen måte blokkeres eller oversikten vanskeliggjöres.

7. Felles parkeringsareal erverves og opparbeides av Oppdal kommune i samme takt som utbyggingen av kvartalene, og forutsettes overdratt grunneierne i sentrumsområdet som sameie i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til Bygningslovens § 52.

8. Grunneiernes refusjon beregnes ved at de faktiske medgåtte utgifter til erververlse og opparbeidelse fordeles i henhold til parkeringsbehovets fordeling på eiendommene.

   De av byggherrene som anlegger parkeringsplass på egen grunn, skal beregne behovet etter den norm som er satt i pkt. A 7.

D. <u>Områder for boliger</u>

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

Områdene er regulert dels for:

1 a. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°.
I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.

b. Frittliggende boliger med inntil 2 leiligheter i inntil 2 etasjer. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°.

2. Fellesgarasjer eller evt. frittliggende garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.

3. Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes boligbusets material- og farvebruk.

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

5. Söppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes boligbusets material- og farvebruk.

6. For området i sin helhet skal det tilstrebes ens material- og farvebruk. Materialer og farver på eksteriörets tak og vegger skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.

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

8. Höye forstötningsmurer skal mest mulig unngåes.
Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppföres som törrmur, hvis ikke skal betongmurer utvendig være kledt med naturstein.

9. Lekeplasser anlegges etter följende norm:

   a. 1 småbarnslekeplass med sandkasse pr. 25 boliger.

   b. 1 kvartalslekeplass med ballplass og sandkasse pr. 200 boliger. Areal ca. 2000 m².

PKT. A OG D AV DISSE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSENDRING VED MELLOMVEGEN.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Stadf. 15/2-82

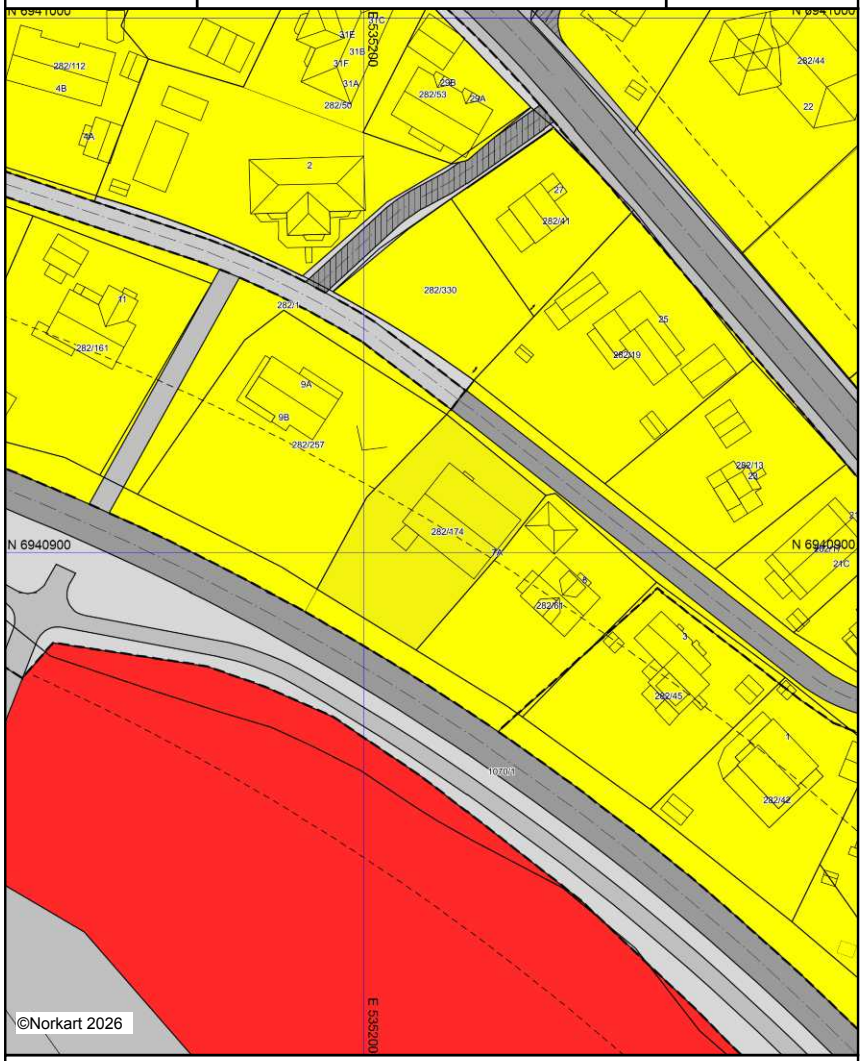
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/174
Adresse: Mellomvegen 7A
Utskriftsdato: 25.03.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskriftfeltnavn

ambita

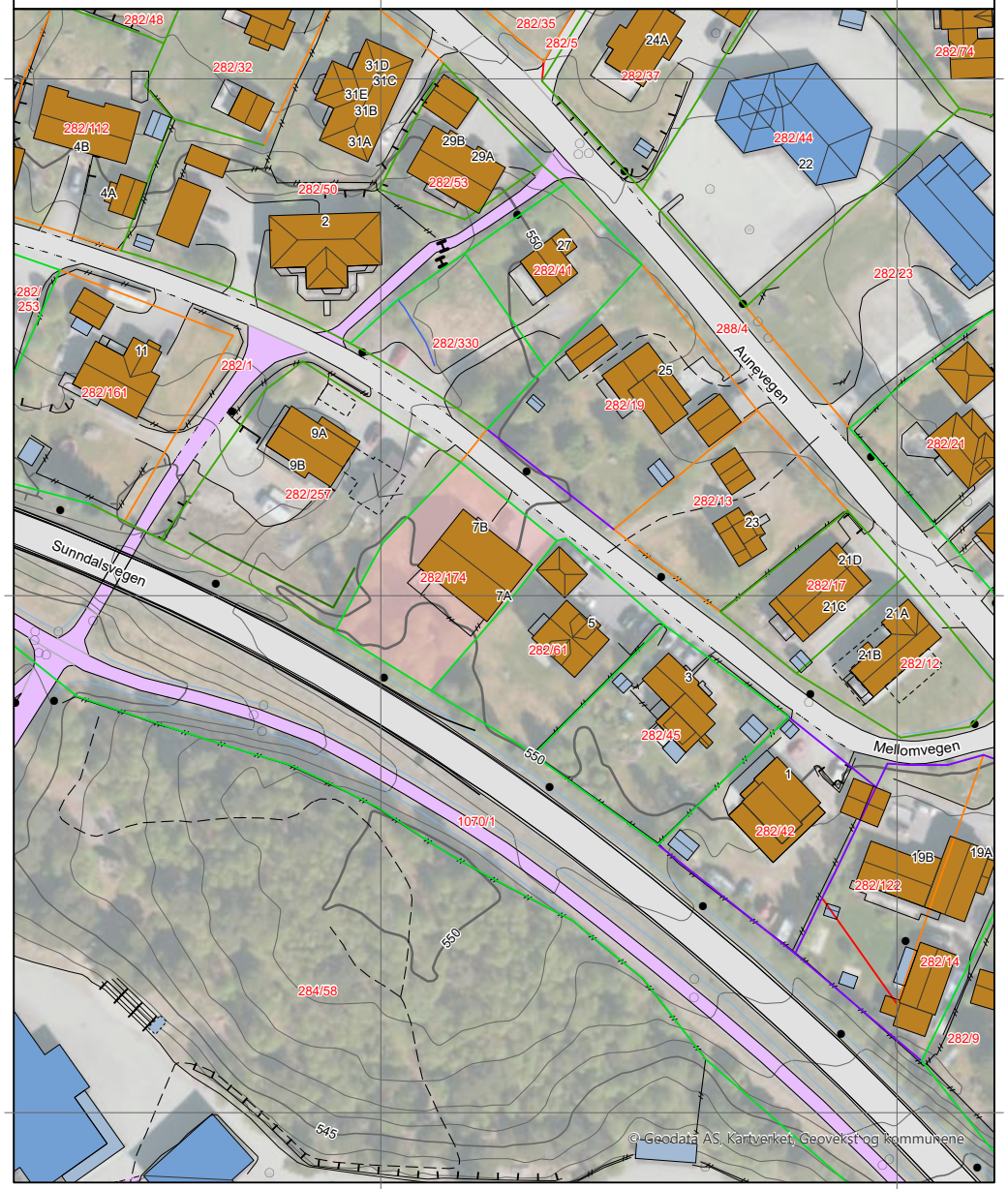
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/282/174/0/0

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: 25.3.2026



0 25 50 m

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Mellomvegen 7B, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282185**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183804308**
Gårdsnummer **282**	Bruksnummer **174**
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	Bygningstype
1978	**Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **426,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **377,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
236,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
295,79 kWh/m²	**111 511 kWh**

Mellomvegen 7B, 7340 OPPDAL

Detaljering

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

Mellomvegen 7B, 7340 OPPDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

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

MELLOMVEGEN 7B

Nabolaget Aunegrenda - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skulvegen Linje 580, 901	**3 min** 0.3 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	**9 min** 0.7 km
Trondheim Værnes	**2 t 3 min**

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	**4 min** 0.3 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	**3 min** 0.3 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	**7 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oppdal sentrum, Norway	**6 min**
Circle K Oppdal	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

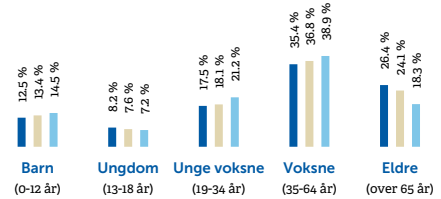
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 16 barn	**4 min** 0.4 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 30 barn	**11 min** 0.9 km
Pikhaugen barnehage (1-5 år) 57 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	**6 min** 0.5 km
Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	**6 min** 0.5 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

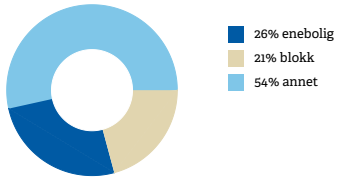
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	**6 min** 0.5 km
Oppdal Treningssenter	**6 min**

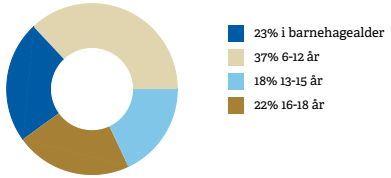
BOLIGMASSE



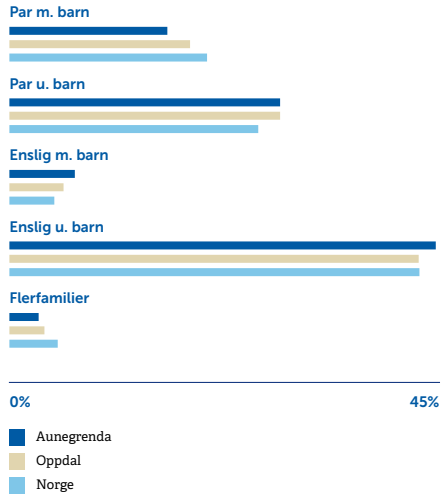
VARER/TJENESTER

Torgsenteret / Domus Oppdal	**6 min**
Vitusapotek Oppdal	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



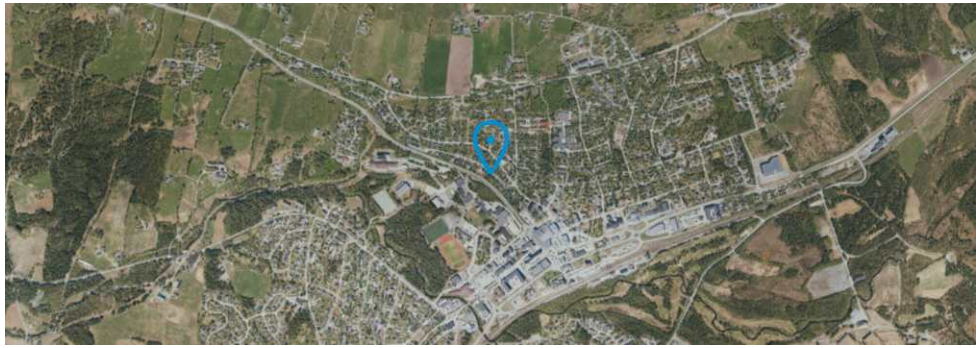
FAMILIESAMMENSETNING

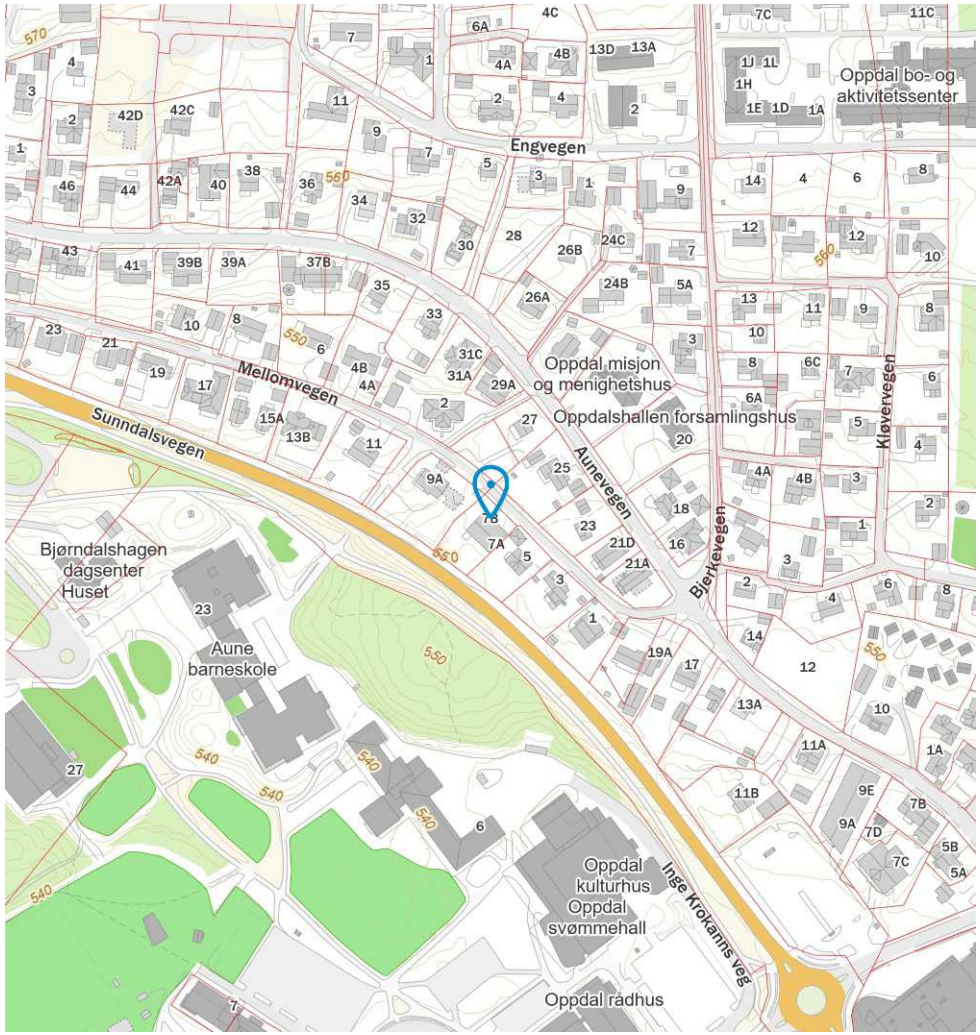


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**7%**	**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: 42260021 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Mellomvegen 7 B, 7340 Oppdal.
Gnr. 282, Bnr. 174, 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: 42260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.05.2026

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no