

Velkommen til

Nedre Tunveg 3, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Tunveg 3
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 950 000,-
Omkostninger	kr	149 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 099 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	231 / 207 m²
Soverom	4

Energimerke 

Flott, velholdt og innholdsrik enebolig med attraktiv, solrik og barnevennlig beliggenhet. Boligen går over tre plan og inneholder blant annet fire soverom, to stuer og to bad. Boligen er oppgradert med blant annet nye vinduer, innvendig og utvendige dører, nye innvendige trapper og overflater med unntak av på loft i 2017. Oppgrader kjøkken, bad, elektrisk anlegg samt innvendig røropplegg i 2017. Garasje fra 2019. Pent opparbeidet uteområde med ny terrasse mot sørvest fra 2021. Luftig tomt med flott utsikt. Boligen ligger i gåavstand til Oppdal sentrum, hovden skisenter og skole. Nyoppført barnehage ligger i umiddelbar nærhet.

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!



Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 958 66 162
stian.knutsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Tunveg 3, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 282, Bnr. 213, Oppdal kommune.
Ideel andel 1/50 av Gnr. 282, Bnr. 190 (realsameie)

Pris

Prisantydning	kr	5 950 000,-
Omkostninger	kr	149 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 099 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 115 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 148 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 149 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 465,- pr. år 2024. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på to terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 5 590,- pr. 2024. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Feigebyr: kr 526,- pr. 2024.

Areal
BRA - i: 207 m²
BRA - e: 64 m² (Garasje, utvendig bod og frittstående garasje)
BRA totalt: 231 m²
TBA: 59 m²
GUA: 249 m²
ALH: 18 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
4 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i to garasjer (en sammenbygd med boligen og en frittstående) samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 736 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med plen og asfaltert gårdsplass.

Byggeår
Boligen i 1985 og garasjen i 2019 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Stue/kjøkken i åpen løsning, soverom, garderobe og bad.
Loft: Loftstue, soverom/kontor og trapperom.
Sokkel: Entrè, gang, 2 soverom, bad/vaskerom og 3 boder.

Eksternt bruksareal:
Sokkel: Garasje i tilknytning til boligen, bod og frittstående garasje.

Standard
1. etasje:
Stue/kjøkken: Parkett på gulv, panelplater og malte plater på vegger. Malt panel og downlights i tak. Kjøkkeninnredning med fronter i laminat og benkeplate i tre. Det er integrert stekeovn, dampovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Vannstoppsystem, komfyrvakt og avtrekksvifte. Varmepumpe og utgang til terrasse.

Soverom: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i tak.

Garderobe: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i tak.
Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger i dusjsone, ellers våtromsplater på vegger. Panel og downlights i tak. Av utstyr er det to servantskap, vegghengt wc og dusj med innfellbar dusjvegg. Elektrisk avtrekksvifte og gulvvarme.

Loft:
Loftstue: Laminat på gulv og malt panel. På vegger. Malt panel i tak. Utgang til balkong.

Soverom/kontor: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i tak.

Sokkel:
Entrè: Flislagt gulv og malte plater på vegger. Panelplater med downlights i tak. Trapp, vedovn, varmepumpe og gulvvarme.

Gang: Flis på gulv malt panel på vegger. Malt panel i tak. Gulvvarme.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Malt panel i tak.
Garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Panelplater i tak.

Bad/vaskerom: Flis på gulv og på vegger i dusjsone, ellers våtromsplater på vegger. Panel og downlights i tak. Av utstyr er det

dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, skap med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Bereder, rørskap, stoppekran og vannmåler. Gulvvarme.

Bod 1: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Panel i tak.

Bod 2: Belegg på gulv og pusset overflate og panel på vegger. Sikringsskap.

Bod 3: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Bod 4: Spaltegulv i tre og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i tak.

Garasje: Støpt gulv og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i tak. Leddport med elektrisk portåpner.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligfelt med barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet. Kort veg til Hovden skisenter og preparerte langrennsspor. Nyoppført barnehage finnes i umiddelbar nærhet. Gode solforhold og flott utsikt.

Eiendommen har 1/50 ideell andel i realsameie med blant annet fotballbinge med lys. Per dags dato ingen kostnader knyttet til dette.

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

Byggemåte
Boligen er oppført i to etasjer over sokkeletasje med grunnmur i leca. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 3-lags glass.

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Garasjen er fullisolert og innvendig kledd med panel på vegger og i tak. Vinduer med 2-lags glass. Garasjeporten er i sandwitchutførelse med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm samt etablert sluk i gulv på innsiden av garasjeporten. Det er lagerhems over bod.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (stekeovn, dampovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp) medfølger i handelen.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
- Tenderfuel "peis" stue
- 2 eikhyller, speil og rosemalt skap stue
- Speil loftstue

- Høytalere loftstue
- Nattbord soverom
- Fryseskap og vinskap i matbod
- Svart konsollbord soverom nede

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.04.1985.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Avtrekksvifte fra WC må monteres
- Pipe må avdekkes på minst to sider gjennom stue

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

Det foreligger godkjent bruksendring for soverom i sokkel, soverom på loft, fasadeendring (vinduer) samt utvidelse av veranda datert 12.12.2023.

Det er utstedt ferdigattest for garasjen datert 08.05.2019.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Neas.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Museumshage (planid 1981005) og ligger i et område regulert til boliger.

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 939 662,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 570 715,-.

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.

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
Stig Hundset og Siri Hundset

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4941
Dato: 16.08.1984
Registrering av grunn

Ovenstående tinglyste forhold 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
Kommentar fra feier 11.05.2023:
- Takstige må festes til takkonstruksjon
- Brennbart materiale for nære sotluke
- Takstige må sikres både oppe og nede

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

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

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 03.01.2025 av Tor Gunnar Uv i Midt Norsk Takst 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:

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Balkong
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng

- Innvendige trapper
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Endringer som er gjort i forbindelse med boligen er byggemeldt.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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? Totalrehbilitering av to bad inkl. vaskerom samt flislegging på kjøkken og gang. Faglært arbeid utført av Iversen og Olsen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Totalrehbilitering av to bad inkl. vaskerom samt flislegging på kjøkken og gang. Faglært arbeid utført av Iversen og Olsen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere? Byttet alle vinduer og dører (inn- og utvendig). Bygget ny garasje og terrasse. Faglært arbeid utført av Norrøn Laft AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017. Rehabilitering av garasje 2. Faglært arbeid utført av OGT AS, SHR Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024. Total rehabilitering av det elektriske anlegget. Faglært arbeid utført av El-inst Oppdal AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017. Totalrehabilitering av vann- og avløpsanlegg. Faglært arbeid utført av Comfortbuttikken Rørsenteret AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Drenering rundt begge garasjer i 2018 og 2024. Faglært arbeid utført av OGT AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? El-kontroll. Ligger i Boligmappa. Faglært arbeid utført av Tensio TS AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Montert el-bil lader. Faglært arbeid utført av El-Inst Oppdal AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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 03.01.2024
- Selgers egenerklæring datert 18.11.2024
- Midlertidig brukstillatelse datert 01.07.1985
- Bruksendring datert 12.12.2023
- Ferdigattest garasje datert 08.05.2019
- Bygningstegninger
- Målebrev
- Reguleringsbestemmelser
- Grunnkart
- 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
Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 958 66 162
Epost: stian.knutsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Oppdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















LÆLL
Vaskepulver
Vaskepulver
Whirlpool
BOSCH









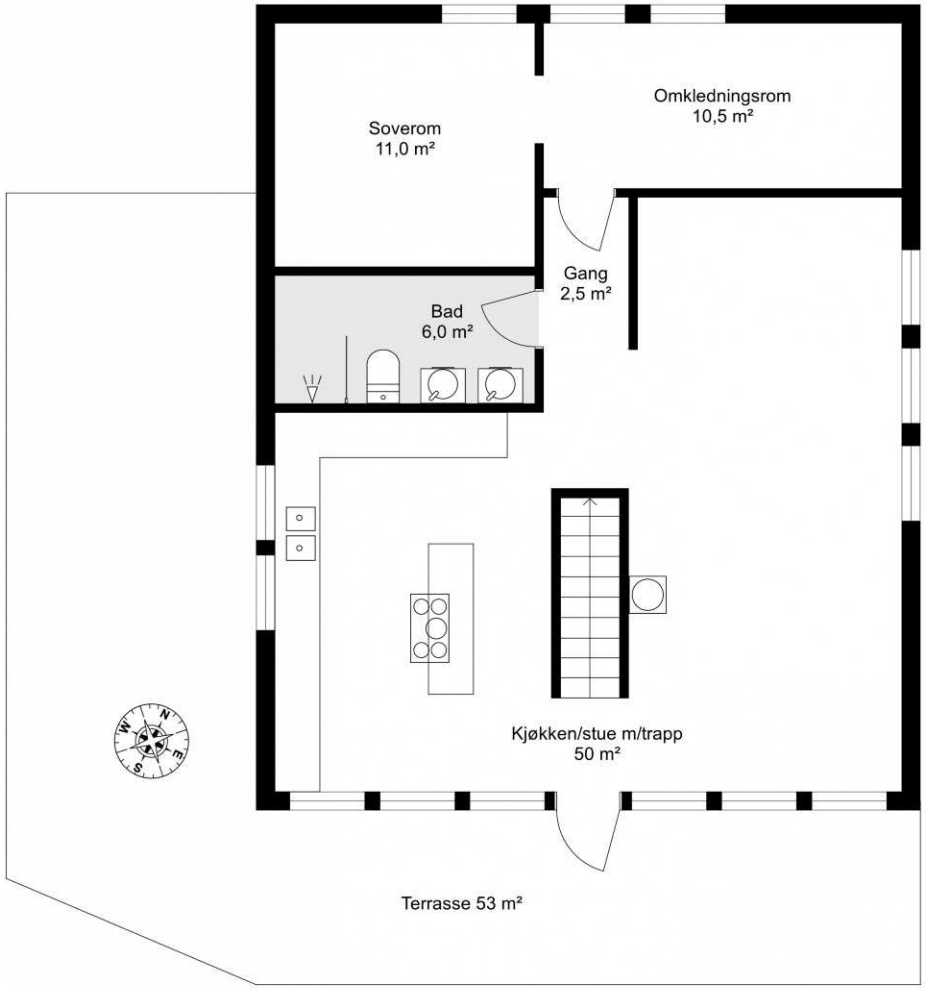






MIDT NORSK TAKST AS

Nedre Tunveg 3
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

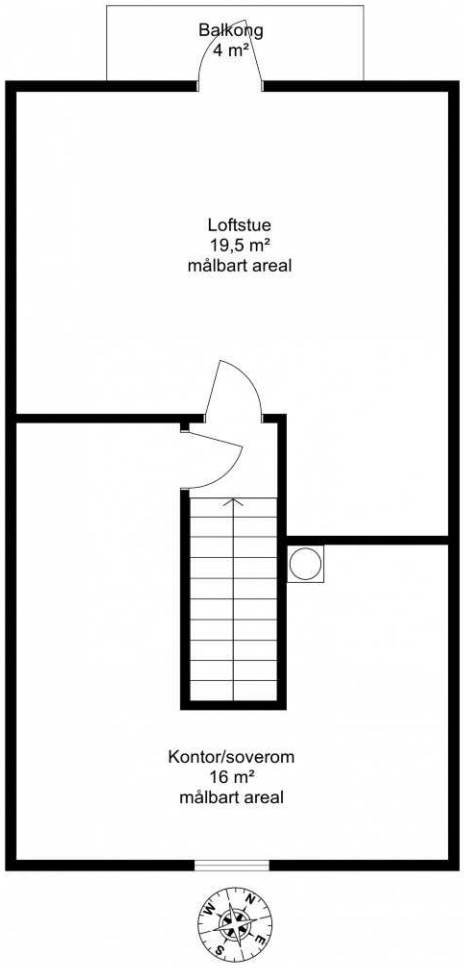
MIDT NORSK TAKST AS

Nedre Tunveg 3
Sokkeltasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Nedre Tunveg 3
Loft



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL

OPPDAL kommune

gnr. 282, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 22.11.2024 **Rapportdato:** 03.01.2025 **Oppdragsnr.:** 11741-1480 **Referansenummer:** EC1784

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Gunnar Uv **Vår ref:**

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.
Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338

MIDT NORSK TAKST AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og generelt i god stand. Enkelte avvik ble imidlertid registrert og utvendig kan det nevnes mangellfull lufting bak utvendig panel, uten at det ble registrert synlige skader på grunn av dette. Det kan også nevnes at takstige må festes til tak. Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på tilstand på limtredragere under balkong. Utvendige trapper mangler rekkverk. I garasje i tilknytning til boligen ble det registrert sprekk og deformasjon i grunnmur i bakkant. Det er foretatt masseutskifting og redrenert etter at dette oppsto men observasjoner anbefales. Innvendig registreres noen skjevheter i gulv uten at det vurderes å være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen. I boder i bakkant av sokkeletasje ble det registrert fukt i utforet vegg samt kalkutslag i nedre kant av lecamur, observasjoner anbefales og tiltak med drenering kan ikke utelukkes. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er med pappshingel og opplyses i tilstandsrapport fra 2016 å være ny i 2013. Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og er kun vurdert ut i fra alder.
Nedløp og beslag er delvis i plast og delvis i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige limtredragere og kledde skråhimlinger.
Det er hanebjelkeloft uten tilkomstmulighet. Det er etablert luftespalter ved raft. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med takkonstruksjonen. Hanebjelkeloft er ikke kontrollert da det ikke er etablert inpeksjonsluke.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon.
Bygningen har ytterdører fra 2017 hvor terrassedørene er med 3-lags glass.
Garasjeporten er i sandwitchutførelse med elektrisk portåpner. Eier opplyser at det vil bli foretatt en justering av garasjeporten før salg.
Det er etablert en terrasse mot sør og vest med tilkomst fra stue/kjøkken samt fra terreng via trapp. Terrassen er oppført i tett utførelse med takmembran som tettesjikt. Terrassen er oppført over stolper ned på punktfundamenter. En del av terrassen er takoverbygget og har plastplater som taktekking. Det opplyses at terrassen var ny i 2021. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Ved en visuell kontroll under terrassegulvet ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Det opplyses at det er etablert fall mot taknedløp i forbindelse med tettesjikt. Rekkverkshøyde er oppført i henhold til dagens krav. Det anbefales en kontroll av terrassegulvet når dette er snøfritt.
Det er etablert en utkraget balkong mot nord med tilkomst fra loftstue. Eier opplyser at balkonggulvet er utskiftet i 2021, bærende konstruksjoner og rekkverk er fra byggeår.
Det er etablert en tretrapp fra terreng og opp til terrasse samt fra gårdsplass og opp til plen.

INNVENDIG

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er foretatt oppgradering av de fleste overflatene i 2017. Innvendige overflater fremstår generelt i god stand. Det bemerkes noen småskader i himlingsplater i ene boden.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.
Boligen har elementpipe og vedovn i entre.
Sotluke er etablert i soverom. Siste feiing og tilsyn er utført 11.05.2023 og avvik i forbindelse med sotluke er lukket.
Gulvet i sokkeletasje har laminat, teppe og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod.
Boligen har malte tretrapp i åpen utførelse mellom 1. etasje og loft. Trappen fremstår i god stand.
Boligen har malt tretrapp i åpen utførelse mellom sokkeletasje og 1. etasje.
Innvendig har boligen glatte dører fra 2017 og 3 boddører med platefylling. Dørene fremstår i god stand. Det bemerkes at en dør på loft subber i terskel samt slarke i dørhåndtak på ene boddøren.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 26mm. Ellers ca 9mm fall fra gulv ved dørterskel og frem til nedsenket dusjsone. Fall på ca 11mm frem til nedsenket dusjsone fra gulv foran skap med skyllekum. Fall på gulv utenfor dusjsone er mindre enn krav men vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, skap med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, gulvskap og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses at gulvskap vil bli byttet før salg.
Badet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Det anbefales at det smøres med silikon i nedre kant av våtromsplater, slik at fukt ikke trenger inn i platen.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på ca 30mm fra gulv ved dør og til topp slukrist i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har to servantskap ,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr og innredning fremstår i god stand.
Badet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.
Hulltaking bak vegg med dusj var ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal funksjon.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som sammen med stoppekran og vannmåler er etablert på bad/vaskerom. Det opplyses at alle vannledninger er utskiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i 2017. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.
Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk ble ikke påvist.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og åpningsvinduer med ventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod i sokkeletasje. Det opplyses at det elektriske anlegget med unntak av i garasjedelen er utskiftet i 2017 med diverse oppgraderinger i tidsrommet 2018-2022. Det foreligger el.tilsynsrapport datert 08.02.2024 uten mangler som krever oppfølging.
Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen rundt selve boligen er fra 1985. Det opplyses at drenering ved garasje i tilknytning til boligen er utført i 2018. Det ble da også foretatt masseutskifting ved garasjen på grunn av jordpress mot grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein og er belagt med fasadeskifer. Muren fremstår uten synlige skader.
Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt vurdert.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

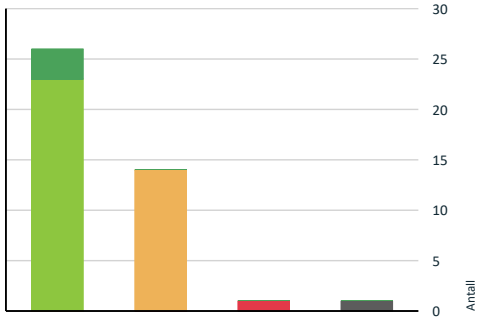
Endringer som er gjort i forbindelse med boligen er byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

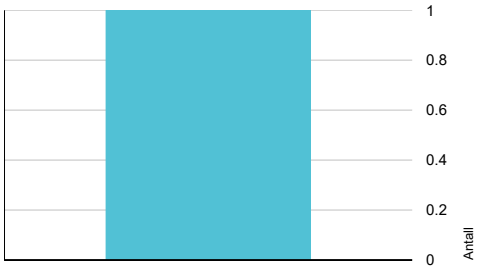
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Frittstående garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Ny taktekking
2017	Modernisering	Oppgradert bad, bad/vaskerom og kjøkken inklusive alt av innvendig røropplegg. Totalrehabilitert det elektriske anlegget. Skiftet alle innvendige og utvendige dører og alle vinduer. Nye innvendige trapper. Oppgradert innvendige overflater med unntak av på loft.
2018	Modernisering	Drenert og masseutskifting rundt garasje. Etablert forstøtningsmur.
2021	Modernisering	Ny terrasse mot sørvest. Nytt gulv på balkong mot nord. (Ikke bærende konstruksjon)
2024	Modernisering	Rehabilitering av garasje tilknytning til bolig. Kontroll av elektrisk anlegg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med pappshingel og opplyses i tilstandsrapport fra 2016 å være ny i 2013. Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og er kun vurdert ut i fra alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Ut i fra alder er taktekkingen vurdert til TG 1. TG 2 er satt på grunn av at undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid. (eldre enn 30 år)

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av taktekkingen når forholdene ligger til rette.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er delvis i plast og delvis i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Beslagsløsninger er ikke forsvarlig kontrollert på grunn av snø. Det ble registrert frostspreng i ett taknedløp. Det er etablert takstige men ut i fra rapport utarbeidet av Trøndelag brann og redning er ikke takstigen forsvarlig festet til tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. Takrenner og beslag er i hovedsak fra byggeår og det anbefales en kontroll når forholdene ligger til rette. Eier opplyser at det ikke har vært registrert lekkasjer i forbindelse med takrenner eller nedløp. Takstige må festes forsvarlig til tak.





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig panel fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, I forbindelse med utskifting av kledningen må det påses at det etableres tilstrekkeliog lufting. Observasjoner med tanke på eventuelle endringer i overflaten anbefales.

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige limtredragere og kledde skråhimlinger. Det er hanebjelkeloft uten tilkomstmulighet. Det er etablert luftespalter ved raft. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med takkonstruksjonen. Hanebjelkeloft er ikke kontrollert da det ikke er etablert inpeksjonsluke.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra 2017 hvor terrassedørene er med 3-lags glass. Garasjeporten er i sandwitchutførelse med elektrisk portåpner. Eier opplyser at det vil bli foretatt en justering av garasjeporten før salg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport






TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør og vest med tilkomst fra stue/kjøkken samt fra terreng via trapp. Terrassen er oppført i tett utførelse med takmembran som tettesjikt. Terrassen er oppført over stolper ned på punktfundamenter. En del av terrassen er takoverbygget og har plastplater som taktekking. Det opplyses at terrassen var ny i 2021. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Ved en visuell kontroll under terrassegulvet ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Det opplyses at det er etablert fall mot taknedløp i forbindelse med tettesjikt. Rekkverkshøyde er oppført i henhold til dagens krav. Det anbefales en kontroll av terrassegulvet når dette er snøfritt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 2 Balkong

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport

Det er etablert en utkraget balkong mot nord med tilkomst fra loftstue. Eier opplyser at balkonggulvet er utskiftet i 2021, bærende konstruksjoner og rekkverk er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det er benyttet uimpregnerte limtredragere og det registreres slitasje i den ene av disse.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales nærmere undersøkelser av limtredrager med slitasje med tanke på eventuell skade/råte.




TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp fra terreng og opp til terrasse samt fra gårdsplass og opp til plen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappene var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert. Det bemerkes imidlertid at det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er foretatt oppgradering av de fleste overflatene i 2017. Innvendige overflater fremstår generelt i god stand. Det bemerkes noen småskader i himlingsplater i ene boden.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved terrassedør og frem til området ved sofa. På loft ble det stedvis målt opp mot 17 mm gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår i dag, men observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i entre. Sotluke er etablert i soverom. Siste feiing og tilsyn er utført 11.05.2023 og avvik i forbindelse med sotluke er lukket.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i sokkeletasje har laminat, teppe og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hulltaking i bod ble det målt 20% fukt i bunnsvill. Dette er over grensen for utvikling av sopp/råte. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i utforede vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapp i åpen utførelse mellom 1. etasje og loft. Trappen fremstår i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp i åpen utførelse mellom sokkeletasje og 1. etasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det opplyses at det ble tatt et valg om at håndløper ikke skulle monteres ved etablering av trappen, da det ville bli trangt ved flytting av møbler.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører fra 2017 og 3 boddører med platefylling. Dørene fremstår i god stand. Det bemerkes at en dør på loft subber i terskel

Tilstandsrapport

samt slarke i dørhåndtak på ene boddøren.





VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 26mm. Ellers ca 9mm fall fra gulv ved dørterskel og frem til nedsenket dusjsone. Fall på ca 11mm frem til nedsenket dusjsone fra gulv foran skap med skyllekum. Fall på gulv utenfor dusjsone er mindre enn krav men vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, gulvskap og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses at gulvskap vil bli byttet før salg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Det anbefales at det smøres med silikon i nedre kant av våtromsplater, slik at fukt ikke trenger inn i platen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 30mm fra gulv ved dør og til topp slukrist i dusjsone.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

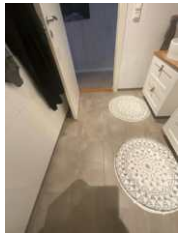
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 30 mm høydeforskjell fra giulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Ellers ble det målt ca 7mm fall fra gulv ved dør og frem til nedsenket dusjsone. Dette er mindre enn kravet på minimum 1:100. Ved en eventuell større lekkasje fra servant er er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom. Lokalt i dusjsone ble det målt et fall på 20mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har to servantskap ,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr og innredning fremstår i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



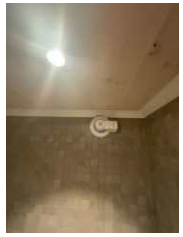


1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Hulltaking bak vegg med dusj var ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som sammen med stoppekran og vannmåler er etablert på bad/vaskerom. Det opplyses at alle vannledninger er utskiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i 2017. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lufting av kloakk ble ikke påvist. Eier opplyser om at det ved mye vind tidvis kan oppstå tegn til kloakklukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med lufting av kloakk og tidvis tegn til kloakklukt ved mye vind.







TG 1 Ventilasjon

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

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres avleiringer rundt vannrør på toppen av berederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod i sokkeletasje. Det opplyses at det elektriske anlegget med unntak av i garasjedelen er utskiftet i 2017 med diverse oppgraderinger i tidsrommet 2018-2022. Det foreligger el.tilsynsrapport datert 08.02.2024 uten mangler som krever oppfølging.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider er utført av Elinst Oppdal AS og samsvarserklæringer er innlagt i boligmappa .no.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det henvises til kontroll av det elektriske anlegget utført av Tensio i 2024 og samsvarerklæringer fra tidsrommet 2017-2022.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt selve boligen er fra 1985. Det opplyses at drenering ved garasje i tilknytning til boligen er utført i 2018. Det ble da også foretatt masseutskifting ved garasjen på grunn av jordpress mot grunnmur.

Nedre Tunveg 3 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 213
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og utvendig fuktsikring ved selve boligen har passert over halvparten av forventet brukstid. Det bemerkes også at grunnmursplasten lokalt har løsnet fra topplist på østvegg bak garasje. Det ble indikert fukt i innforet vegg i bod samt kalkutslag i nedre del av grunnmur i bod med fritt eksponert lecavegg.

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

Det anbefales at grunnmursplast festes med topplist der denne har løsnet. Det anbefales jevnlig observasjon av fuktnivået i sokkeletasjen og tiltak med drenering/utvendig fuktsikring må kunne påregnes.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekk og deformasjon i grunnmur i kjeller (bakvegg) Det er i 2018 foretatt masseutskifting og redrenering ved garasjen for å stanse en negativ utvikling. Grunnmuren er i hovedsak innvendig kledd og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Ved kontroll av utvendig grunnmur ble det ikke registrert synlige sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på eventuell bevegelse i grunnmuren i garasje.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og er belagt med fasadeskifer. Muren fremstår uten synlige skader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vann og avløp fremsto med normal funklsjon på befaringsdagen.

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

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

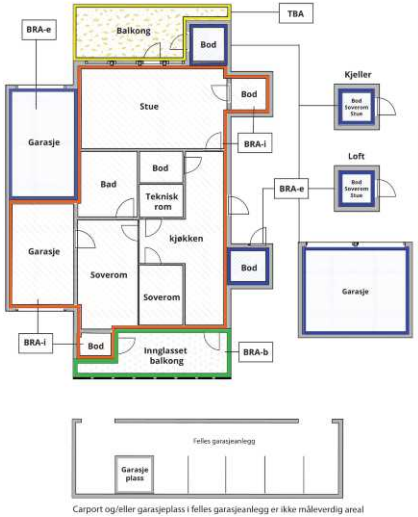
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Sokkeletasje	81	24		105	6		105
1.Etasje	85			85	53		85
Loft	41			41		18	59
SUM	**207**	**24**			**59**	**18**	**249**
SUM BRA	**231**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3	Bod 4, Garasje	
1.Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Omkledningsrom		
Loft	Trapperom , Loftstue , Soverom/kontor		

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder garasje i tilknytning til boligen samt utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Endringer som er gjort i forbindelse med boligen er byggemeldt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		40		40	
SUM				**40**	
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen er oppført i 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	49
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	213		0	736.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Tunveg 3

Hjemmelshaver
Hundset Siri Helen, Hundset Stig

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2019

Kommentar

Standard
God standard (Isolert)

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Garasjen er fullisolert og innvendig kledd med panel på vegger og i tak. Vinduer med 2-lags glass. Garasjeporten er i sandwitchutførelse med elektrisk portåpner.
Det er innlagt strøm samt etablert sluk i gulv på innsiden av garasjeporten. Det er lagerhems over bod.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.11.2024		Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger	28.11.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	31.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	21.11.2024		Gjennomgått	62	Nei
Egenerklæringsskjema	18.11.2024		Gjennomgått	6	Nei
Standardbeskrivelse	28.11.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 18.11.2024 Hundset, Stig

bankID SIGNERT 18.11.2024 Hundset, Siri Helen

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Nedre Tunveg 3,
7340 OPPDAL

- Utfylt av: Siri Hundset, Stig Hundset
- Utfylt dato: 18.11.2024 kl. 19:13
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2017

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Totalrehbilitering av to bad inkl. vaskerom samt flislegging på kjøkken og gang.

Faglært arbeid utført av Iversen og Olsen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

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

Ja: Totalrehabilitering av to bad

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Totalrehbilitering av to bad inkl. vaskerom samt flislegging på kjøkken og gang.

Faglært arbeid utført av Iversen og Olsen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 4): Byttet alle vinduer og dører (inn- og utvendig). Bygget ny garasje og terrasse.

Faglært arbeid utført av Norrøn Laft AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 4): Rehabilitering av garasje 2

Faglært arbeid utført av OGT AS, SHR Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 4): Total rehabilitering av det elektriske anlegget.

Faglært arbeid utført av El-inst Oppdal AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (4 av 4): Totalrehabilitering av vann- og avløpsanlegg

Faglært arbeid utført av Comfortbuttikken Rørsenteret AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Drenering rundt begge garasjer i 2018 og 2024

Faglært arbeid utført av OGT AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen: Se over

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Se over

Faglært arbeid utført av Se over. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: El-kontroll. Ligger i Boligmappa

Faglært arbeid utført av Tensio TS AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Montert el-bil lader

Faglært arbeid utført av El-Inst Oppdal AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Se over

Faglært arbeid utført av Se over. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

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

Ja: Se over

Faglært arbeid utført av Norrøn Laft AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Tryykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Nedre Tunveg 3,			282/213	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	8.5.84	19.06.1984	121/84 D.67
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Myhre		7340 Oppdal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Audun Hagestande		Boks 4317, 7001 Trondheim		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Torbjørn Gisnås		7340 Oppdal		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: - avtrekksvifte fra WC må monteres
- pipe må avdekkes på minst to sider gjennom stue

Arbeidet må være utført innen: 1.7.1985

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Oppdal	15.04.85	T. Gjønnes.
.....	.....	..... Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
NORRØN LAFT OPPDAL AS Søndre Industrivegen 5 7340 OPPDAL	Stig Hundset Nedre Tunveg 3 7340 Oppdal

OPPDAL KOMMUNE
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Dok.nr		
2018/1428	6		
Eiendom/byggested			
Nedre Tunveg 3, 7340 OPPDAL			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
282	213		

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Ett-trinns søknad	13.04.2018

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Garasje (bnr. 300693497) og endring av innkjørsel

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr
Plan, byggesak og oppmåling (igangsettingstillatelse)	09.07.2018	18/364

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.05.2019	Norrøn Laft Oppdal AS

Vedtaksnr. 19/244

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

Oppdal, 08.05.2019
Andreas Rise
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Oppdal kommune
Plan og forvaltning

Deres ref:
Vår ref: 2023/3142 - 3
Dato: 12.12.2023
Org.nr.: 964 983 003

SIRI HELEN HUNDSET

NEDRE TUNVEG 3
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 23/1025

282/213 - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer

Gnr	Bnr	Fnr	Eiendom
282	213	0	Nedre Tunveg 3, 7340 Oppdal
Tiltakshaver SIRI HELEN HUNDSET			Komplett søknad mottatt 11.12.2023
Vannforsyning ☐Privat ☒Offentlig			Avløp ☐Privat ☒Offentlig
Tiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer			Krav om avfallsplan ☐Ja ☒Nei
Avstand til nabogrense: Uendret	Avstand fra veimidte: Uendret	Avstand fra annen bygning: Uendret	
Situasjonsplan	Mottatt: 11.12.2023		
Plantegning, fasade, snitt	Mottatt: 11.12.2023		

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer som omsøkt. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-4.

Det vil i forbindelse med kommunens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 8 640,-. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Vi ønsker å minne om følgende:

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.
- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer for enebolig på eiendom 282/213. Eneboligen har 3 etasjer - underetasje, hovedplan og loft.

Tiltaket er av mindre karakter og er omsøkt uten ansvarsretter jf. pbl. § 20-4. Tiltakshaver er Siri Hundset.

Tiltaket gjelder følgende endringer:

Underetasje - Del av rom «Sport/disp.» endres til soverom, nordlig del blir bod – Nytt soverom får større vinduer – Vindfang fjernes – Rom «vask» og «WC» slås sammen til et rom «Bad/vaskerom».

Hovedetasjen får større veranda, pergola på vestsiden, samt større vindu ved kjøkken. Plantegning viser også at 2 soverom er slått sammen.

Loftetasjen har tidligere vært uinnredet. Ny plantegning viser «TV-stue» og «Soverom/kontor». Snittegninger viser at loftsetasjen har romhøyde 2,20 m. Oppholdsrom i boliger skal i utgangspunktet ha romhøyde 2,40 m, men for bygninger oppført før 2011 er kravet minst 2,00 m jf. TEK 17 § 12-7.

I loftsetasjen er det også en luftebalkong med balkongdør på nordsiden.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Museumshagen, planid 1981005. Eiendommen er regulert til boligformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

Naboforhold og andre kommentarer

I søknaden er endringene som omsøkes vurdert til å ikke være til vesentlig hinder eller byrder for naboer. Det anføres også at det har vært muntlig korrespondanse med naboer før endringene er utført.

Oppdal kommune er enig i at naboers interesser ikke blir vesentlig berørt av arbeidet jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Ansvar

Tiltaket gjennomføres uten ansvarsretter jf. pbl. § 20-4. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å påse at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og adkomst.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter kommunens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Plassering i plan og høyde

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Forholdet til naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke kommunedirektøren det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann- og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp.

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Andreas Rise
saksbehandler plan- og byggesak

Vegard Kilde
saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning. Hvis Plan og forvaltning ikke tar klagen til følge, blir klagen tatt opp til politisk behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker. Dersom utvalget ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan tiltaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

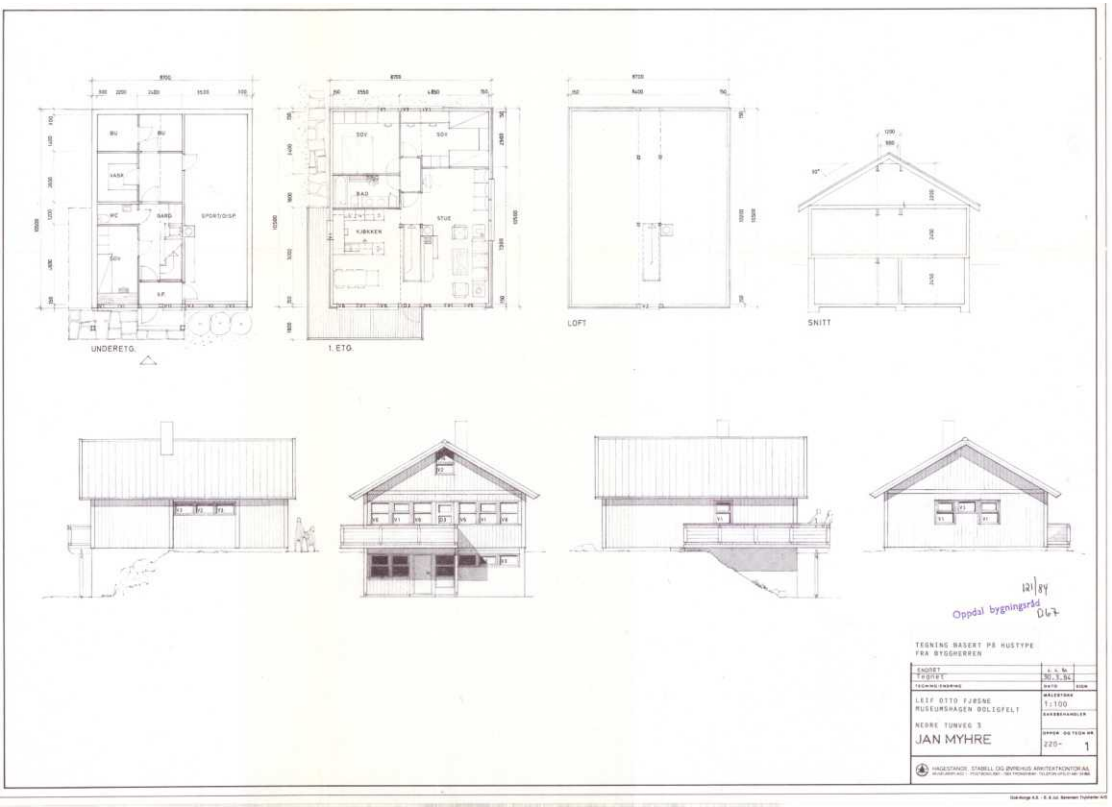
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

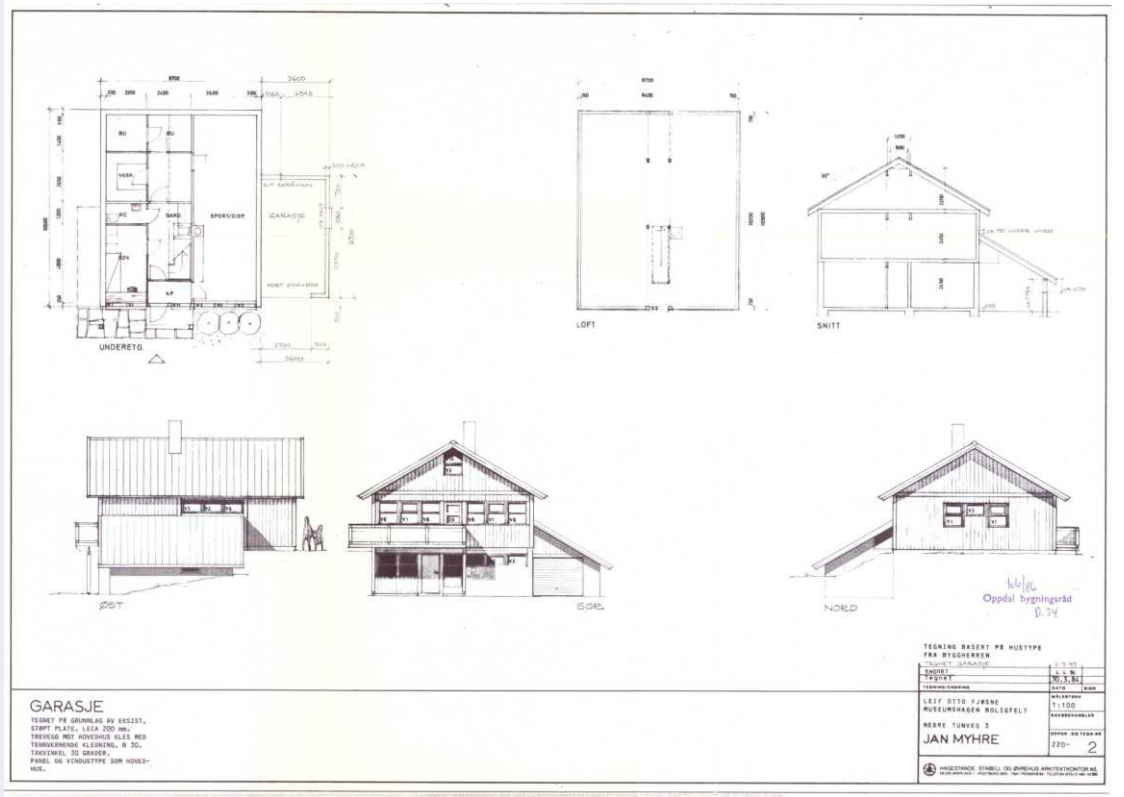
Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Sentralbord: 72 40 10 00 | Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL | www.oppdal.kommune.no



121/84
Oppdal bygningsråd
D67



GARASJE

TEGNET PÅ GRUNNLAG AV EKSIST. STØPT PLATE, LECA 200 mm. TREVEGG MOT HOVEDHUS KLES MED TENNVERNENDE KLEDNING, Ø 30. TAKVINKEL 30 GRADER. PANEL OG VINDUSTYPE SOM HOVED-HUS.

44/86
Oppdal bygningsråd
D.34

Kommunens navn (ev. stempel)

Oppdal

MÅLEBREV

J nr 90'81

Målebrev nr 46/84

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
282	213	

Bruksnavn eller adresse

Holtan Turveg 3

Dagbokstempel

Tgl. 16.08.84

Dnr. 04941

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 10.04.84 holdt—

Kart- og delingsforretning for en parsell av gnr. 282, bnr. 190.

Forretningen ble rekvirert av—

Leif Otto Fjøsne

Bestyrer ved forretningen var—

Odd Kr. Tjemsland

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Oppdal den 14/8 1984

Arnt Tilset

Arnt Tilset

Odd Kr. Tjemsland

Odd Kr. Tjemsland

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Org. sendt L.O. Fjøsne. 13.09.84. O.B.

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Kommunalforvaltningen · Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MÅLEBREVSKART

Gnr	Bnr	Festenr
282	213	

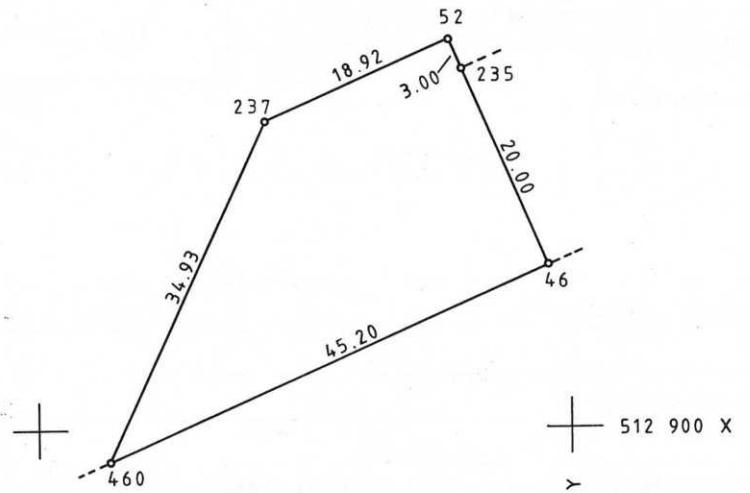
Representasjonspunkt
X 512 920 Y - 52 170 Z

Koordinatsystem: N.G.O.'s AKSE III

Kartblad: CE - 107 - 05 - 15 - 2

Målestokk: 1 : 500

Areal: 737.3 m²



Pkt	X	Y
460	512 896.87	-52 193.37
237	928.51	178.58
52	936.13	161.26
235	933.38	160.06
46	915.08	152.00

K-blankett 58.38 (formularbeskytter)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo

KORT BESKRIVELSE

Eksisterende situasjon

Reguleringsplanområdet ligger øst for Ringvegen, mellom Gamle Kongeveg i nord og Bygdemuséet i syd. Området er for det meste skogvokst med lauvskog og furu.Terreng skrår sydover med et brattere, kupert belte sentralt i området. Topografien veksle mellom flate sletter, skråninger og koller/rygger. Spredt i arealet ligger det sto steiner og blokker.

Bebyggelsen og landskapet

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

- som landskapsmessig deling
- som lebelter mot vind

Grendene:

Boligene i hver grend har adkomst fra en felles plass. Garasjer kan bygges på hver tomt eller som fellesgarasjer. Folk bør få bygge flere hus på tomta, f.eks. garasj vedskåle/uthus, leikestue m.v. Flere hus sammen vil kunne gi et rikere og mer vari og trivelig bygningsmiljø.
På sikt kan en grendevis oppdeling av bebyggelsen bidra til å gi folk innen grenda større følelse av fellesskap.

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

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

Grøntdrag.

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

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

Fellesfunksjoner.

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

Veger. Tekniske anlegg.

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

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

eventuell hotellutbygging og boligutbygging syd for reguleringsområdet.)

Størrelser.

Antall boliger er 65. Dette gir en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 670 m^2. De fleste tomtene ligger inntil grøntdrag og felles plasser. Disse arealene vil bli naturlige bruksareal til tomtene og kommer som tillegg til det private tomtearealet.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bygg kan legges nærmere tomtegrense enn 4 meter der det er vist i reguleringsplanen.
Der hvor byggegrense mot naboformål ikke er vist, skal bygningslovens bestem melser om avstand mellom bebyggelse gjelde.

§ 3 I området kan det bygges bolighus i 1, 1½ og 2 etasjer. Der terrenget ligge tilrette for det, kan det for 1 og 1½ etasjes hus innredes sokkeletasje.

§ 4 Bebyggelsen bør ikke være høyere opp til rafta enn 5 meter for hus i 1½ etas og 6 meter for hus i 2 etasjer.

§ 5 Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 6 Som ytterkledning skal det som hovedregel nyttes trepanel. På hus med sokke etasje skal fri vegg i full høyde i underetasjen helst ha samme ytterkledning som hovedetasjen.

§ 7 Alle bygningsmessige tiltak samt utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i planområdet skal godkjennes av bygningsrådet, eks. terrengplanering, materialbruk, taktekking, gjerder/murer m.v.
For tomtene som vender mot museumsområdet skal byggemeldinger forelegges museumsstyret for uttalelse.

§ 8 Gjerder, hekker o.l. rundt tomtene kan etter bygnignsrådets vurdering i hver enkelt tilfelle oppføres i inntil 1,50 meters høyde der dette er ønskelig fo å skjerme uteplasser.

§ 9 Eksisterende vegetasjon i friområder og felles grøntområder skal bevares så langt råd er. Nødvendig uthogging/tynning og behandling av skogen bør skje etter plan fra sakkyndige.

§ 10 Garasjer og uthus kan bygges som del av huset, frittliggende bygning eller frittliggende bygning i nabogrense. Bygnignene skal tilpasses hovedhuset i bygnignsform, materialbruk, takvinkel og farge.

§ 11 For hver leilighet skal det i tillegg til garasje være parkeringsplass for en bil på egen tomt eller på fellesareal.

§ 12 Fellesarealene i boliggruppene merket B1, B2, B5 og B6 er felleseie for tomtene innen hver gruppe.
Felles parkeringsareal langs Veg 3 er felles for alle tomtene som har adkomst via vegen.

Felles leikeområder/grøntområder mellom boliggruppene/rekkene er felles for alle tomtene innenfor planområdet.

§ 13 I friområder eller i felles leike-/grøntområder kan bygningsrådet tillate at det blir oppført bygnigner eller anlegg som har naturlig sammenheng med bruk av områdene, f.eks. inngjerdet leikeplass, mindre felleshus for leik og spor lysløyper o.l.

§ 14 Der særlige grunner taler for det kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune, tillate mindre vesen lige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.

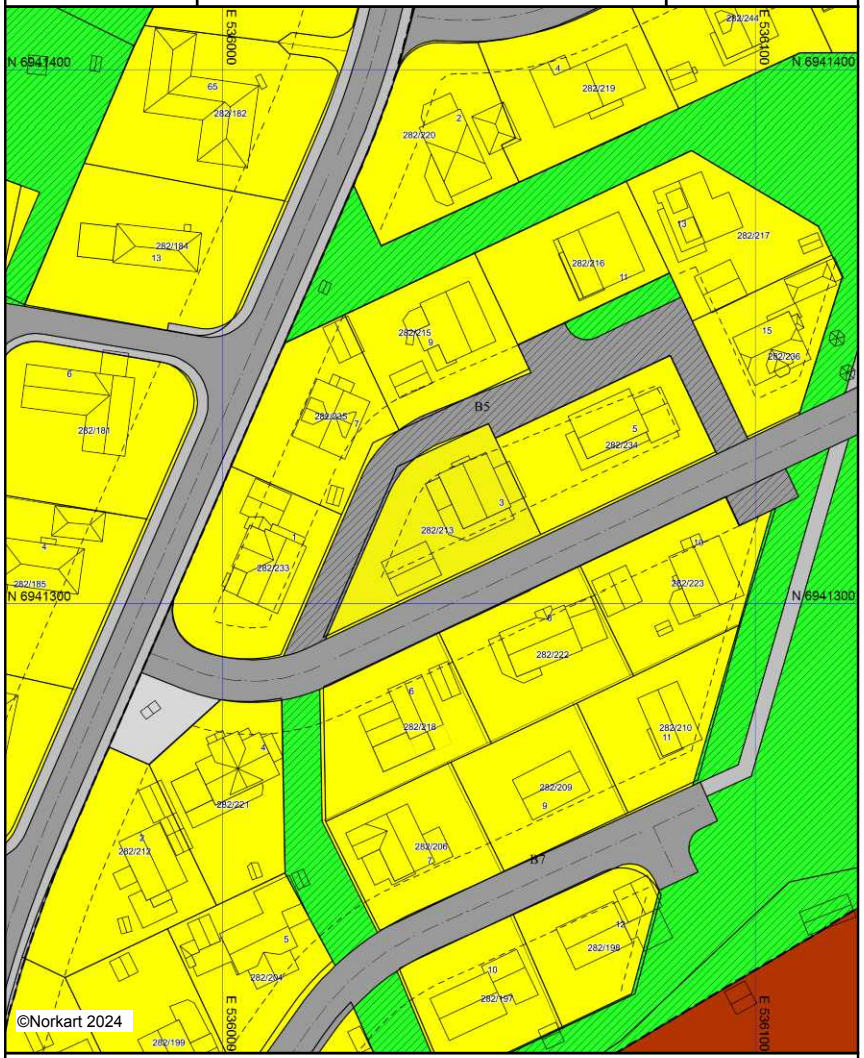
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/213
Adresse: Nedre Tunveg 3
Utskriftsdato: 30.10.2024
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 særskilt angitt almennyttig formå
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggelinje
Regulert senterlinje
Abc Påskriftfeltnavn

Oppdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 282/213
Adresse: Nedre Tunveg 3
Dato: 30.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

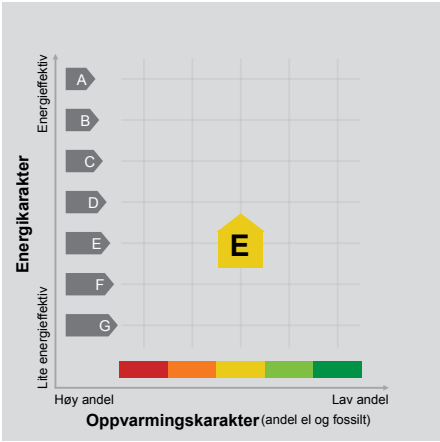
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Tunveg 3
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	282
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10662311
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55598
Dato	28.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

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: 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 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: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

NEDRE TUNVEG 3

Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	**15 min** 1.2 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	**17 min** 1.3 km
Trondheim Værnes	**2 t 1 min**

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	**21 min** 1.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	**20 min** 1.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	**5 min** 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	**11 min**
Oppdal Supercharger	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

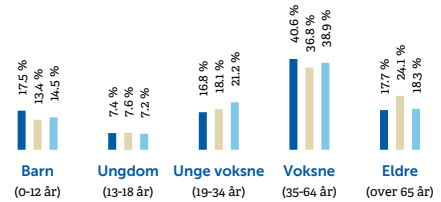
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Høgmo	738	339
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	**4 min** 0.3 km
Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 17 barn	**12 min** 0.9 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	**4 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	**14 min** 1.1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	**15 min** 1.2 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

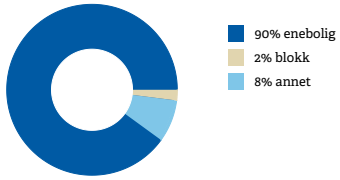
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	**17 min** 1.3 km
Krux Klatring Klatring	**18 min** 1.4 km
Oppdal Treningssenter	**22 min**

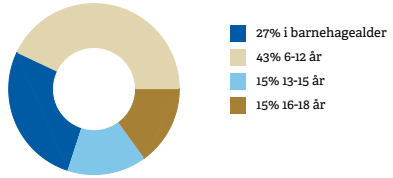
BOLIGMASSE



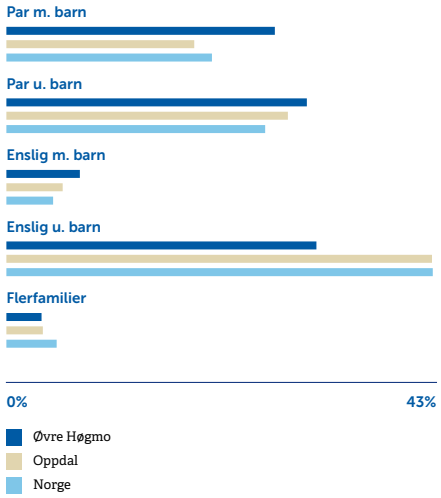
VARER/TJENESTER

Torgsenteret / Domus Oppdal	**14 min**
Vitusapotek Oppdal	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



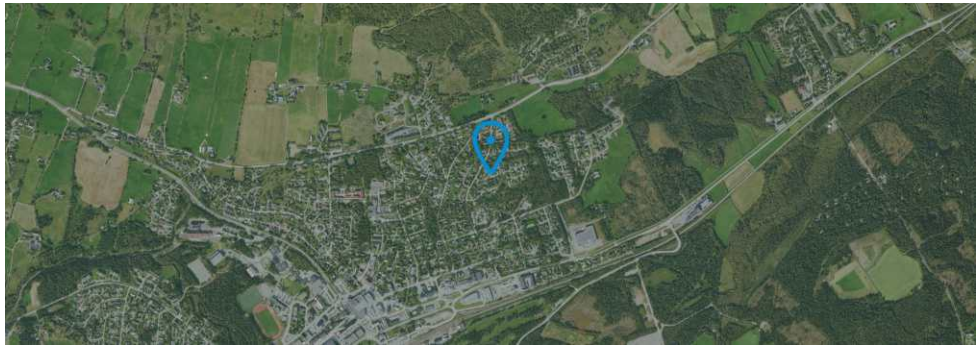
FAMILIESAMMENSETNING

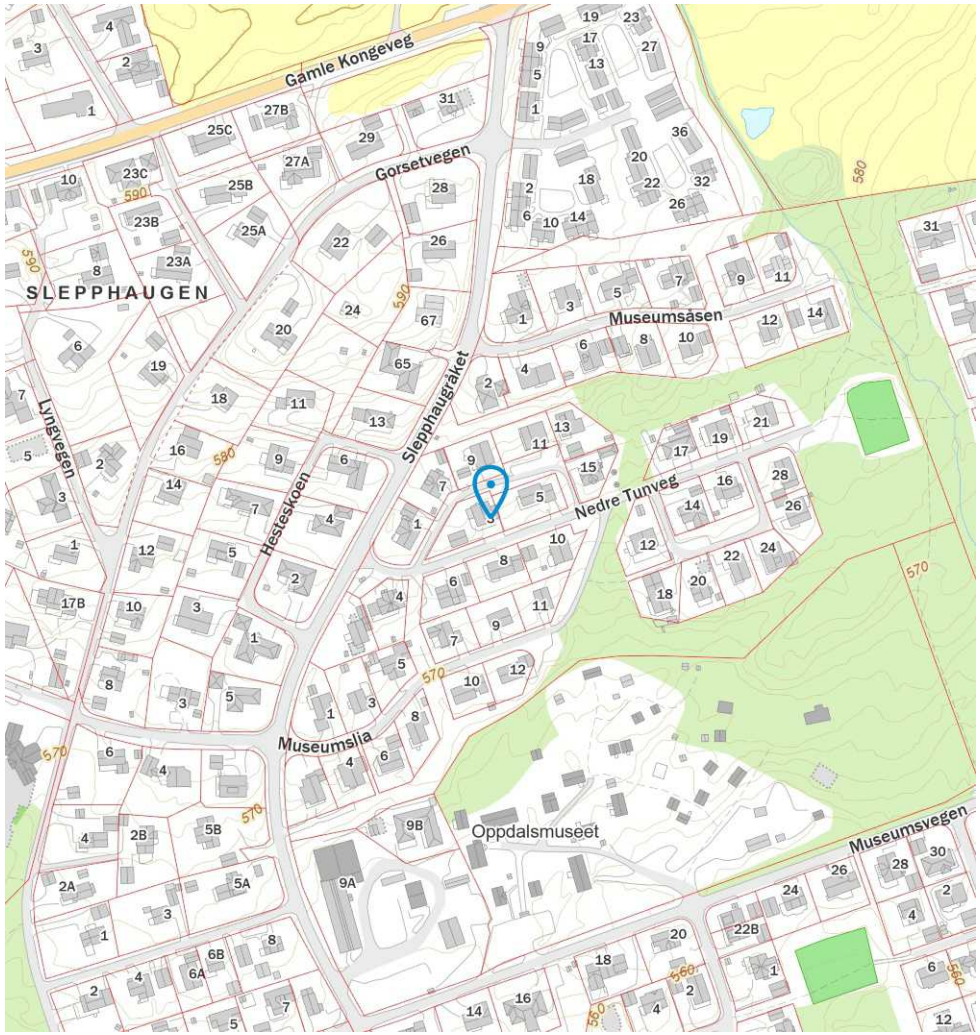


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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 2024





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 2024

Notater

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42240064 / Stian Knutsen, tlf. 958 66 162
Nedre Tunveg 3, 7340 Oppdal.
Gnr. 282, Bnr. 213, 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 14 900,- 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: 42240064
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2025

EiendomsMegler 1

Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

958 66 162
stian.knutsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no