

Velkommen til

Museumsvegen 10, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Museumsvegen 10
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1961
BRA/BRA-i	305 / 276 m²
Soverom	5

Energimerke 

Innholdsrik enebolig i gåavstand til Oppdal sentrum, idrettsanlegg, skole og barnehage. Boligen inneholder blant annet fem soverom, to stuer og stort nyoppusset bad fra 2018. Veranda fra 2020. Pent opparbeidet og skjermet hage med gode solforhold. Boligen fikk nytt yttertak i 2025.

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
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Museumsvegen 10, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 288, Bnr. 106, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 861 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 106 090,- 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 19 406,- pr. år 2024. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 6 028,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 276 m²
BRA - e: 36 m² (utvendige boder og stabbur)
BRA totalt: 305 m²
TBA: 52 m²
GUA: 306 m²
ALH: 1 m²

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Knekott er ikke medregnet i som ALH.

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
5 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 855 m² på eiet tomt.
Eiendommen er pent opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1961 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang, 2 trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad, toalett og bod.
Loft: Gang, 2 soverom og 2 innredede rom (soverom).
Kjeller: 2 ganger, kjellerstue, arbeidsrom, toalett og 4 boder.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: 2 utvendige boder.
Frittstående stabbur.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Trapp.

Trapperom 1: Malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

Trapperom 2: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Stue: Laminat på gulv, malt panel og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Varmepumpe og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv, og malt glassfiberstrie og panelplater på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, wc og dusjkabinett.

Toalett: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant og wc

Bod: Parkett på gulv og panel på vegger. Takess i himling.

Loft:
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt panel og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate og takess i himling.

Innredet rom 1 (soverom): Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate og takess i himling.

Innredet rom 2 (soverom) Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Kjeller:
Gang 1: Flis og belegg på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp. vannmåler og stoppekran.

Gang 2: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis og varmepumpe. Trapp.

Arbeidsrom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Toalett: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant og wc.

Bod 1: Støpt og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Bereder.

Bod 2: Støpt gulv, og panel, ubehandlet og betong på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Flis på gulv, og betong, malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 4: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

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

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass, og koblet glass.

Stabbur har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer/laft. Taket er et saltak og er utvendig tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass. Utover normal aldringsmessig slitasje registreres ingen vesentlige forhold.

Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Oppdal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av tilbygg, bruksendring og endring av bærekonstruksjon i loftsetasje datert 27.10.2025.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av stabbur fra 1975. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i Oppdal kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

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 Bjerkehagen (planid 1973002) og ligger i et område regulert til boliger og offentlig bebyggelse.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 060 530,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 242 118,-.

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
Camilla Dørum og Glenn A Hals Sundqvist

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2952
Dato: 25.11.1961
FORBUS MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 902993
Dato: 25.11.1961
Overført fra gnr 287 bnr 12

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 498
Dato: 11.02.1969
VEDR. OPPFØRING AV GARASJEBYGG NÆRMERE EIENDOMSGR. ENN
BYGNINGSLOVENS BEST.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. tilbygg boder, innredning og utvidelse av loft samt undergravd og tilbygd kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig. Det er endringer på rominndeling i 1. etasje (ikke søknadspliktige tiltak).

Det foreligger ingen tegninger av loftsetasjen i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).

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

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 06.06.2025 av Tommy Sandersen i Takst-Forum Trøndelag 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:

Innvendig - Rom Under Terreng: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i registrering av fuktskader og fuktverdier i vegg ved hulltaking.

Innvendige trapper: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende rekkverkspiler med stor risiko for personskader på små barn og dyr.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i løse installasjoner og hull/innføring i sikringsskap som ikke er tettet.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking - Garasje
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Eldre Balkonger, terrasse
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Eldre, Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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. Kontrollerte byggetegninger er datert 25.08.25.

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? Nytt bad. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Firmanavn: Comfort.

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

vinduene i boligen er punktert? Punktert kjøkken vindu.

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Fukt i kjeller. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Montert perforert rist i kjellervindu. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Service av begge pumpene. Firmanavn: Varmepumpe service. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Påbygg 1980.

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 06.06.2025
- Energimerking
- Selgers egenerklæring datert 04.06.2025
- Ferdigattest oppføring av tilbygg, bruksendring og endring av bærekonstruksjoner i loftetasje datert 27.10.2025
- Bygningstegninger.
- Matrikkelrapport

- Skylddeling
- Tinglyst erklæring datert 25.11.1961
- Tinglyst erklæring datert 11.02.1969
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart

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
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



























Museumsvegen 10

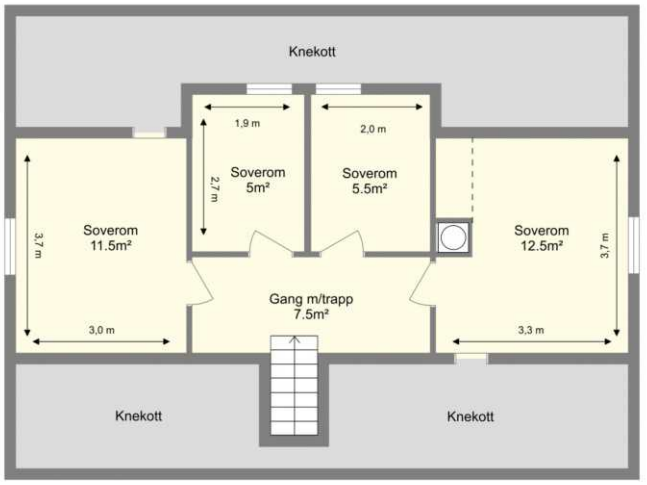
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Museumsvegen 10

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Museumsvegen 10

Kjeller

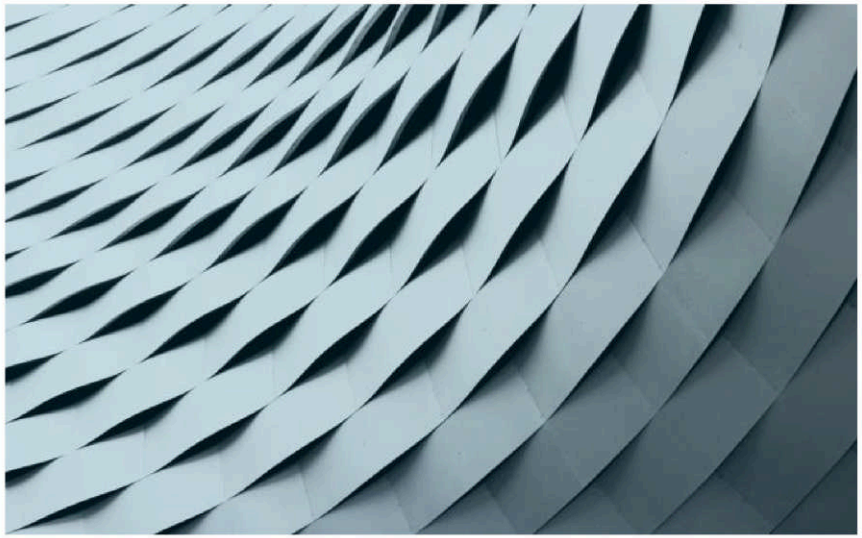


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Enebolig
Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 288, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21413-1058 **Referansenummer:** ZX3754

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Tommy Sandersen

Tommy Sandersen
Uavhengig Takstingeniør
ts@tft.no
452 28 072

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

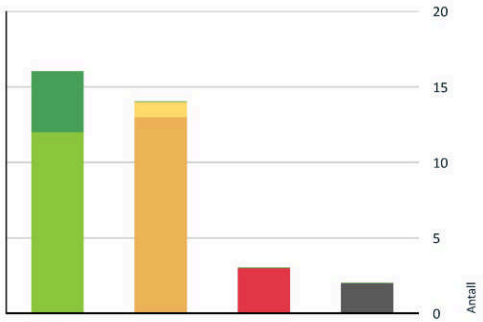
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kontrollerte byggetegninger er datert 25.28.25.

Ferdigattest er datert 27.10.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

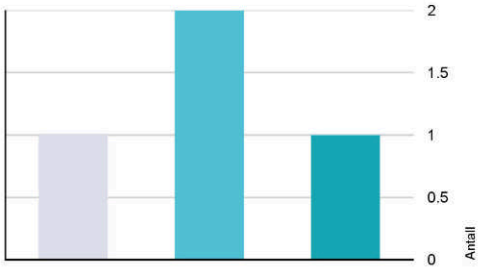
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Garasje	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Eldre :Balkonger, terrasse - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Eldre, Varmesentral - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: webmatrikkelen

Anvendelse

Standard
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass, og koblet glass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Taktekking og undertak er oppgradert i 2025.

Ingen avvik er registrert.

TG 2 Taktekking - Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres rustdannelser og falming i takplater.

Kontrollen har begrenset adgang til tak. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på beslag og taktekking med usikker tetthet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke registrert tegn til utettheter, men på grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

TG 2 Nedløp og beslag

Deler av nedløp og beslag er i metall er fra byggeåret. Deler av renner og beslag er skiftet i forbindelse med oppgradering/utskifting av taktekkingen i2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen skader er registrert. Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på eldre beslag og nedløp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En utbedring/utskiftin bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i tre. Fasade/kledning har stående bordkledning og deler av vegg er kledd med eternittplater.

Østvendt fasade er skiftet, årstall for oppgraderingen og omfang er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. En del av sørvendt vegg er det kledd med eternittplater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og ved en eventuell fjerning behandles deretter.

Østvendt vegg er av nyere dato.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis værslitt panel og deler av fasade som er av eternittplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av råteskadet vinskiebord.

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt. En utbedring av musetetting bør vurderes.
Det må påregnes tiltak med riktig håndtering av asbestholdig materiale ved en eventuell fjerning av fasadeplater av eternitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av fasade med eternittplater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med knekott. Tilbyd stue har W-takstoler med kaldtloft. Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er luftet

Takkonstruksjonen med A-takstoler er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det registreres til opplysning fuktmerker i undertaket i knekott, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Selger opplyser at det ikke er ising i takrenner i vinterhalvåret.

Ingen vesentlige forhold ble registrert.



Fuktmerker i undertak i knekott.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, og trevinduer i kjeller med koblet glass.

Vinduer med koblet glass er fra byggeåret og vinduer med 2 og 3-lags glass er skiftet i perioden 1977-1979.

Vinduer på bad er opplyst og være skiftet forbindelse med oppgradering av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Karmer bærer preg av alder og slitasje.

Det registreres symptomer på punkterte vinduer på kjøkken og soverom, begge er på vestsiden.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De gamle vinduene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

TG 0 Vinduer - Nye vinduer på loft

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ingen avvik er registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Datostempling i glass er datert 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Karmer bærer preg av alder og slitasje.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

På grunn av alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse ved stue som er etablert i 2020. Terrasse er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament med opplagring på stein.

Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Ingen avvik er registrert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Eldre :Balkonger, terrasse - 2

Det er etablert en markterrasser i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

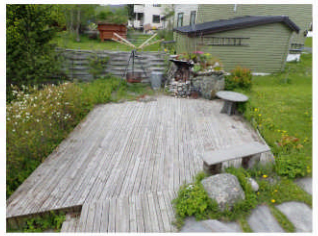
Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved markterrasser i hagen, dette kommer som følger av manglende fundamentering.

Utover normal aldringsmessig slitasje og skjevheter ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skjevheter, alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas utbedringer av fundamenteringen for å utbedre skjevheter. På grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.



Aldringsmessig slitasje og skjevheter i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Det registreres at noen laminatskjøter på loft glipper, og kan med fordel utbedres.

Utover dette framstår innvendige overflater med normal tilstand i henhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

For utbedring av knirk i gulv må det undersøkes muligheten for tiltak med undergulvet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Innvendig pipe er fra byggeåret og utvendig pipe er fra tilbygd år, årstall er ukjent.

Det foreligger rapport fra brann/feiertilsyn datert 08.05.2024 med ingen avvik.

Det ble på befaringsdagen registrert forvitrede i fuger på pipe over tak befaringsdagen, forholdet er utbedret i ettertid med fugemasse. Det anebfales på generelt grunnla gå bruke riktig sementfuge istedenfor silikon. Forholdet vurderes allikevel og være utbedret, men ved en framtidig utbedring anbefales fugemasse og skiftes ut med tiltenkt sementfuge.

Det er ikke registrert stosluke på pipe stue, det er etablert overliggende terrasse uten mulighet for adkomst og kontroll.

Eldre pipeløp er ikke i bruk og er støpt igjen. Bygnignsdelen er derfor ikke vurdert, skulle pipen tas i bruk må det påregenes tiltak slik at pipe og ildsted er i henhold til forskrift.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i arbeidsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i arbeidsrom og i en bod. Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner på arbeidsrom, i bod registreres det fuktverdier med risiko for sopp/råteskader. Forholdet på arbeidsrom har med stor sannsynlighet årsakssammenheng med utvendig lekkasje fra vannkran/utkaster (se bilde).
Videre registreres det feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Ventilering av oppholdsrom med kun spalteventiler i vindu og vil ikke få tilstrekkelig luftutskifting.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i registrering av fuktskader og fuktverdier i vegg ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes i områder med registrerte avvik. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskosntader er kun for fjerning av fuktskadet materiale og ytterligere undersøkelser. Tiltak og pris vurderes deretter.

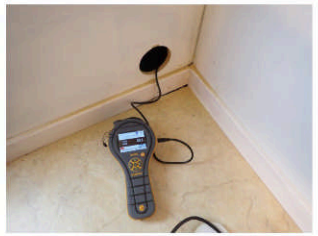
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjoner i øvrige deler av kjeller.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



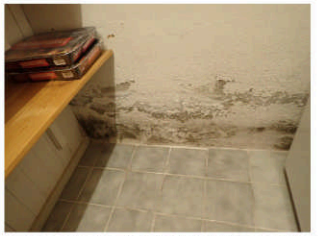
Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking bod vises det fuktverdier over faregrensen for utvilking av sopp/råteskader.



Utvendig lekkasje fra utvendig kran/vannutkaster. Lekkasjen er lokalisertutenfor arbeidsrom i kjeller.



Synlige fuktskader på vegg i arbeidsrom.



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tre innvendige trapper, trapper er lukkede tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rekkverkspiler i nedre del av trapper til kjeller med stor risiko for personskader, dette gjelder spesielt små barn og dyr TG-3.

Det mangler rekkverk i øvre del av trapp til loft. Trapp opp til loft og ned til kjeller er bratte trapper.

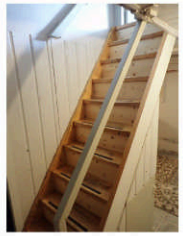
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende rekkverkspiler med stor risiko for personskader på små barn og dyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

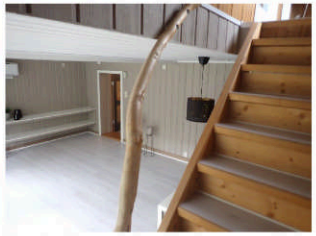
Det anbefales å etablere rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm for god personssikkerhet. Utbedringskostnad er kun for etablering av rekkverksspiler der det mangler.

Etablering av rekkverk på loft anbefales for bedre sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverksspiler med stor risiko for personsskader på små barn og dyr. Trapp kjeller.



Manglende rekkverksspiler med stor risiko for personsskader på små barn og dyr. Trapp kjellerstue.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst i en tidligere rapport og være oppgradert i 2018, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte overflater.

Ingen avvik registreres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ingen avvik er registrert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk i rommet med synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Ingen avvik er registrert.



Bilder av sluk under dusjkabinett.



Bilder av sluk under badekar.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, wc og dusjkabinett. Ingen avvik er registrert.

1.ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk var ikke mulig å aktivere på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet, ytterligere undersøkelser anbefales.

TG-IU er gitt da viften ikke er funksjonstestet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da det er tilgang til treverk fra underliggende tak i kjeller. Ved kontroll registreres det ingen unormale forhold.
Det er i tillegg utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.



Fuktsøk og kontroll fra underliggende tak i kjeller mot dusjsonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Innredning framstår med normalt tilstand i henhold til alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via åpningsvindu. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det mangler spyleknapp på toalett.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og manglende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Toalett fungerer uten spyleknapp, men det anbefales allikevel å anskaffe ny spyleknapp.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via avtrekk i innvendig tak. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og manglende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke framlagt faktura/dokumentasjon, omfang av oppgradering er ukjent. Deler av kobberrør er fra byggeåret.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av utvendige vannledninger/stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over innvendig tak. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk, det vil oppstå skader i innvendig rom ved en eventuell lekkasjer fra åpen rørfordeling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er registrert drypplekkasje fra utvendig vannkran/vannutkaster, viser til punkt "rom under terreng" i rapporten vedrørende lekkasjen. Utvendige vannledninger/stikkledninger er skjult under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i deler av vannrør er fra byggeåret, som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Og manglende lekkasjesikring i tilknytning åpen rørfordeling over innvendig tak på bod.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tanke på registrerte skader i rom under terreng, så bør det gjøres strakstiltak for å utbedre drypplekkasje fra utvendig vannkran/vannutkaster.

Det bør etableres en automatisk stoppeventil (waterguard) i tilknytning fordelerstokken med tanke på lekkasjevann. Det ble utover dette ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.



Åpen rørfordeling /rør i rør i innvendig tak i bod.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.

Avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke framlagt faktura/dokumentasjon, omfang av oppgradering er ukjent. Deler av avløpsrør i plast er fra byggeåret.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av utvendige avløpsrør/stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu. Våtrom/kjøkken har periodisk mekanisk avtrekk.

Naturlig ventilering på oppholdsrom avviker ikke fra krav på oppføringstidspunktet/byggeåret. Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom, kjøkken og rom under terrens se respektive punkter i rapporten.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i kjellerstue. Selger opplyser at varmepumpe er installert i 2020. Det er opplyst om service på varmepumpe i 2023/24, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Eldre, Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe på stue av eldre årgang, alder er ukjent. Selger opplyser at varmepumpe er installert i 2020. Det er opplyst om service på varmepumpe i 2023/24, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lekkasjesikring på bereder som ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pga betongkonstruksjoner er det lite risiko for skader. Det anbefales allikevel etablert vannstoppeventil på bereder. Eventuelt etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er etablert to sikringsskap etablert på loft i gang og knekott.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det er opplyst i en tidligere rapport at sikringsskap er oppgradert til automatsikringer i 2018, det er ikke framlagt dokumentasjon/samsvarserklæring.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr stikkontakt på arbeidsrom i kjeller.

    Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

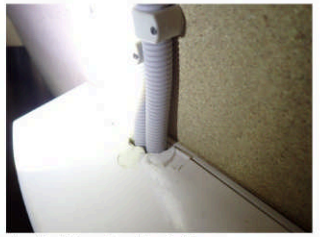
    Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, med ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Og det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

Utett rørføring i sikringsskap og løse el-installasjoner bør utbedres. Utbedringskostnad er kun for utbedring av overnevnte avvik.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i løse installasjoner og hull/innføring i sikringsskap som ikke er tettet.
Anlegget for øvrig har tilstandsgrad 2 som føler av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring. Og deler av anlegget som er av eldre årgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utett rørføring inn til sikringsskap i knekott.



Dårlig innfestett el-installasjon/stikk på arbeidsrom i kjeller.

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.

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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1963. Selger opplyser at deler av drenering er tatt i forbindelse med tilbygd kjeller, omfang er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på tiltak/utbedringer.

Boligen vurderes og ikke være særlig utsatt for overflatevann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Grunnmurplast ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden deler av bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det registreres manglende topplist på synlig del med grunnmursplast, dette kan medføre til uønsket fuktbelastning mot grunnmur.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Dette er ikke uvanlig da byggemetoden på oppføringstispunktet ikke hadde fuktsikring mot grunn/grunnmur. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer Viser for øvrig til punkt "rom under terreng" i rapporten.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik og alder på drenering med usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. For videre omtale se "rom under terreng". En oppgradering/utskifting av drenering må påregnes i tiden som kommer.

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring. Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring der det mangler.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.



Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.



Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater



Delvis synlig grunnmursplast ve tilbygd kjeller med manglende topplist.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med kjeller.

Grunnmuren er innvendig utlektet med utforede vegger og tresonittplater, i tillegg er deler av utvendig grunnmur over bakken tildekt med konstruksjoner/stein. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

TG-IU er gitt med bakgrunn i at store deler av grunnmuren er skjult/tildekt uten mulighet for å vurdere tilstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

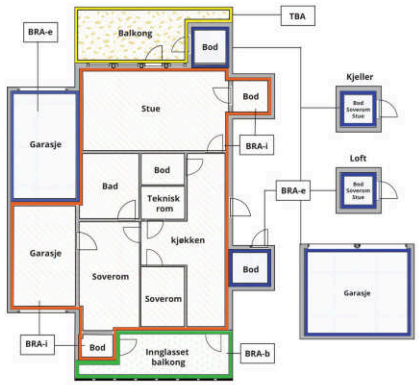
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Enebolig

	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)**
1.Etasje	124	29		153	52		153
Loft	43			43		1	44
Kjeller	109			109			109
SUM	**276**	**29**			**52**	**1**	**306**
SUM BRA	**305**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang /trapp, toalettrom, trapperom, trapperom 2, bad, kjøkken, stue, bod	Bod 2 utvendig, bod 3 utvendig	
Loft	Gang/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang/trapp, toalettrom, arbeidsrom, gang 2, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Knekott er ikke medregnet i som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollerte byggetegninger er datert 25.28.25.

Ferdigattest er datert 27.10.2025.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Anneks/stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Anneks/stabbur	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	234	71
Anneks/stabbur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Tommy Sandersen	Takstingeniør
	Camilla Dørum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	288	106		0	855.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Museumsvegen 10

Hjemmelshaver
Dørum Camilla, Sundqvist Glenn Andre Hals

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2020

Museumsvegen 10 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 106
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Bygninger på eiendommen

Anneks/stabbur



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: webmatrikkelen

Standard
Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer/laft. Taket er et saltak og er utvendig tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass. Utover normal aldringsmessig slitasje registreres ingen vesentlige forhold. Tillegsbygning er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.05.2025		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	27.05.2025		Ikke gjennomgått		Ja
Fra Infoland	03.06.2025		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

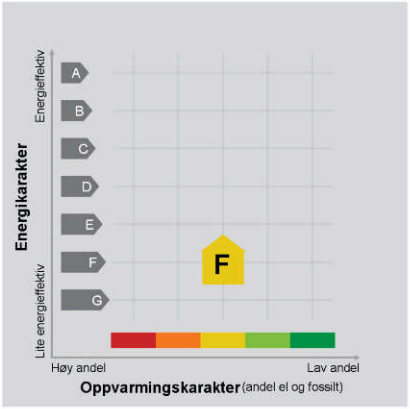
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Museumsvegen 10
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	288
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183809202
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130123
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	305
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tekniske-krav).

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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Camilla Dørum

Glenn A Hals Sundqvist

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Museumsvegen 10
7340 Oppdal

5021-288/106/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Punktert kjøkken vindu.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Montert perforert rist i kjellervindu.

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Varmepumpe service
   Beskrivelse av arbeidet: Service av begge pumpene

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Påbygg 1980

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

Utført av Storholm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Oppdal kommune

Plan og forvaltning

Deres ref:
Vår ref: 2025/10705 - 6
Dato: 27.10.2025
Org.nr.: 964 983 003

Hagenbygg AS
Att.Erlend Hagen
Gamle Kongeveg 795
7346 Oppdal

Delegert vedtak: 25/746

288/106 - Ferdigattest oppføring av tilbygg, bruksendring og endring av bærekonstruksjoner i loftetasje

Eiendom:	Gnr	Bnr	Fnr
	288	106	0
Adresse:	Museumsvegen 10, 7340 OPPDAL		
Tiltakshaver:	Glenn Andre Hals Sundqvist		
Ansvarlig søker:	Hagenbygg AS		
Tiltaket:	Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Endring innvendig i		
Bygningsnr.	183809202		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 14.10.2025.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av tilbygg, bruksendring og endring av bærekonstruksjoner i loftetasje, jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	10.10.2025	25/710

Vurdering

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan bekrefter at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Med vennlig hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Johann Johannsson
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.

Kopi til:

Camilla Dørum	Øvre Tunveg 8	7340	Oppdal
Glenn Andre Hals Sundqvist	Museumsvegen 10	7340	Oppdal

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.

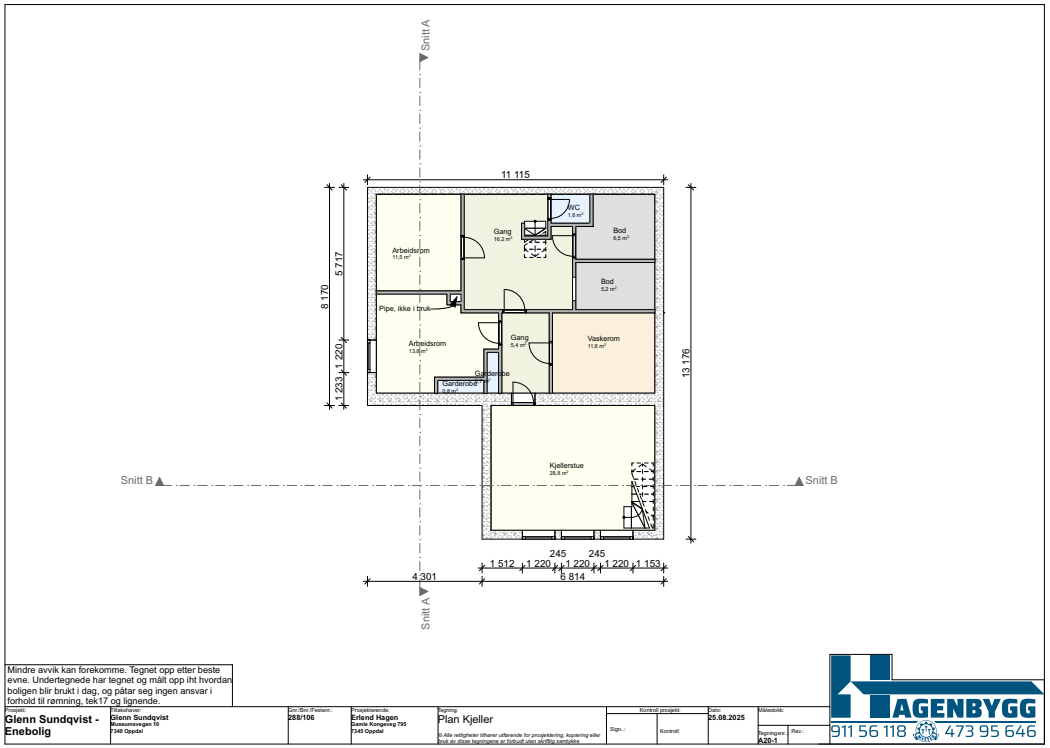
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

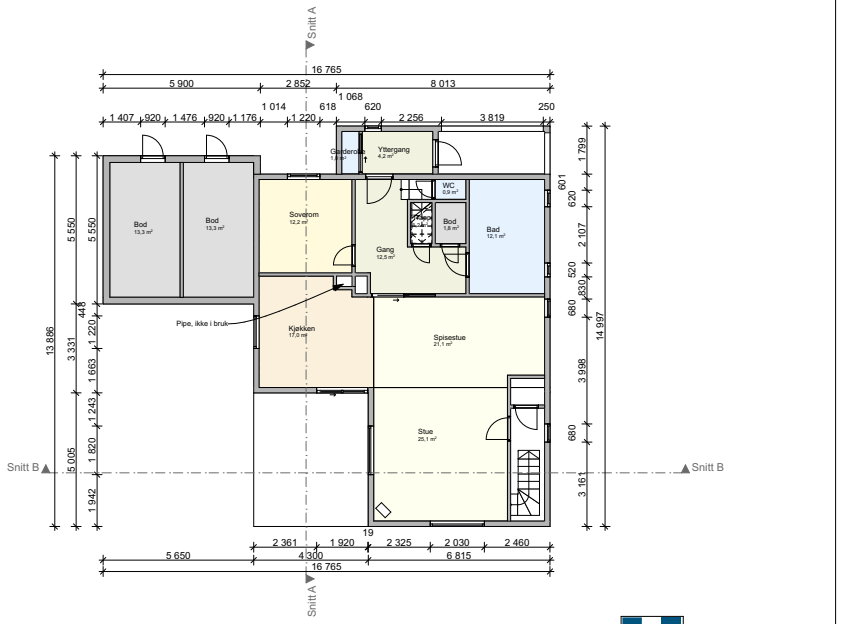
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

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.

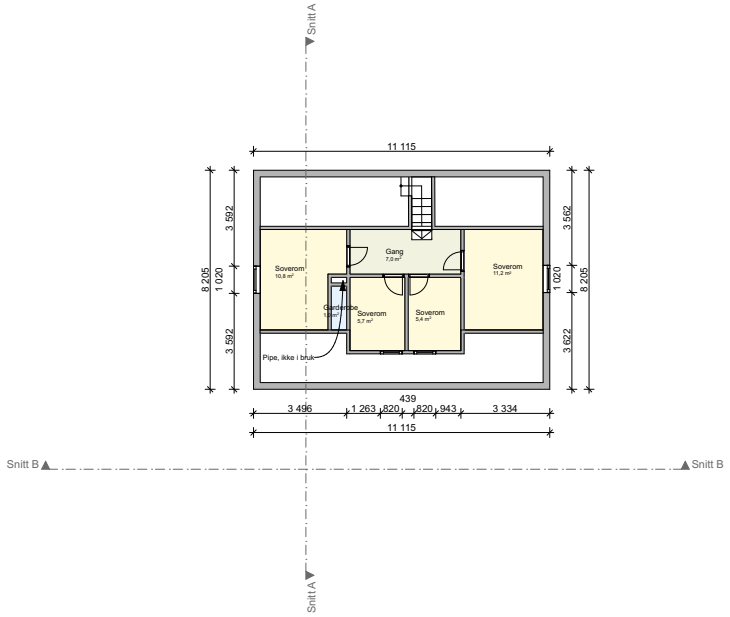




Mindre avvik kan forekomme. Tegnet opp etter beste evne. Undertegnede har tegnet og målt opp iht hvordan boligen blir brukt i dag, og påtar seg ingen ansvar i forhold til rømning, tek17 og lignende.

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Prosjekterende:	Tegning:	Kontroll prosjekt:		Dato:	Målestokk:
Glenn Sundqvist - Enebolig	**Glenn Sundqvist** Museumsvegen 10 7340 Oppdal	**288/106**	**Erlend Hagen** Gamle Kongeveg 795 7345 Oppdal	Plan 1. etasje *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.*	Sign.:	Kontroll:	**25.08.2025**	Tegningsnr.: **A20-2** Rev.:

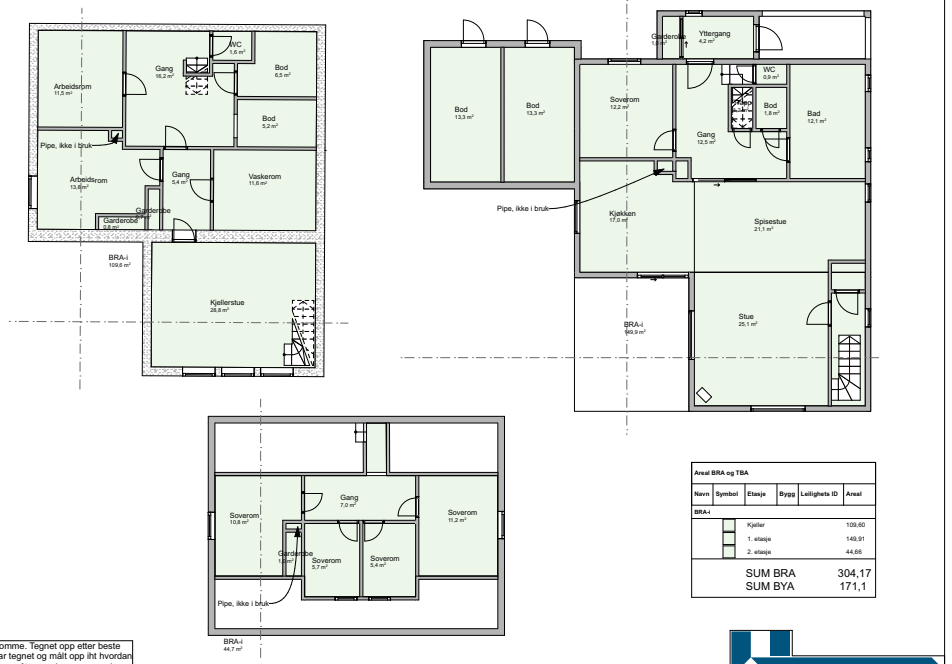
AGENBYGG
911 56 118 473 95 646



Mindre avvik kan forekomme. Tegnet opp etter beste evne. Undertegnede har tegnet og målt opp iht hvordan boligen blir brukt i dag, og påtar seg ingen ansvar i forhold til rømning, tek17 og lignende.

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Prosjekterende:	Tegning:	Kontroll prosjekt:		Dato:	Målestokk:
Glenn Sundqvist - Enebolig	**Glenn Sundqvist** Museumsvegen 10 7340 Oppdal	**288/106**	**Erlend Hagen** Gamle Kongeveg 795 7345 Oppdal	Plan 2. etasje *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.*	Sign.:	Kontroll:	**25.08.2025**	Tegningsnr.: **A20-3** Rev.:

AGENBYGG
911 56 118 473 95 646

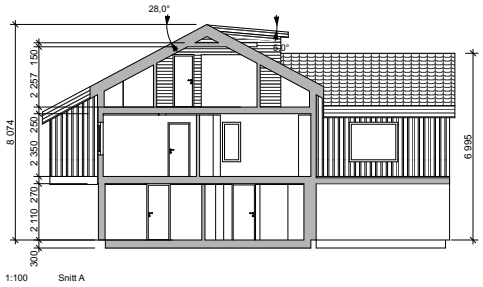


Areal BRA og TBA					
Navn	Symbol	Etasje	Bygg	Leilighets ID	Areal
BRA-i					
		Kjeller			109,60
		1. etasje			149,91
		2. etasje			44,66
		SUM BRA			304,17
		SUM BYA			171,1

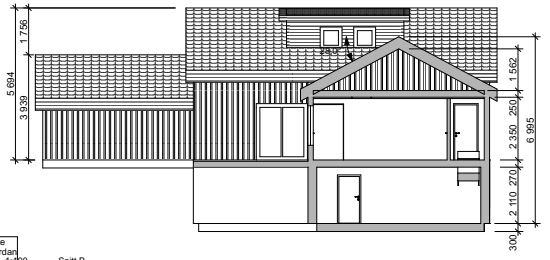
Mindre avvik kan forekomme. Tegnet opp etter beste evne. Undertegnede har tegnet og målt opp iht hvordan boligen blir brukt i dag, og påtar seg ingen ansvar i forhold til rømning, tek17 og lignende.

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Prosjekterende:	Tegning:	Kontroll prosjekt:	Dato:	Målestokk:
Glenn Sundqvist - Enebolig	**Glenn Sundqvist** Museumsvegen 10 7340 Oppdal	**288/106**	**Erlend Hagen** Gamle Kongeveg 795 7345 Oppdal	Beregning BRA *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.*	Sign.: Kontroll:	**25.08.2025**	Tegningsnrs.: **A20-4** Rev.:

AGENBYGG
911 56 118 473 95 646



1:100 Snitt A

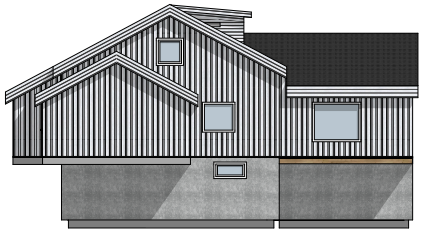


1:100 Snitt B

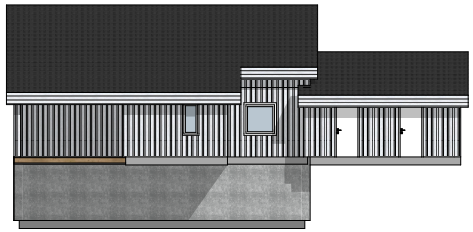
Mindre avvik kan forekomme. Tegnet opp etter beste evne. Undertegnede har tegnet og målt opp iht hvordan boligen blir brukt i dag, og påtar seg ingen ansvar i forhold til rømning, tek17 og lignende.

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Prosjekterende:	Tegning:	Kontroll prosjekt:	Dato:	Målestokk:
Glenn Sundqvist - Enebolig	**Glenn Sundqvist** Museumsvegen 10 7340 Oppdal	**288/106**	**Erlend Hagen** Gamle Kongeveg 795 7345 Oppdal	Snitt A og B *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.*	Sign.: Kontroll:	**25.08.2025**	**1:100** Tegningsnrs.: **A30-1** Rev.:

AGENBYGG
911 56 118 473 95 646



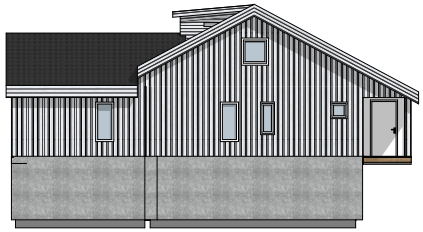
1:100



1:100



1:100



1:100

Mindre avvik kan forekomme. Tegnet opp etter beste evne. Undertegnede har tegnet og målt opp iht hvordan boligen blir brukt i dag, og påtar seg ingen ansvar i forhold til rømning, tek17 og lignende.

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Prosjekterende:	Tegning:	Kontroll prosjekt:		Dato:	Målestokk:
Glenn Sundqvist - Enebolig	**Glenn Sundqvist** Museumsvegen 10 7340 Oppdal	**288/106**	**Erlend Hagen** Gamle Kongsveg 795 7345 Oppdal	Fasader *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.*	Sign.:	Kontroll:	**25.08.2025**	**1:100** Tegningsnr.: **A40-1** Rev.:

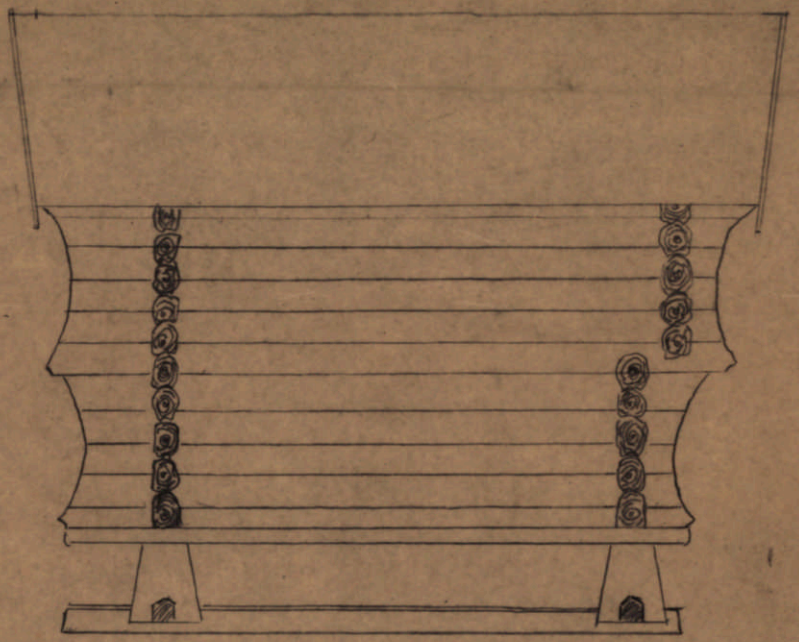
HAGENBYGG
911 56 118 MVA 473 95 646

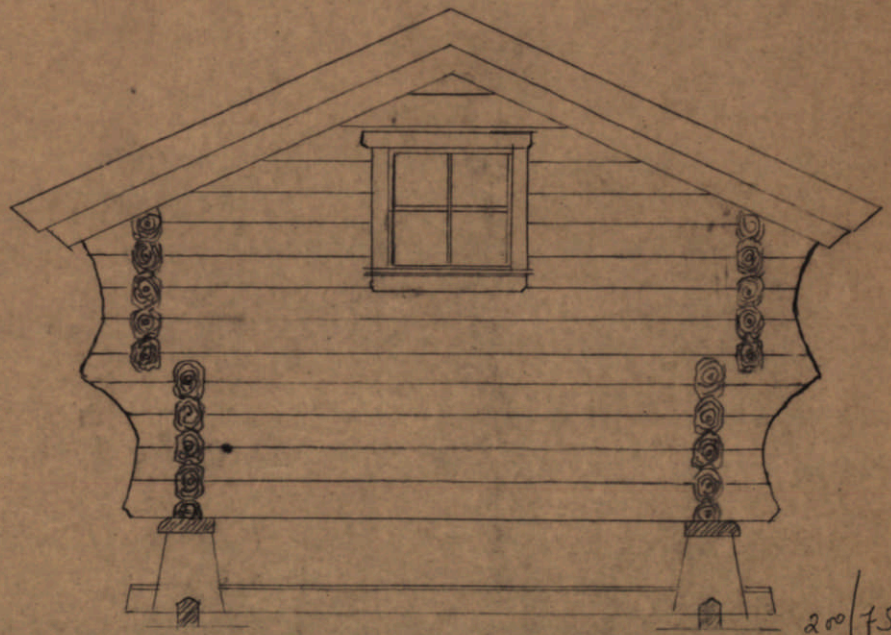
R.A. nr. 933. A4

Oppdal bygningsråd
147/65
184/65

Kjøkkenvindu til undertrapp 6.5 mm

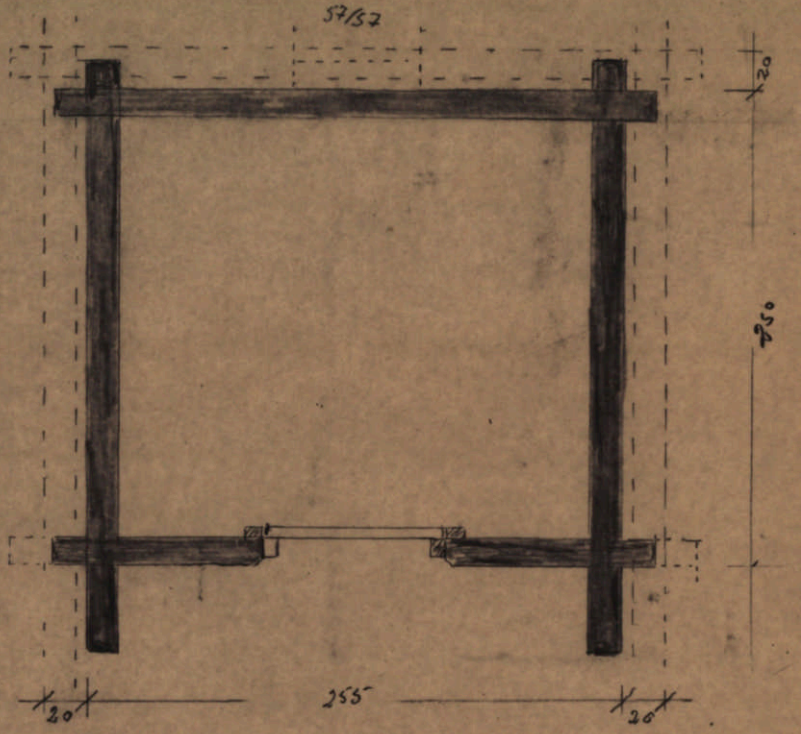
M 1:50

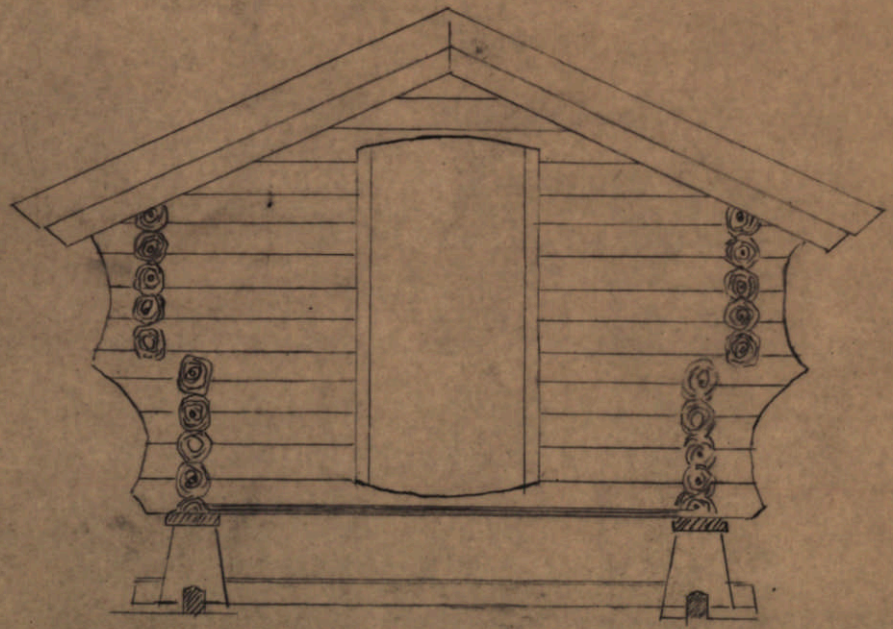


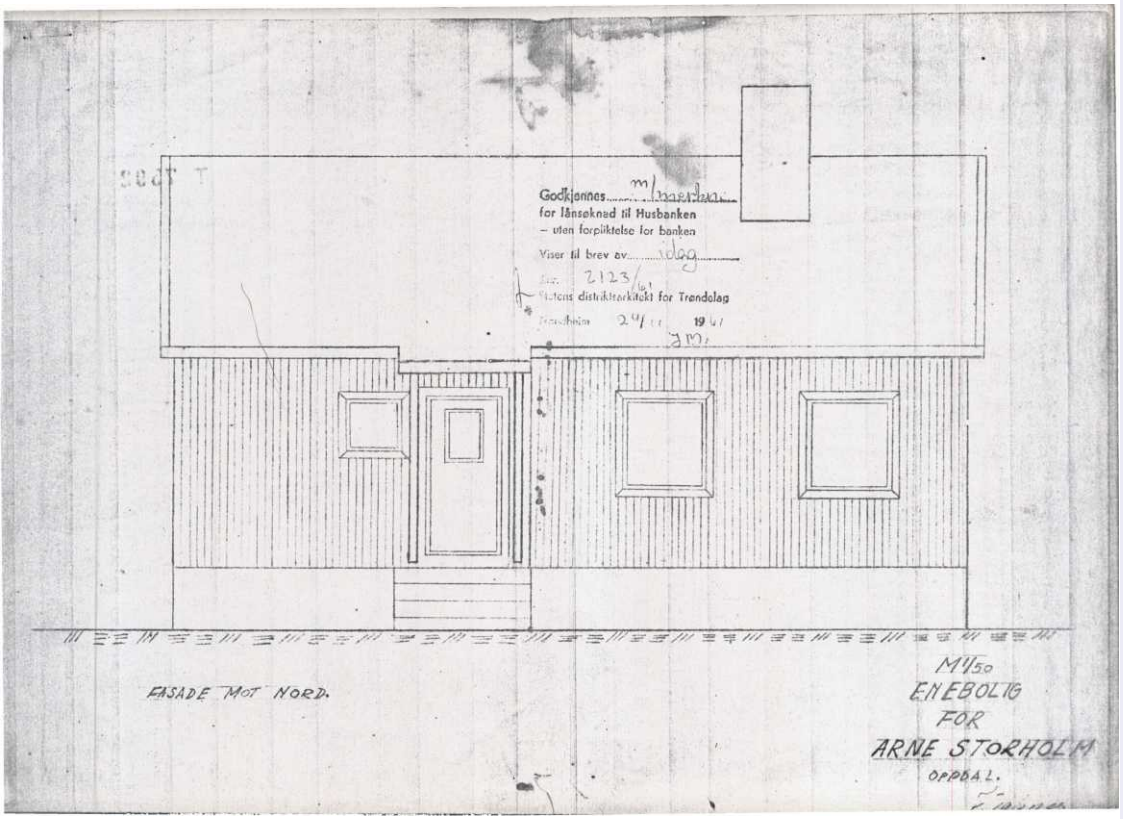


200/75

Oppdal bygningsråd

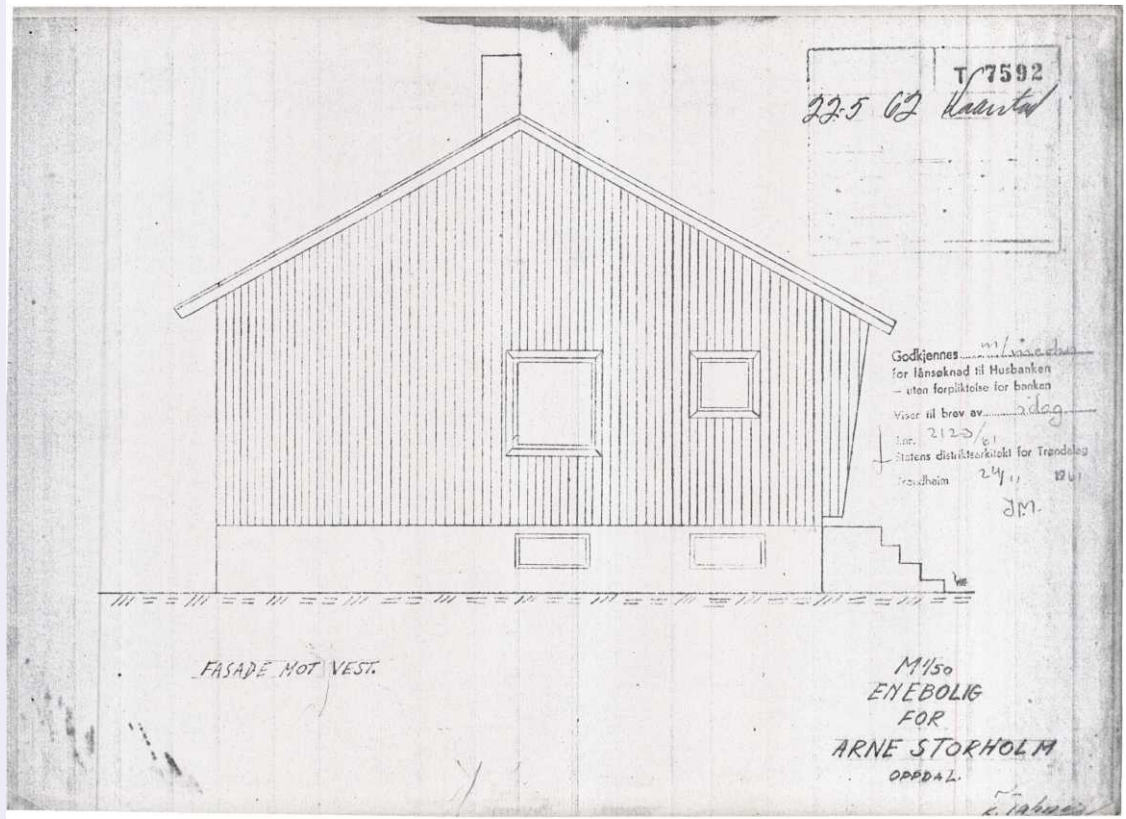






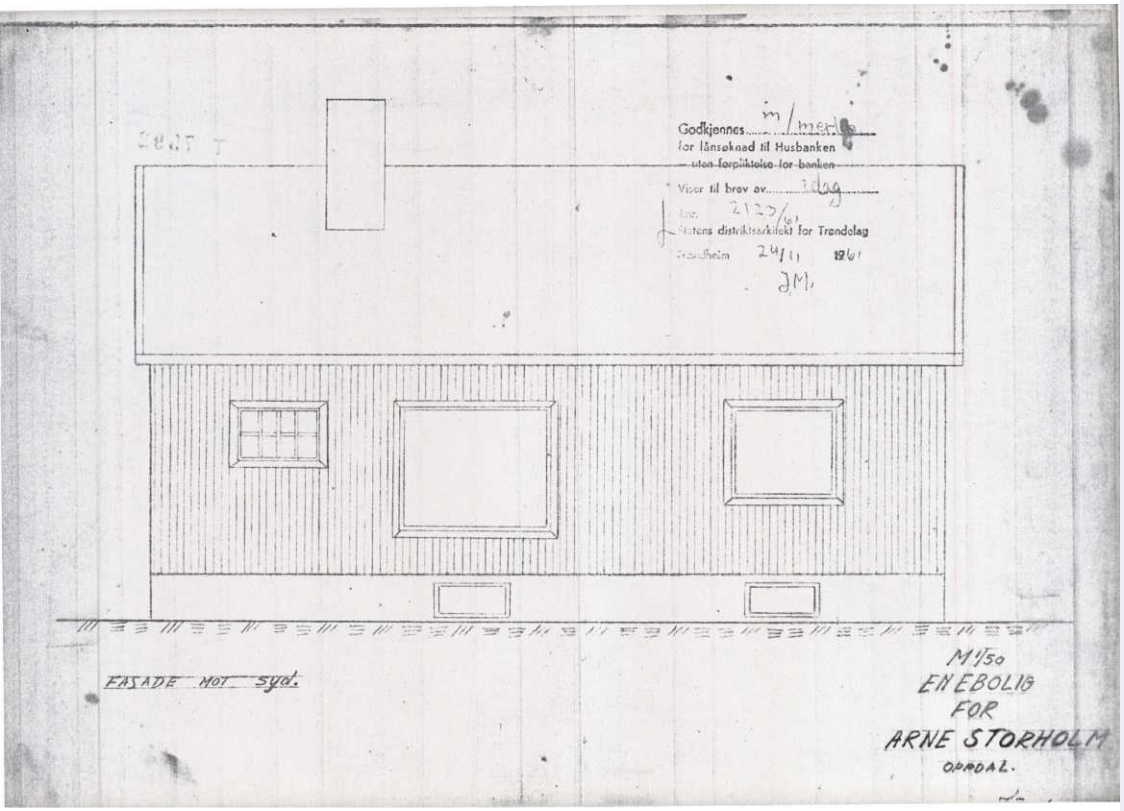
FASADE MOT NORD.

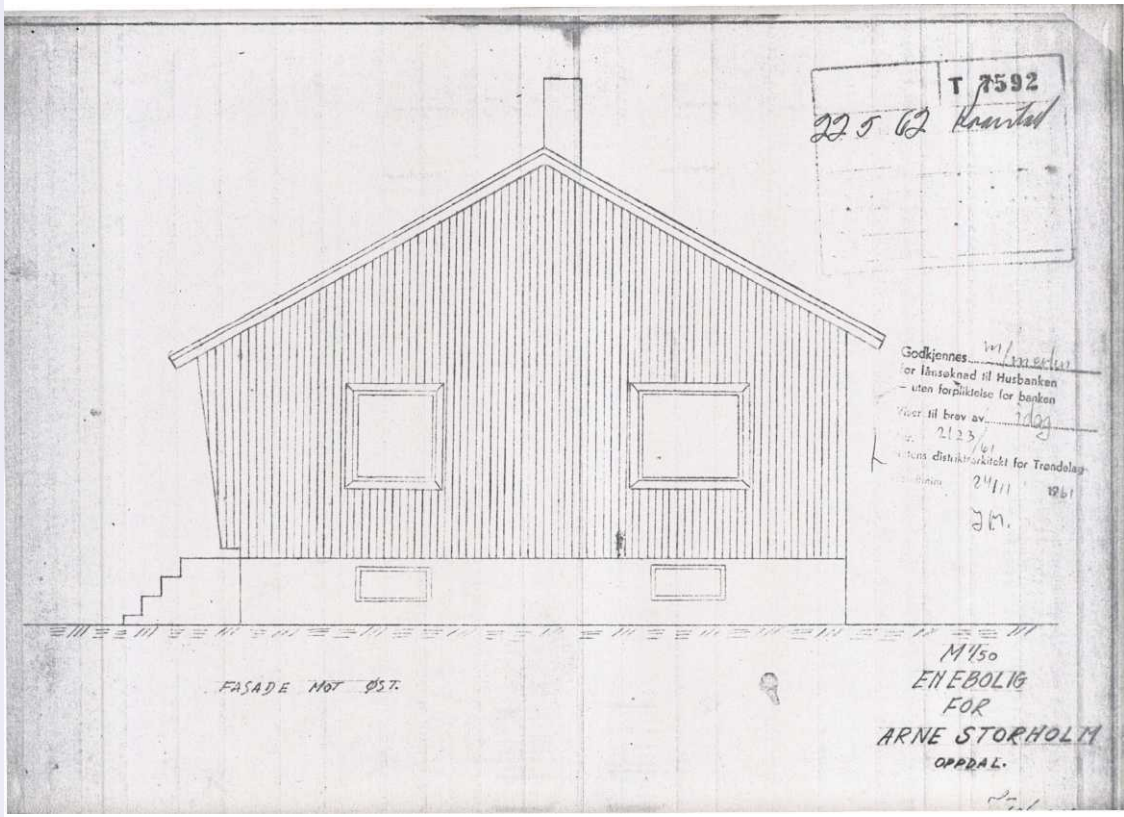
M 1:50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.

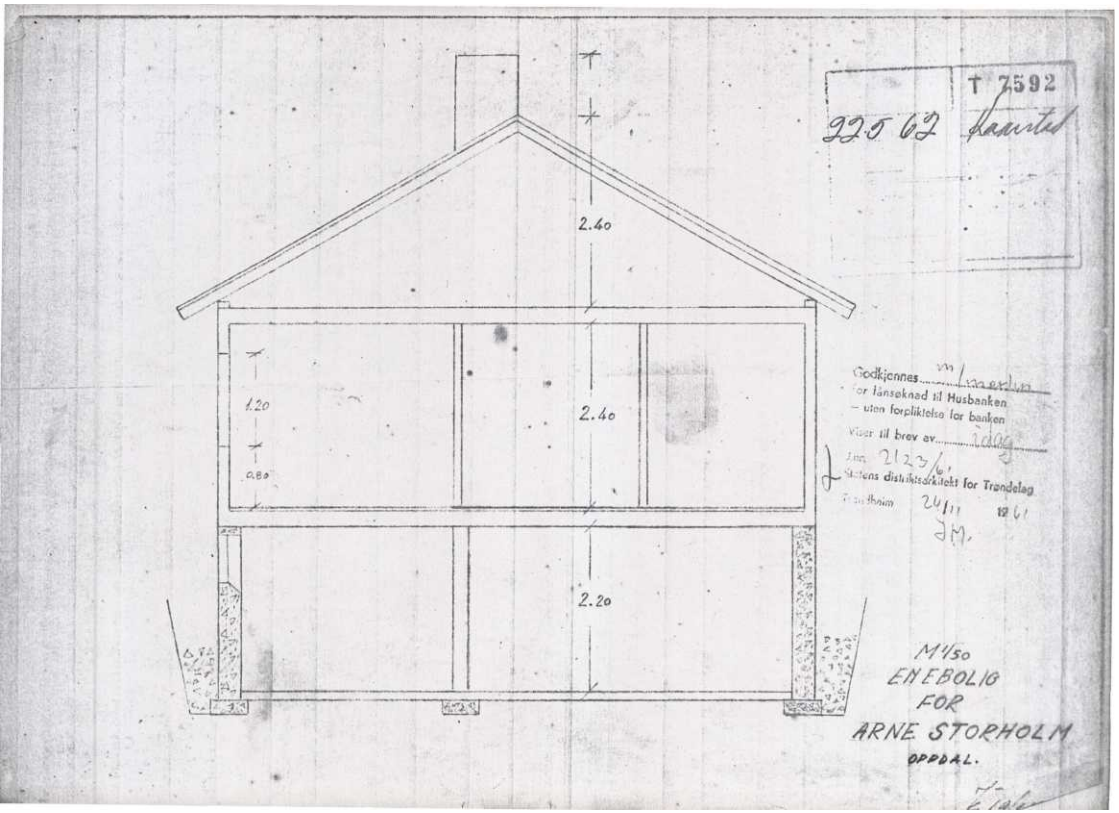


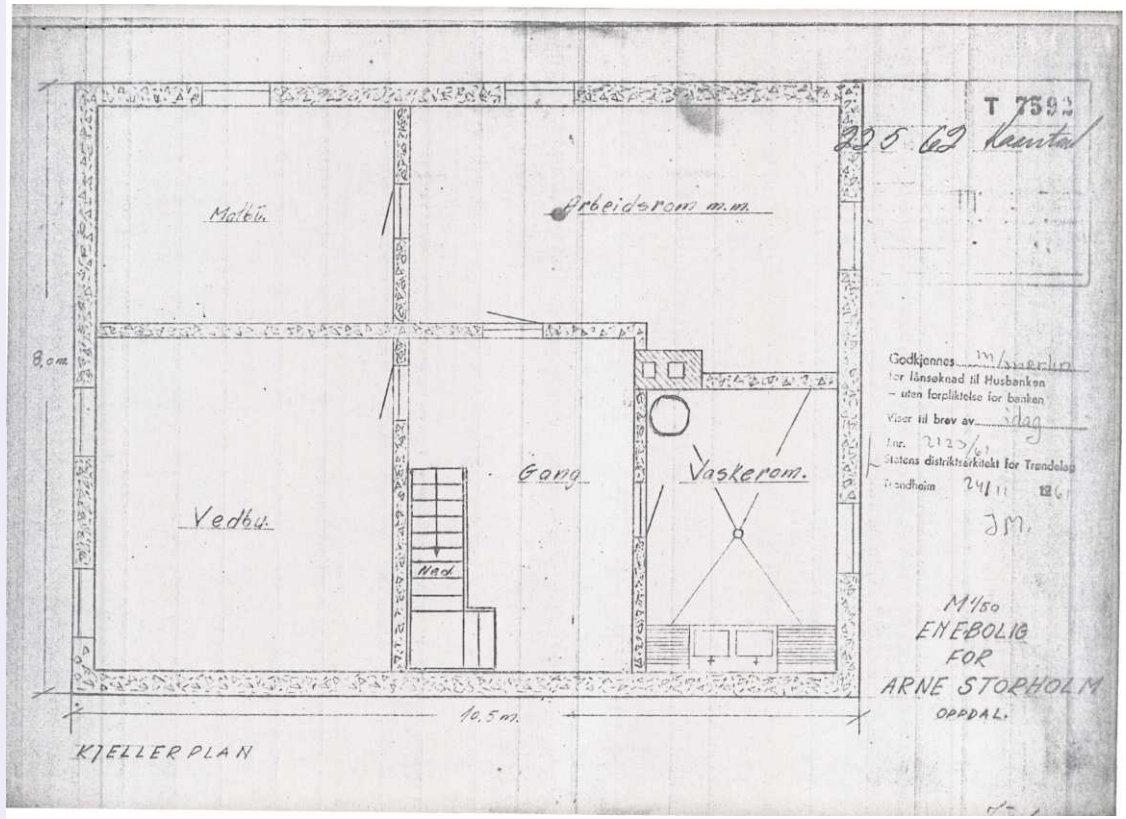
FASADE MOT VEST.

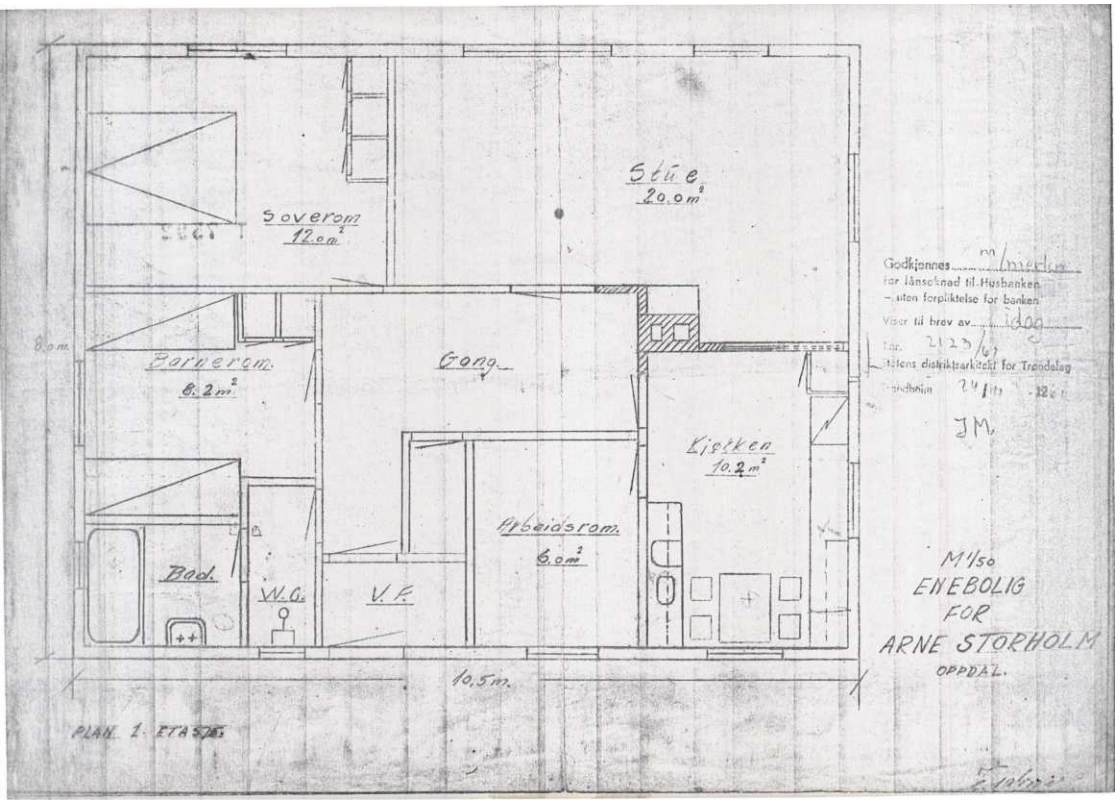
M 1:50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.

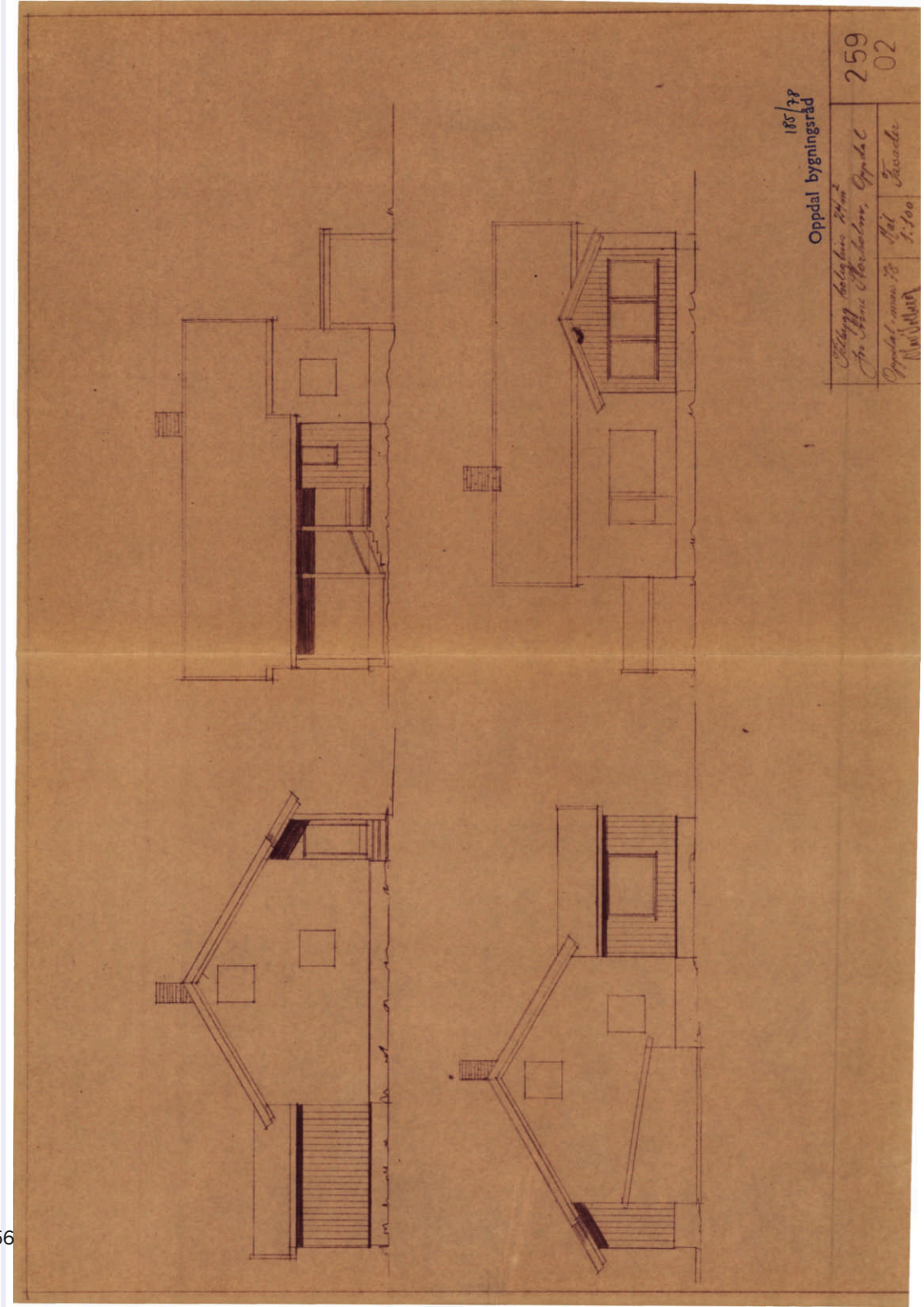

Godkjennes m/merk
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av idag
Jnr. 2127/61
Statens distriktsarkitekt for Trondelag
Trondheim 24/11 1961
JM.
FASADE MOT syd.
M 1:50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.

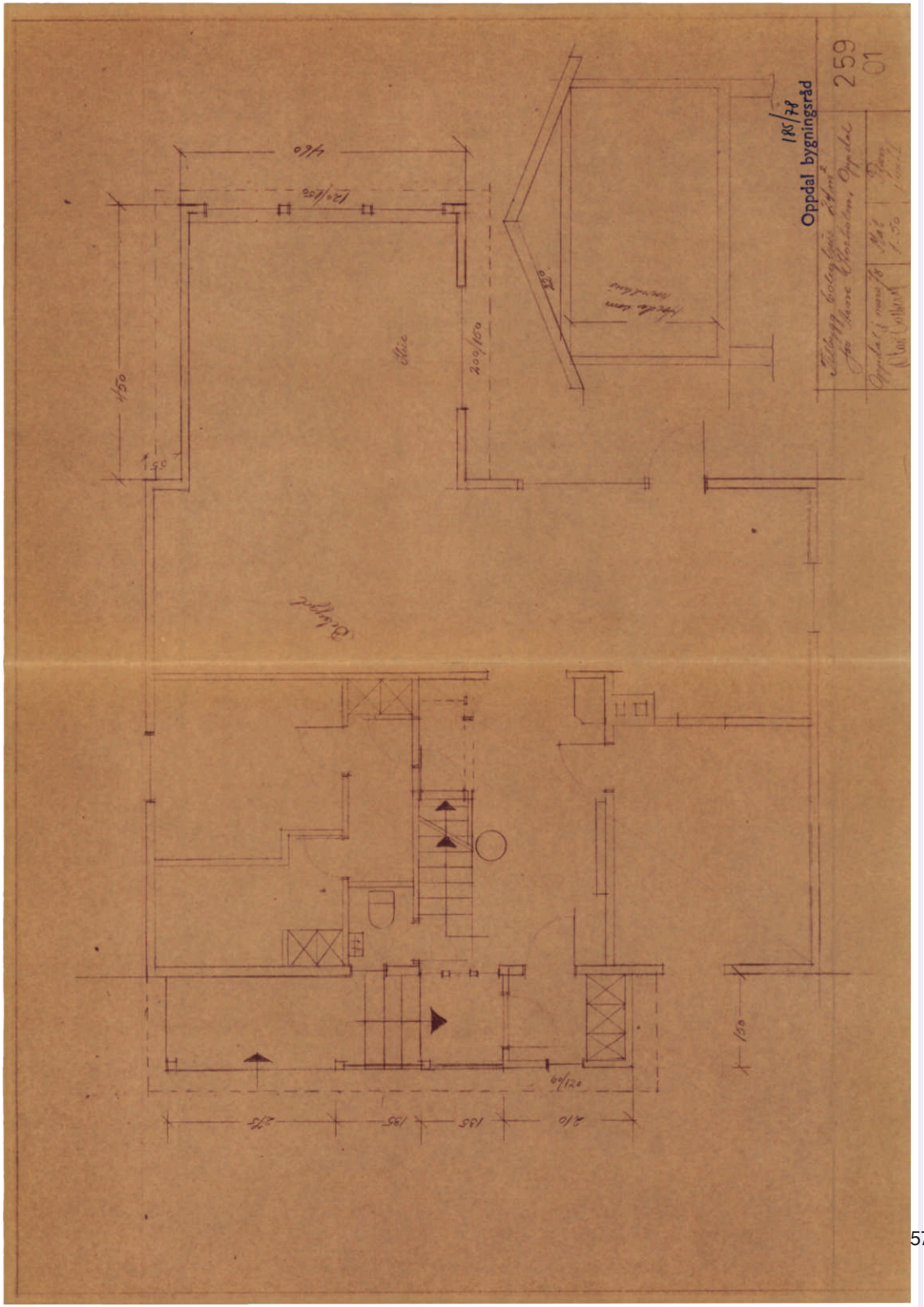

T 7592
22 5 62 Kvantal
Godkjennes m/merk
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av idag
Jnr. 2123/61
Statens distriktsarkitekt for Trondelag
Trondheim 24/11 1961
JM.
FASADE MOT ØST.
M 1:50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.


T 7592
22562 Kaupt
2.40
1.20
2.40
0.80
2.20
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
Jnr. 2123/61
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 24/11 1961
JM.
M 1:50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.


T 7592
22562 Kaupt
Malerv.
Arbeidsrom m.m.
8.0 m
Vedbu.
Gang
Vaskerom.
Nedg.
10.5 m.
KJELLERPLAN
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
Jnr. 2123/61
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 24/11 1961
JM.
M 1:50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.


Soverom
12.0m²
Stue
20.0m²
8.0m.
Barnerom.
8.2m²
Gang
Kjøkken
10.2m²
Arbeidsrom.
6.0m²
Bad.
W.C.
V.F.
10.5m.
PLAN 1. ETASJE.
Godkjennes
for lånsekvad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken.
Viser til brev av ido
Jnr. 2123/61
tatens distriktsarkitekt for Trøndelag
JM.
M 1/50
ENEBOLIG
FOR
ARNE STORHOLM
OPPDAL.


185/77
Oppdal bygningsråd
259
02
Fasade
1:100



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 288, Bruksnr 106	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Museumsvegen 10, gatenr 3300 7340 Oppdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 1	Øvre Høgmov øst Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	9070501 6591	Oppdal Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Storholm	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.08.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	855,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.05.2025 11:27 – Sist oppdatert 27.05.2025 11:27
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.02.2023	Berørt	5021/280/146	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2023	Berørt	5021/280/161	0,0
			Berørt	5021/288/4	0,0
			Berørt	5021/288/106	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/288/106	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.06.2013	Berørt	5021/288/4	0,0
	Matrikkelført:	13.06.2013	Berørt	5021/288/26	0,0
			Berørt	5021/288/27	0,0
			Berørt	5021/288/28	0,0
			Berørt	5021/288/29	0,0
			Berørt	5021/288/30	0,0
			Berørt	5021/288/31	0,0
			Berørt	5021/288/52	0,0
			Berørt	5021/288/59	0,0
			Berørt	5021/288/100	0,0
			Berørt	5021/288/106	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.06.2013	Berørt	5021/280/146	0,0
	Matrikkelført:	13.06.2013	Berørt	5021/288/59	0,0
			Berørt	5021/288/100	0,0
			Berørt	5021/288/106	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.06.2013	Berørt	5021/288/28	0,0
	Matrikkelført:	13.06.2013	Berørt	5021/288/31	0,0
			Berørt	5021/288/52	0,0
			Berørt	5021/288/59	0,0
			Berørt	5021/288/106	0,0
Sammenslåing	Forretning:	01.10.1987	Avgiver	1634/287/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/288/106	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.08.1961	Avgiver	5021/288/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/288/106	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Museumsvegen 10	Bolig	301,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	301,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	301,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183809202			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			110,0		110,0				
H01	1		147,0		147,0				
H02			44,0		44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,4	Rammetillatelse:	12.06.1975
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183809210			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,0	4,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



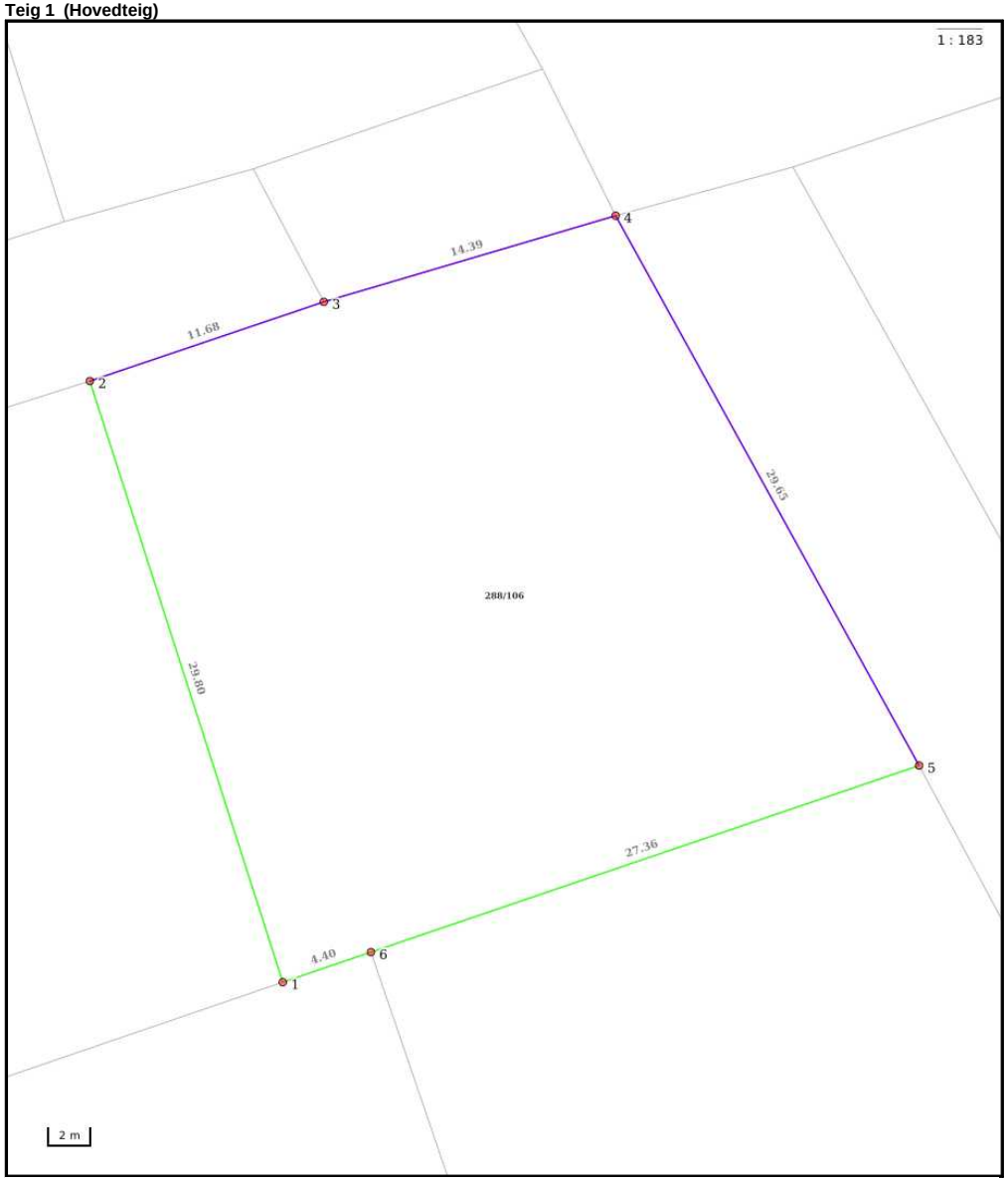
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 855,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 000,25	535 992,76	29,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
2	6 941 027,65	535 981,04	11,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
3	6 941 032,40	535 991,71	14,39m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 941 037,73	536 005,07	29,65m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 941 013,22	536 021,76	27,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
6	6 941 002,05	535 996,78	4,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1989/64
Uthentet 2025-05-28 12:11

423

Avskrift av dagbok nr. 13 19
Landmålingsfullmektig Leif Skorem
det jordskifteområde 1961.

Henvisning:
J.nr. 15/61
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

man dag den 14/8 1961 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Högmo gr.nr. 288 br.nr. 1; av skyld mark 0,02 i Oppdal herred.

Forretningen er forlangt av A/L Oppdal Meieri for salg av en parsell til Arne Storholm

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Leif Skorem og Ola S. Nysæter

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] begge

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: For A/L Oppdal Meieri mötte bestyreren D. Schefte
Kjöperen Arne Storholm

Av naboer: Kåre O. Gorseth
Rolf Lauvås og Alf Lökken var varslet, men mötte ikke.

Over dette del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 12. 59.
Finansdepartementets formular

924

1. AREAL [1]) Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse [2]) Parsellen ligger innenfor det regulerte område ved Oppdal st., ca 700 m nordöst for stasjonen.

Parsellen har form som en uregelmessig firkant og grenser i nordvest til veg 15 i en lengde av 11,8 m.

Mot nordöst grenser parsellen til Kåre O. Gorseths ~~eiendom i en lengde av 29,7 m.~~ Mot sydöst til Rolf Lauvås's tomt i en lengde av 11,0 m. Videre mot ~~sydöst til Roald Foss's tomt i en lengde av 4,1 m.~~ Mot sydvest grenser parsellen til Alf Lökkens tomt i en lengde av 29,9m.

~~Parsellens areal er 400,8 m^2.~~

Det ble satt ned merkepåler i de nye hjörner.

Se målsatt kartriss neste side.

Parsellen skal anvendes til: [3]) Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,01 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [4]) "Storholm"

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

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

Vi har bestemt at Oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Arvid Tilset

Olav Gorseth

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Arvid Tilset

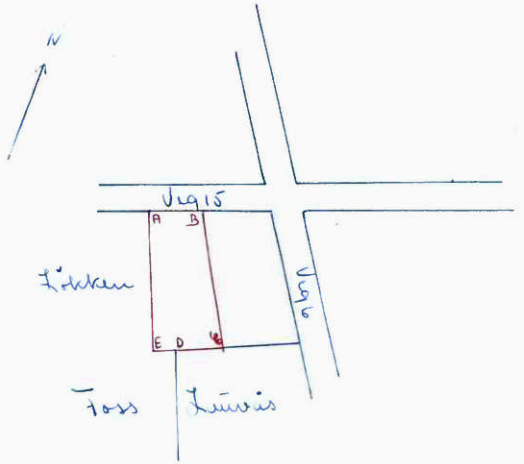
[1]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
[2]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[3]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[4]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

925

Kart

over parsell nr. B 28 av gr.nr. 288 br.nr. 4

Högmo (eiendommens navn) i Oppdal



"Storholm":

A - B = 11.8 m
B - C = 29.7 "
C - D = 11.0 "
D - E = 4.1 "
E - A = 29.9 "

Areal: 400.8 m^2

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

926

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den 19

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 288 b.nr. 106
i Rad (Sdp.)

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

587

Avskrift av/~~Vedlegg til~~.
Dagbokn.498 dbf. 4/2 19 69
Orkdal sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G

Som eiere av følgende parseller, nemlig:
Solstad, gnr. 288, bnr. 52,
Storholm I, " 288, " 106 og
Storholm II," 287, " 12 -
samtykker vi herved i at det på parsellen Nordheim, gnr. 288, bnr. 59, samtlige eiendommer i Oppdal, oppføres et garasjebygg nærmere våre eiendomsgrenser enn Bygningsloven bestemmer.
Denne erklæring blir å tinglyse på våre eiendommer.
Omkostningene med dette betales av Roald Foss.

Oppdal, den 4. februar 1969.

gnr. 288, bnr. 52
Alf Lökken

gnr. 288, bnr. 106
og gnr. 287, bnr. 12
Arne Storholm

Vedtas: Roald Foss
Roald Foss

Til vitterlighet:
K. Lövås
forliksmann

588

Stempelavg. kr. 5,- kvss.
23.11.1961 av lensm. i Oppdal

535

2952-61
23/11-61

S k j ø t e .

Herved meddeles Arne Storholm, født 29.4. 1936, heimel på eiendommen Storholm, gnr. 288 bnr. 1o6 av skm. 0,o5 i Oppdal.

Kjøpesummen kr. 448,9o - firehundrefortiåtte 9o/1oo betales kontant innen 2o. desember 1961. Etter den tid reknes sa me rente som i Opdals Sparebank for panteutlån.

Inntil kjøpesummen er betalt forbeholdes panterett i eiendommen. Forøvrig garanteres eiendommen fri for pengeheftelser.

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for mulige hevdede rettigheter over eiendommen.

På eiendommen må ikke drives noen som helst virksomhet av samme art som selgerens nåværende eller framtidige forretningsmessige virke, enten dette drives av selgeren alene eller sammen med andre. Denne bestemmelse har ikke tilbakevirkende kraft.

Selgeren forbeholder seg forkjøpsrett i tilfelle salg av eiendommen. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse (skifte) tileierens ektefelle eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje og heller ikke overfor eierens søsken eller deres barn. Så lenge Småbruks- og Budstadbanken eller Husbanken har pantesikkerhet i eiendommen, tilkommer det Oppdal herredstyre å utøve forkjøpsretten.

Selgeren garanterer kjøperen fri for refusjonsplikt overfor kommunen i høve dennes ervervelse av veggrunn som grenser til eiendommen. Forøvrig overtar kjøperen alle plikter på eiendommen iflg. lov eller forskrifter idet bemerkes at bygnings- og brannlova gjelder for strøket og at reguleringsplan er utarbeidet.

Kjøperen vedtar skjøtet og bærer kostnaden med det.

Oppdal, den 22. november 1961.

A/L Oppdal Meieri

Dag Schefte. Oddmund Hoel. Arne Storholm.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/2952/64
Uthentet 2025-05-28 12:12

536.

Det bevitnes at Dag Schefte, Oddmund Hoel og Arne Storholm alle har skrevet under foranstående skjøte egenhendig og at alle tre er over 21 år.

Oppdal lensmannskontor 23. november 1961.

Ivar Hoel.
lensmann.

Arb 504.003. 1973002
stadf. 09.04.1973.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJERKEHAGEN, OPPDAL KOMMUNE

§ 1.

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

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:
A. Fellesbestemmelser.
B. Område for offentlig bebyggelse
C. Boligområder.

A. Fellesbestemmelser.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 1m høye, samt parkering, tillates ikke i frisiktområde for vegkryss.
Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennom-føring bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

B. Område for offentlig bebyggelse.

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

§ 8.

D. Boligområder.

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

§ 9.

Områdene er regulert dels for:

a) Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene av byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35° . I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.

b) Frittliggende boliger med inntil 2 leiligheter i inntil 2 etasjer. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°, i samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel. Det skal være en biloppstillingsplass på egen grunn i tillegg til garasje eller carport.

§ 10.

Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.

§ 11.

Utvendige solskjermer må underordnes bolighusets material- og farvebruk.

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

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

Stadfestet den 9 april 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

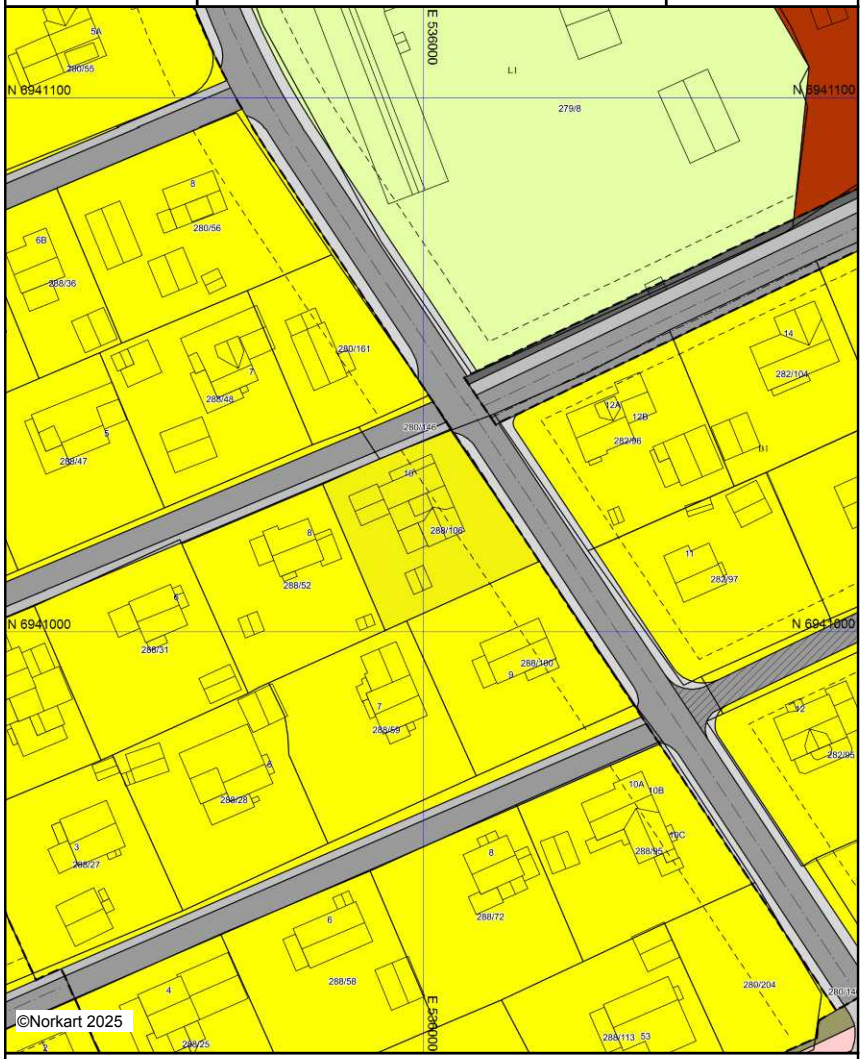
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 288/106
Adresse: Museumsvegen 10
Utskriftsdato: 27.05.2025
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 forretning
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig kirke

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 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg
- område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Bolig/forretning
- Forretning/kontor/industri

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MUSEUMSVEGEN 10

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	**10 min** 0.9 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	**10 min** 0.9 km
Trondheim Værnes	**2 t 2 min**

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	**13 min** 1.2 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	**12 min** 1.1 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	**18 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	**6 min**
Oppdal Supercharger	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

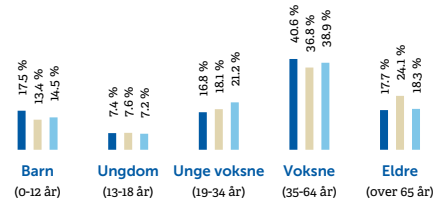
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**6 min** 0.6 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	**4 min** 2.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	**8 min** 0.7 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	**9 min** 0.8 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

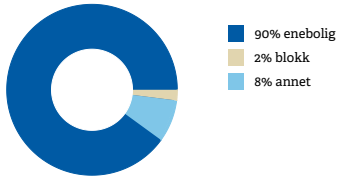
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Krux Klatring Klatring	**10 min** 0.9 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	**11 min** 0.9 km
Oppdal Treningssenter	**13 min**

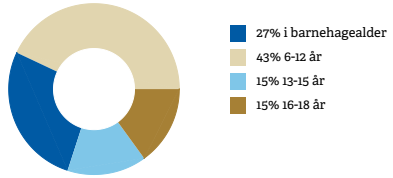
BOLIGMASSE



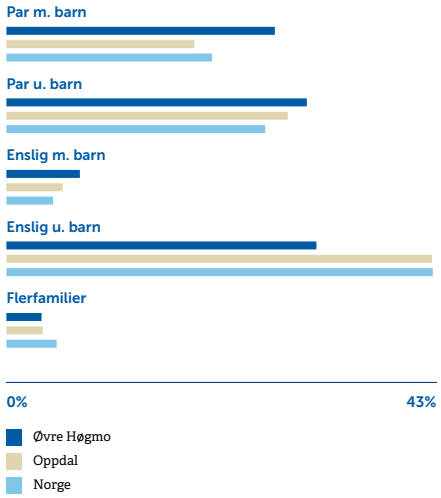
VARER/TJENESTER

Torgsenteret / Domus Oppdal	**8 min**
Vitusapotek Oppdal	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



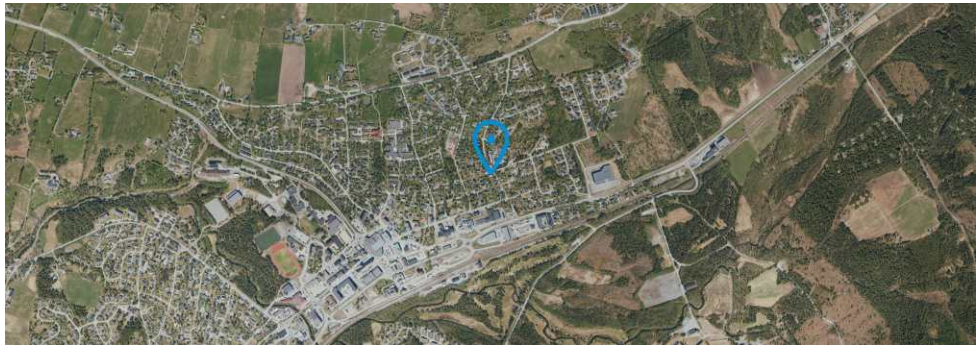
FAMILIESAMMENSETNING

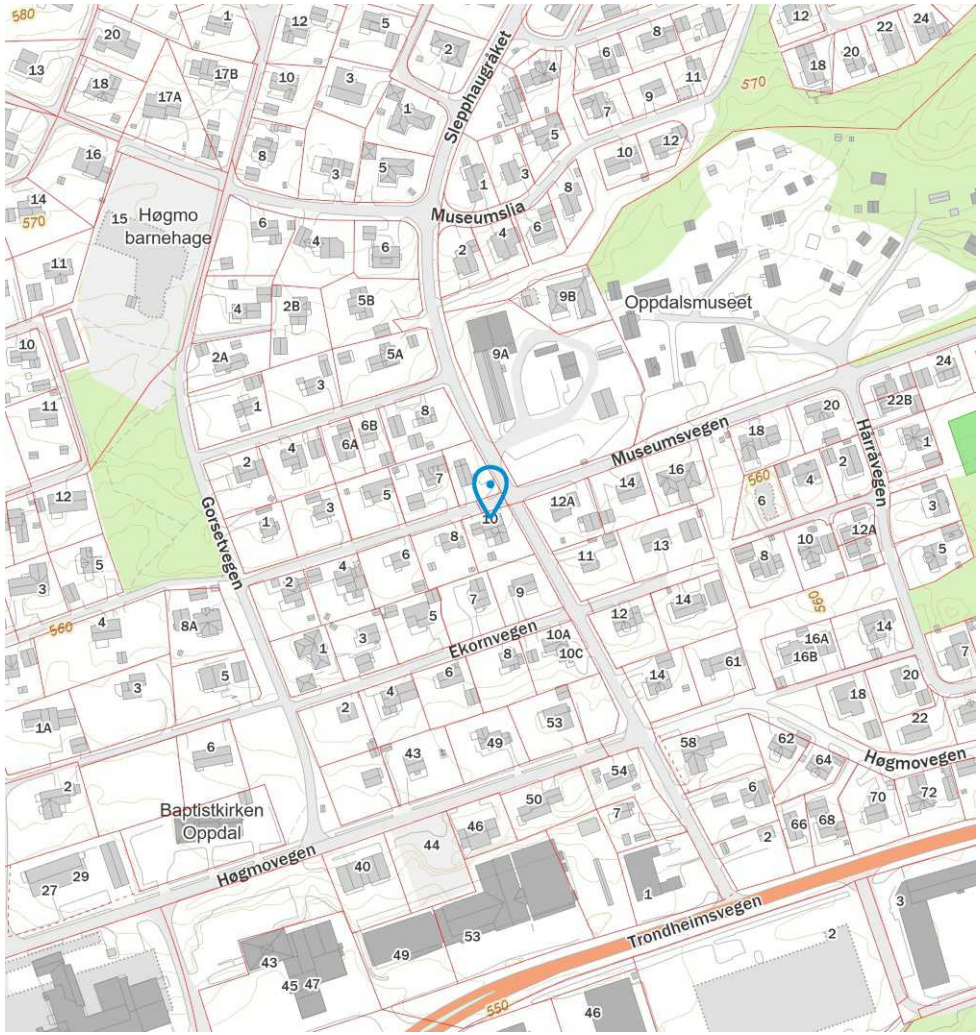


SIVILSTAND

		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 2025





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: 42250032 / Stian Knutsen, tlf. 958 66 162
Museumsvegen 10, 7340 Oppdal.
Gnr. 288, Bnr. 106, 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 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 42250032
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.02.2026

Stian Knutsen
Eiendomsmegler

958 66 162
stian.knutsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no