

Velkommen til

Krokstigen 11, 7345 Driva

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Krokstigen 11
7345 Driva

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	230 / 181 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Krokstigen 11, 7345 Driva

Registerbetegnelse
Gnr. 53, Bnr. 15, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 085 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

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

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 849,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på to terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 5 490,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 181 m²
BRA - e: 49 m² (garasje og uthus)
BRA totalt: 230 m²
TBA: 31 m²
GUA: 191 m²
ALH: 10 m²

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Areal i tilbygd bod i 1. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Den frittliggende plattingen på eiendommen er ikke vurdert.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 597 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Gruset gårdsplass.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

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

Byggeår
Boligen i 1976 og garasjen i 2015 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad, trapperom, bod og kott.
Loftsetasje: Gang, 2 soverom og omkledningsrom.
Kjeller: Gang, vaskekjeller og 3 boder.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje og uthus.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Hall: Laminat på gulv, og malt panel og malte plater på vegger. Takess i himling. Trapp og sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Belegg på vegg over benk. Takess i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap, samt at det er integrert stekeovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, servant i innredning og veggmontert wc.

Trapperom: Malte plater på vegger. Malte plater i himling. Trapp.

Bod: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Kott: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Loftsetasje:
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel, downlights og luke til kaldloft i himling. Trapp.

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

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utgang til veranda.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Kjeller:
Gang: Laminat på gulv. Malt overflate og malt panel på vegger. Malt stubbloft i himling. Trapp og sentralstøvsuger.

Vaskekjeller: Støpt gulv med plasthelle. Malt overflate, malte plater og malt panel på vegger. Malt stubbloft i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Bod 1: Støpt gulv. Malt overflate og panel på vegger. Stubbloft i himling.

Bod 2: Støpt gulv. Malt overflate og panel på vegger. Stubbloft i himling.

Bod 3: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn og kamin.

Garasje: Støpt gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Uthus: Tregulv og ellers uinnredet.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Driva, ca. 8 km sør for Oppdal sentrum med alle servicefasiliteter. Fra eiendommen er det kort veg til flere fine turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen har gode solforhold og nydelig utsikt mot Oppdal sentrum og alpinbakken. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Drivdalen oppvekstsenter samt lysløype med gapahuk. Langs elva Driva er det ryddet og skiltet 5 km med turstig, i lett og fint turterreng. Ny gang og sykkelvei med belysning fra Oppdal til Driva.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Det er oppført tilbygg med krypkjeller i 1. etasje. Grunnmurer er oppført i betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etasjeskillere er av tre, mens det er støpt betonggulv i kjeller. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert garasjeport med automatisk åpner.

Uthus oppført i én etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket

har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (stekeovn og platetopp) medfølger i handelen.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.08.1976.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Gulvbelegg på to rom i 2. etasje

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at

byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygget vindfang og bod fra ukjent byggeår. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for garasjen fra 2015. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Iht matrikkelrapport står garasjen med bygningsstatus: fritatt for søknadsplikt

Det foreligger ingen byggemelding/godkjenning av uthuset fra ukjent byggeår. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende byggemelding/godkjenning.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Pipe TG 3: Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

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

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Boligområde Driva og erosjonssikring Skoremsbru (planid 2016010) og ligger i et område regulert til boliger, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og samferdsel og teknisk infrastruktur og område for vern og bruk av vassdrag.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 2018008) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende (1 590kvm), nedslagsfelt drikkevann (1597kvm), veg - nåværende (3 kvm), offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende (3kvm) og friområde - nåværende (1 kvm)

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 431 115,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 724 460,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Tore Wiggen Lauritzen og Alexandra Nøstdal Stavå

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2440
Dato: 05.11.1959
RETT TIL Å BENYTTE SKI OG AKEBAKKE PÅ EN DEL AV D E FOR BNR
10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 2818
Dato: 30.05.1973
SAMT RETT TIL ADKOMST FOR ANDRE PARSELLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1094

Dato: 26.02.1976
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1003
Dato: 20.02.1978
Vegvesenets betingelser vedtatt
AD. 2 BOLIGHUS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Opplysninger om fyringsanlegg:
Siste tilsyn utført: 06.02.2013
Siste feiing utført: 10.12.2025
Avvik/beskrivelse: Eier må anskaffe en godkjent husstige for feiing kan utføres.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. I 1. etasje er WC og vaskerom slått sammen til bad (ikke søknadspliktig tiltak). På loft er rom byggegodkjent som bad medtatt i soverom (ikke søknadspliktig tiltak) og rom byggegodkjent som arbeidsrom benyttes i dag som omkledningsrom (ikke søknadspliktig tiltak). Rom byggegodkjent som bod er medtatt i gang og omklednigsrom (søknadspliktig tiltak). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Det foreligger ingen planskisse av kjelleretasjen fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Følgende medfølger ikke handelen ved kjøp: Takmonterte lamper ut fra stikkkontakt (gjelder lamper i stuerom). Kjøleskap på kjøkken. og fryser i kjeller. Samt sandkasse og vedpalle.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % 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).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 18 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16.02.2026 av Snorre Kolstad 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:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Andre utvendige forhold: Det er registrert punktvise skader på boden. Dette omfatter i hovedsak taktekking/undertak, kledning og ytterdør. Det bemerkes at konstruksjoner som er plassert direkte på terreng også har økt risiko for skader som følge av fuktopptrekk fra grunnen. Taktekkingen har nådd en høy alder og har økt risiko for lekkasjer.

Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører - 2
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendige trapper - 2
- Innvendige dører - Baderomsdør
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe endring i romløsning generelt i boligen. Endringer innenfor boligens hoveddel (bad/wc, soverom o.l.) er ikke
søknadspliktig, men det registreres blant annet en bod i loftsetasjen hvor det i dag er soverom og gang. Endringen kan være søknadspliktig. Dette gjelder også etablering av garderoberommet på loftet. Kjelleren har ingen navn på rom. Kontrollen blir begrenset. Det er 2 vinduer tegnet inn i det som er dagens bad. 1 av disse foreligger ikke. Inntegning av kjellervinduer avviker i antall/plassering. Bod foreligger ikke på tegninger.

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Totalrenovering av bad. Firmanavn: Comfort Oppdal. Hvilket år ble jobben fullført? 2015.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Råte og sopp som følger av fuktinntrengning under vindu på tverrvegger og tak 2.etasje. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Totalrenovering av 2.etasje omfattet utskiftning/oppbygging av innvendige bygningsdeler, inkludert ny isolasjon, nye skillevegger, nytt innertak (himling), nye veggflater, gulvflater og nye vinduer. Firmanavn: O.Kvam AS, Ståle Nyseter og Harald Ivar Kvam. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Ny taktekking (dekra), takrenner og beslag. Det ble også etablert ventilasjon og lufting i takkonstruksjonen. Firmanavn: Ståle Nyseter og Rune Hevle Fossum. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Montering av ny vedovn. Ny murpuss og brannmur. Firmanavn: Ståle Nyseter. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Bytte av sikringsskap. Firmanavn: Nyvold Innstallasjon AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2015. Montering av nye lys, lysbrytere og stikkontakter 2. etasje. Firmanavn: Kraftlaget Rise AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Bytte av Stikkontakter og lysbrytere i Stue rom 1. etasje. Firmanavn: Kraftlaget Rise AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

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 16.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.02.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 27.08.1976
- Bygningstegninger
- Tinglyst erklæring datert 26.02.1976
- Tinglyst erklæring datert 20.20.1978
- Matrikkelrapport
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

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



























7345 Drivdalen - Krokstigen 11

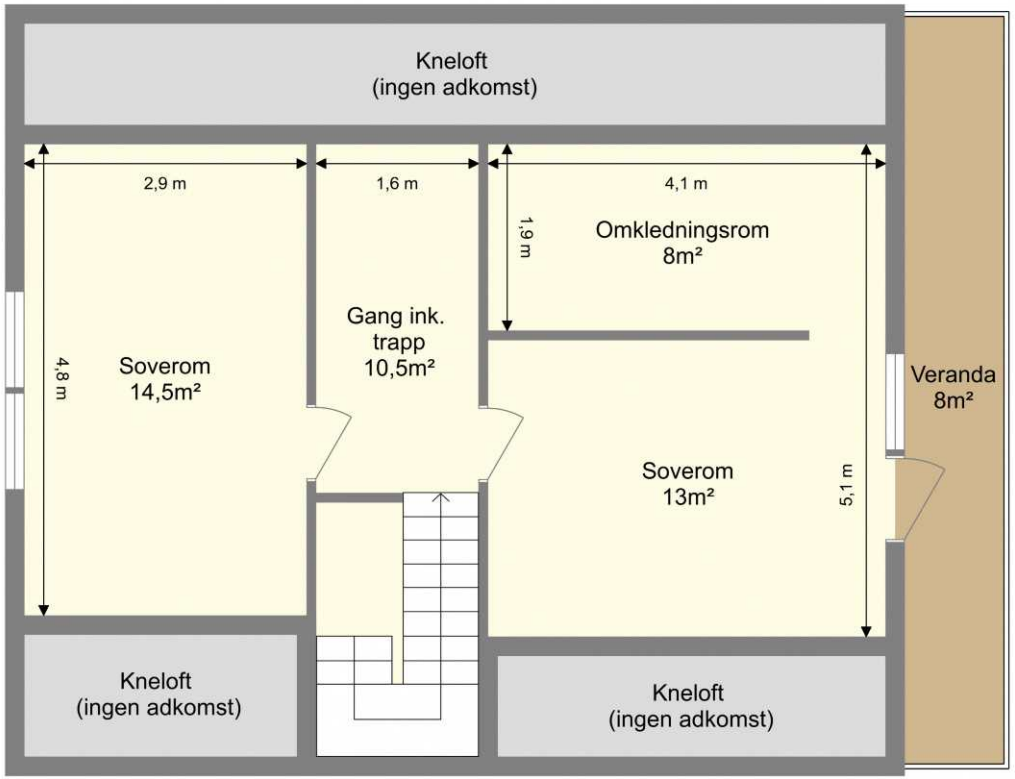
1. Etasje



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.

7345 Drivdalen - Krokstigen 11

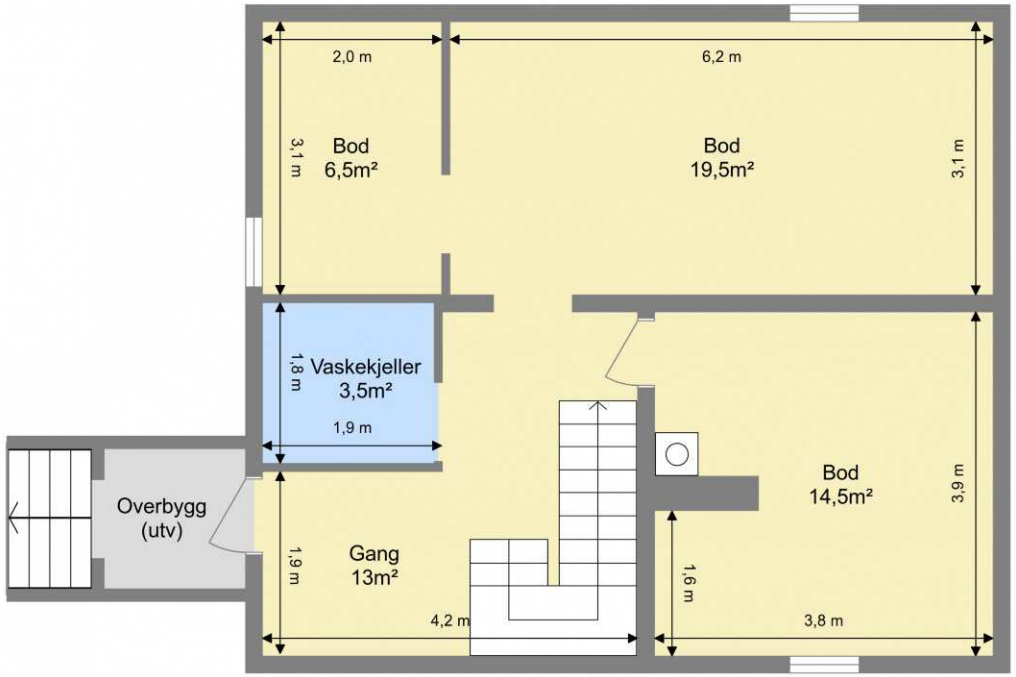
Loftsetasje



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.

7345 Drivdalen - Krokstigen 11

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
Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
OPPDAL kommune
gnr. 53, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 181 m²

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21615-1150 **Referansenummer:** SU5363

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Snorre Kolstad
Uavhengig Takstingeniør
sk@tft.no
480 33 863

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Det er oppført tilbygg med krypkjeller i 1. etasje. Grunnmurer er oppført i betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etasjeskillere er av tre, mens det er støpt betonggulv i kjeller. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

Bygningen fremstår med noe behov for vedlikehold/oppgraderinger på fasader og enkelte bygningsdeler innvendig. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

-Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2024. Det er forenklet undertak og opplekting fra 2024 over opprinnelig bordtak. Taket er besiktiget fra bakkenivå på grunn av at stige ikke var reist til taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløp er ført til rør som leder under bakken, samt ut til terreng.
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.
-Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperrebind/sperretak med overliggende taktro. Opp mot tak er det flate og skrå himlinger. Opprinnelig del har et kaldloft over flathimling i loftsetasje, med adkomst via luke med stige i gang. Over varme rom er det isolert med mineralull. Lufting er etablert via ventiler i gavler. Ut mot langvegger i loftsetasjen er det kneloft uten mulighet for adkomst (blindloft). Konstruksjon over entré er et lukket sperretak. Utvendig er det synlige luftespalter bak takrenner.
-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags i 1. etasje, malte vinduer med 3-lags glass i loftsetasjen, samt malte trevinduer med koblet glass i kjeller.
-Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Ut fra kjeller er det en malt tredør.
-I 1. etasje er det etablert en terrasse med adkomst fra stue og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er av malt tre.
-Det er en veranda ut fra 1 soverom i loftsetasjen. Verandaen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er av malt tre.
-Det er trapper av impregnert tre ved terrasse, samt ved inngangspartiet.
-Det er tilbygd en bod ut fra entreen med ukjent oppføringsår. Antydes å være oppført med impregnert bjelkelag på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vindu med enkelt glass.
-Det er et lite overbygg over kjellerinngang med ukjent oppføringsår. Det er trapp og støttemur av betong. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk over deler av støttemur. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

INNVENDIG Gå til side

-Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og trepanel.
-Etasjeskillere er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt betonggulv. Det er ingen adkomst til krypkjeller under bjelkelag i entreen, slik at kontrollen begrenses til kontroll av synlige overflater. Vær oppmerksom på risikoen ved krypkjellere (se eget punkt for krypkjeller).
-Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i kjellerbod. Det er tilkoblet vedovn i stue, samt en kamin i kjellerbod.
-Kjelleren er delvis innredet. Gulv er av støpt betong, med overliggende laminatgulv, samt oppforet trekonstruksjon med furugulv. Vegger er delvis påforet og kledd med panel. Rom er ventilert med veggventiler. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i 1 av bodene, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.
-Tilbygd entré har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ventiler i murer utvendig.
-Opp til loft er det malt tretrapp med lukkede trinn. Rekkverk er av malt/behandlet tre. Håndløper på 1 side.
-Ned til kjeller er det en tretrapp med åpne trinn.
-Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.
-Vaskekjeller: Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i kjeller. Gulv har plastfliser lagt løst på betong. Vegger har malt mur, malt panel og malte plater. I taket er det malt stubbloft. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert noen ventilasjon i rommet, men det er åpent mot gangen som har naturlig ventilering. Sluket er av plast og vurderes av eldre dato.

VÅTROM Gå til side

BAD
-Rommet er i tidligere takst omtalt å være renovert i 2015. Det er registrert at baderomsvindu og gulvvarme er datert 2011, samt at noe avløpsanlegg i kjeller er datert 2010. Oppgraderingsåret vurderes derfor nærmere 2011. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover nedlagt gulvvarme med samsvarserklæring datert 30.06.2011.
-Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.
-Gulv og sokkel er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med svakt lokalt fall mot sluk på ca. 5 mm. Ved dørterskel er det etablert membran opp på terskel 10-15 mm over gulvet. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 15-20 mm.
-Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det tyder å være membran i sluket, men sluket er dårlig rengjort. Dermed er det vanskelig å påvise utførelse av memran ved klemring.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett.
-Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.
-Hulltaking er foretatt fra entreen, inne i skap uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser ikke utslag (under 6 vektprosent).

KJØKKEN Gå til side

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap, samt at det er integrert stekeovn og platetopp. Over benk er det belegg på vegg.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

-Innvendige vannledning er av kobber av blandet alder og rør i rør-anlegg fra ca. 2011. Det er stoppekran og åpen rørfordeling for rør i rør i vaskekjeller.
-Det er avløpsrør av plast av blandet alder. Det er registrert røranlegg/sluk fra byggeår samt datering 1997 og 2010. Stakepunkt er etablert i kjellergang, men staking kan også foretas fra andre installasjoner med avløp.
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og åpning av vinduer.
-Det er installert varmepumpe i stue.
-Varmtvannstanken er på 287 liter og er plassert i vaskekjeller.
-Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
-Dreneringen vurderes fra byggeåret og er av ukjent utførelse. Eventuell bruk av grunnmursplast kan ikke påvises ved befaringen, da den enten er etablert under bakken eller er snødekt. Det kan ikke utelukkes at det ikke er etablert grunnmursplast som følge av alder.
-Opprinnelig del har grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen. Tilbygd entré har grunnmur av lettklinkerblokker med krypkjeller innenfor denne.
-Terrenget rundt boligen har naturtomt og singel.
-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

-Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukkingsutstyr er etablert. Brannslukkingsapparat er mer enn 10 år gammelt.
-Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.
-Det er etablert innvendige trapper som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det er etablert veranda og terrasse med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det er etablert utvendige trapper som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det er etablert støttemur som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det anbefales utvidet elkontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

-Noe endring i romløsning generelt i boligen. Endringer innenfor boligens hoveddel (bad/wc, soverom o.l.) er ikke søknadspliktig, men det registreres blant annet en bod i loftsetasjen hvor det i dag er soverom og gang. Endringen kan være søknadspliktig. Dette gjelder også etablering av garderoberommet på loftet.
-Kjelleren har ingen navn på rom. Kontrollen blir begrenset.
-Det er 2 vinduer tegnet inn i det som er dagens bad. 1 av disse foreligger ikke.
-Inntegning av kjellervinduer avviker i antall/plassering.
-Bod foreligger ikke på tegninger.
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.08.1976. På bygninger oppført før 01.01.1998 er det ikke krav om ferdigattest. Det bemerkes at det er foretatt endringer som kan utløse behov for ferdigattest.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

-Tegninger i kommunalpakken stemmer ikke med dagens garasje. Disse tegningene er datert 1977, mens dagens garasje skal ha vært oppført i 2015. Ta kontakt med byggesakskontoret for nærmere vurdering av krav til tegninger og ferdigattest.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

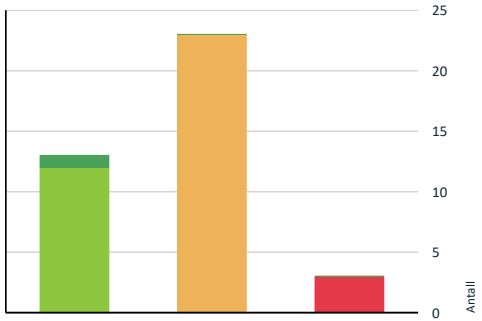
-Kommunalpakken inneholder ingen tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Sammendrag av boligens tilstand

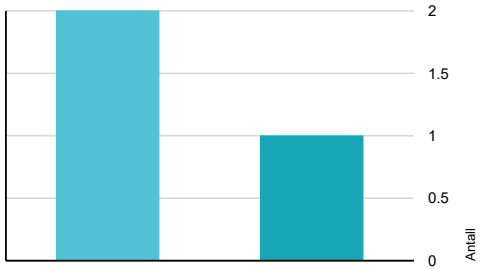
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Begrenset kontrollert rundt grunnmurer utvendig, samt ved terrasse på grunn av snø.
-Kneloft har ingen adkomst og er ikke inspisert.
-Krypkjeller under tilbygg har ingen adkomst og er ikke inspisert.
-Vurdering av tilbygd bod og overbygg over kjellertrapp er foretatt i egne punkt.
-Den frittliggende plattingen på eiendommen er ikke vurdert.
-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - Baderomsdør** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes noe vedlikehold, blant annet av fasader.

Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	-Med bakgrunn i byggetegning kan entreen være oppført i ca. 1980.
2011	Modernisering	-Badet ble oppgradert. I tidligere takst ble det opplyst om 2015, men dokumentasjon på gulvvarme på badet og dato på baderomsvindu og avløpsrør vitner om at 2011 er riktig oppgraderingsår.
2016	Modernisering	-Skiftet sikringsskap.
2023	Modernisering	-Taktekking og loftsetasjen ble renovert i 2023/24. Ny vedovn og pussing av pipe utført i 2023. O.Kvam AS, Harald Ivar Kvam, Ståle Nyseter og Rune Fossum utførte arbeidene. -Montering av nye lys, lysbrytere og stikkontakter loftsetasje. Bytte av Stikkontakter og lysbrytere i stue. Utført av Kraftlaget Rise AS.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2024. Det er forenklet undertak og opplekting fra 2024 over opprinnelig bordtak. Taket er besiktiget fra bakkenivå på grunn av at stige ikke var reist til taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: -Det ble lagt ny taktekking og undertak i 2023/24.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløp er ført til rør som leder under bakken, samt ut til terreng.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: -Det ble skiftet renner og nedløp i forbindelse med omlegging av taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-1 nedløpsrør ledes til terreng uten tilstrekkelig fall ut. Nedløpet mangler også utkast.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Det anbefales å lage et system for bortledning av vann, eller eventuelt lede nedløpsvann godt bort fra bygget på annet vis. Vann som ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur.
-Manglende utkast bør etableres. Om tiltaket ikke utføres kan det blant annet føre til økt fuktpåkjenning på kledning/veggkonstruksjon, siden vann vil sprute ut av nedløpsrøret.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.

Årstall: 1976

Kilde: Andre opplysninger: -Det er oppført en entré rundt 1980. Kilde: byggetegning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Opprinnelig del har redusert lufting. Musetetting/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.
-Bunn av stående kledningsbord har enkelte råteskader og/eller høy slitasjegrad.
-Tilbygd entré mangler musesperre mellom kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Musesperre må etableres.

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
-Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan i verste fall føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres. Anvend produkter som ikke blokkerer luftingen mellom kledning og veggkonstruksjonen ved tiltak.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Kledningsbord med slitasje/råte.



Redusert lufting av kledning på opprinnelig del.



Mangler musetetting på tilbygd entré.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperrebind/sperretak med overliggende taktro. Opp mot tak er det flate og skrå himlinger. Opprinnelig del har et kaldloft over flathimling i loftsetasje, med adkomst via luke med stige i gang. Over varme rom er det isolert med mineralull. Lufting er etablert via ventiler i gavler. Ut mot langvegger i loftsetasjen er det kneloft uten mulighet for adkomst (blindloft). Konstruksjon over entré er et lukket sperretak. Utvendig er det synlige luftespalter bak takrenner.

Årstall: 1976

Kilde: Andre opplysninger: -Tilbygget ble oppført i ca. 1980. Sperrebind/sperretak og taktro er fra respektive byggeår.
-Det ble foretatt omfattende renovering av loftsetasje/takkonstruksjon i 2023/24, og omfatter legging av ny dampsperre, isolasjon og nye overflater i loftsetasjen. Taktekking ble også oppgradert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-På kaldloft blir det registrert merker i taktro etter luftlekkasjer som kan komme fra konstruksjon ned mot kneloft. Årsaken til disse skal ha blitt eliminert ved renovering i 2024, men kneloft har ingen mulighet for adkomst, slik at forholdet ikke kan bekreftes fra denne siden. Det er ikke påvist skadelig fukt ved befaringen, eller tegn på at luftingen skal være mangelfull.
-Utvendig er det noe malingsavskalling i taktro oppunder takutstikk, men ingen registrerte skader. Forkantbord og vindskier mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Etablering av adkomst anbefales, slik at en inspeksjon kan muliggjøres, og eventuelle tidligere fuktmerker kan avkreftes å påvirke konstruksjonen.
-Overflatebehandling av deler av taktro, samt vindskier og forkantbord må påregnes. Manglende overflatebehandling kan medføre værslitasje i treverk over tid, og forkorter levetiden på materialene.

Tilstandsrapport



Merker i taktro. Ikke påvist skadelig fukt ved befaringen.



Oversiktsbilde.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags i 1. etasje, malte vinduer med 3-lags glass i loftsetasjen, samt malte trevinduer med koblet glass i kjeller.

Årstall: 1976

Kilde: Andre opplysninger: -I hovedsak vinduer fra byggeår i 1. etasje, med unntak av baderomsvinduet som er datert 2011.
-I loftsetasjen er det vinduer datert 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

-Det store stuevinduet, samt et av de mindre vinduene mot verandaen har tegn på punktert glass. Isolerglass i vinduer fra byggeår er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.
-1 kjellervindu har sprekk i glass.
-Vinduer fra byggeår er til dels slitte. Tendens til råte i treverk i kjellervinduer.
-Baderomsvinduet har litt avskalling ved innvendig utforing. Dette kan komme av at ventilasjonen på badet ikke har vært i hyppig bruk.
-Vinduer fra byggeår har harde tettelister. Dette kan medføre kaldtrekk.

TG 1 settes for loftsvinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
-Sprukket glass anbefales skiftet.
-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Utbedring av tettelister anbefales. Enkelte vinduer er det påregnelig å skifte ut.
-Det anbefales normalt vedlikehold av baderomsvindu. Sørg for at ventilasjonen på badet er i jevnlig bruk.



Tegn på punktering/utetthet i glass.



Sprukket glass i kjeller.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

-Hovedytterdør og balkongdør i 1. etasje er fra 2008.
-Balkongdør i loftsetasje er fra 2022 ifølge tidligere takst, men ut fra stempling i glasset kan døren være noe eldre.
-Nyere dører fremstår uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ut fra kjeller er det en malt tredør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Det er en del utettheter i døren.
-Døren er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Utbedring av dørens tetthet er påregnelig.
-Jevnlig vedlikehold av døren er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Det utelukkes ikke utskiftingsbehov.



Oversiktsbilde.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I 1. etasje er det etablert en terrasse med adkomst fra stue og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Deler av konstruksjonen er snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.
-Det er råteskader i deler av rekkverket, og det sitter til dels løst.
-Terrassegulvet har en del skjevheter, med risiko for skader på konstruksjonsdeler. Telebelastning kan være årsak til skjevhetene.
-Overflater er generelt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

-Med bakgrunn i påviste forhold i kombinasjon med alder vurderes det behov for omfattende oppgraderinger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet konstruksjon.



Skjevhet/nivåforskjell.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Det er en veranda ut fra 1 soverom i loftsetasjen. Verandaen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er av malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er mindre punktvise råteskader i rekkverksbord. Rekkverket mangler håndlist og er mer utsatt for skader. Til dels slitasje i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er behov for lokale utbedringstiltak på rekkverket. Generelt vedlikehold må påregnes. Det er økt risiko for skader med tanke på alder på konstruksjonen.



Punktvis råte.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper av impregnert tre ved terrasse, samt ved inngangspartiet.

-Synlige overflater fremstår uten skader eller slitasje utover behov for normalt vedlikehold.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er tilbygd en bod ut fra entreen med ukjent oppføringsår. Antydes å være oppført med impregnert bjelkelag på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

En generell TG 3 er gitt på grunn av flere skader og høy slitasjegrad:
-Det er registrert punktvise skader på boden. Dette omfatter i hovedsak taktekking/undertak, kledning og ytterdør.
-Det bemerkes at konstruksjoner som er plassert direkte på terreng også har økt risiko for skader som følge av fuktopptrekk fra grunnen.
-Taktekkingen har nådd en høy alder og har økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må påregnes omfattende vedlikehold på tilbygd bod. Usikkert omfang av skadene på grunn av delvis tildekking av snø. Nærmere undersøkelser anbefales, og kostnadsestimatet er noe usikkert. Fukt fra grunnen og skader i taket kan medføre omfattende skader over tid.
-Det utelukkes ikke behov for omlegging av taktekking.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde.



Skader ved takutstikk.



Råteskader i kledning.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Det er et lite overbygg over kjellerinngang med ukjent oppføringsår. Det er trapp og støttemur av betong. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk over deler av støttemur. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En generell TG 2 gis med bakgrunn i slitasjegrad:
-Trapp og støttemur er mosegrodd.
-Taktekking er dels slitt og mosegrodd. Det vurderes at tekkingen også er aldrende. Det er ikke etablert undertak, men det er ikke innvendig rom på undersiden.
-Inn mot yttervegg på boligen er det ingen beslagløsning i overgang mot tekking på overbygget.
-Kledning og veggkonstruksjon er fuktutsatt, men ikke skadet. Det er registrert en del slitasjegrad i bunn av kledning, samt noe fuktinntrekk på innvendig side av overbygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene:
-Trapp og støttemur bør rengjøres for mose.
-Rengjøring/vedlikehold på tekking anbefales for å forlenge levetiden.
-Det bør etableres beslagløsning i overgang mellom tekking og yttervegg på boligen. Manglende beslag kan medføre skader på kledning/veggkonstruksjon over tid.
-Det anbefales å etablere større avstand mellom kledning og bakkenivå, og eventuelt legge papp mellom støttemur og veggkonstruksjon, dette for å hindre kapillært oppsug av fukt. Over tid kan det utvikle seg skader i trevirket om det ikke får tørke godt ut. Skadet trevirke skiftes lokalt.



Oversiktsbilde.



Mosegrodd tekking.



Manglende beslagløsning mot yttervegg.



Slitt/skadet kledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og trepanel.

-Det foretas ingen vesentlig vurdering av overflater i kjelleretasjen. Rommene er i hovedsak ment til lager og er delvis uinnredet.
-Det blir ikke registrert vesentlig slitasje i overflater. Fremstår som tiltenkt iht. alder og bruk. Mindre utbedringer kan måtte påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt betonggulv. Det er ingen adkomst til krypkjeller under bjelkelag i entreen, slik at kontrollen begrenses til kontroll av synlige overflater. Vær oppmerksom på risikoen ved krypkjellere (se eget punkt for krypkjeller).

-Det ble målt med laser i stue og entré i 1. etasje, samt i begge soverom i loftsetasjen, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600. I kjelleren er det ikke foretatt vesentlige vurderinger av skjevheter utover det som er godt merkbart. Rommene i kjelleren er i hovedsak brukt til boder/lager.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-I 1 av soverommene i loftsetasjen er det målt ca. 16 mm total høydeforskjell. Opp mot 10 mm i det andre soverommet.
-I entreen er det målt ca. 20 mm total høydeforskjell. Ikke registrert vesentlig avvik i stue.
-I kjeller er det en del merkbare skjevheter i gulv, særlig i gangen.

Konsekvens/tiltak

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

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

-Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen.



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 16 cm i soverom.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i kjellerbod. Det er tilkoblet vedovn i stue, samt en kamin i kjellerbod.

Årstall: 1976

Kilde: Andre opplysninger: -Pipe fra byggeår.
-2023: Ny vedovn ble montert og pipa ble pusset på nytt. Utført av Ståle Nysæter.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 3:
-Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

TG 2:
-Det er mindre enn 30 cm til fremkant av ubrennbart materiale på gulv foran ilegget på ildsted i kjeller.
-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

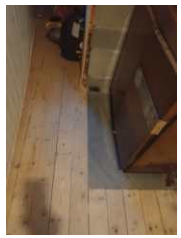
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Det bør økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa (må evt. tilpasses). Avstandskravet er minimum 30 cm i alle retninger, men forminskes til 5 cm ved etablering av sotlukestein. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell pipebrannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 30 cm i alle retninger.
-Ubrennbar plate foran ovn bør byttes eller forlenges, slik at den når minimum 30 cm ut på gulvet foran ilegget på ovnen. Formålet med platen er mot gløf fra ovnen ved fyring.
-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er gløf fra aske ved tømming av sot. I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Det kan være krav til materialet i platen med tanke på avstanden til gulvet, da plater av metall kan lede varme.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde, sotluke.



For kort avstand til ubrennbart materiale foran ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er delvis innredet. Gulv er av støpt betong, med overliggende laminatgulv, samt oppforet trekonstruksjon med furugulv. Vegger er delvis påforet og kledd med panel. Rom er ventilert med veggventiler. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i 1 av bodene, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

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

-Hulltakingen viser ikke symptom på råte eller annen skade i trevirket, men det er noe sverting i området rundt hulltakingen.
-Ved bruk av fuktmåler på overflater av betong er det påvist noe fuktutslag, samt at det er stedvis påvist saltutslag som symptom på noe fuktgjennomtregning. Påvist fuktnivå i treverk øker risikoen for råteskader og forekomst av treskadeinsekt.
-Det er satt ut musefeller i kjelleren som indikasjon på forekomst av mus.

Konsekvens/tiltak

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

-Slik kjelleren fremstår i dag, er det ikke anbefalt med innredning av rom. Fuktproblemer må utbedres før dette vurderes.
-Påforede vegger under terreng er risikokonstruksjoner. Foreta jevnlig kontroll av overflater. Fukt i grunnmurer kan medføre muggvekst og skader over tid, særlig i lukkede konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist skader i påforet vegg hvor det er undersøkt, betyr det ikke at det ikke foreligger unormale forhold ved andre påforede/oppforede konstruksjoner.
-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Jevnlige undersøkelser og videre tiltak mot mus anbefales.



Fuktmåling i innforet vegg viser nivå over grensen for skadeutvikling.



Musefelle.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygd entré har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ventiler i murer utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke har adkomst. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Overgang mellom opprinnelig del og tilbygd entré. Krypkjeller under tilbygget.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Opp til loft er det malt tretrapp med lukkede trinn. Rekkverk er av malt/behandlet tre. Håndløper på 1 side.

-Trappen har enkelte bruksmerker. Normalt vedlikehold kan vurderes. Ikke registrert andre unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Ned til kjeller er det en tretrapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

-I nedre del av trappen er det lite overhøyde.
-Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

-Se an muligheten for lokale tiltak på enten trapp eller tak med tanke på overhøyde i nedre del av trapp. Lengre personer kan skalle i taket.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

-Generelt dører av eldre dato. I loftsetasje er det dører fra 2023.
-Dører fremstår med normal slitasjegrad. Enkelte bruksmerker er å påregne med alderen.
-Terskler på dører i loftsetasje bør festes.

TG 2 Innvendige dører - Baderomsdør

Beskrivelse

Det er malt fyllingsdør inn til badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er fuktskader i utforinger ned mot gulvet. Vannsøl kan være årsaken. Foringene er av MDF og tåler ikke belastning av vann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Skadde utforinger må skiftes for å lukke avviket. Det bør etableres spalte mot gulvet ved montering av nye foringer, slik at vann ikke trenger inn i materialet.



Fuktskade i foring.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vaskekjeller:
Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i kjeller. Gulv har plastfliser lagt løst på betong. Vegger har malt mur, malt panel og malte plater. I taket er det malt stubbloft. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert noen ventilasjon i rommet, men det er åpent mot gangen som har naturlig ventilering. Sluket er av plast og vurderes av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt.
-Ventilering forgår kun naturlig. Dagens forskrifter stiller krav til mekanisk avtrekk i vaskerom.
-Sluklløsning har nådd en alder med usikker videre brukstid.
-Betonggulvet er tildekt av plastfliser, og kun begrenset kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas oppgraderinger og evt. utskifting av sluk. Dette kan koste mellom 100 000 - 200 000 avhengig av hva som ønskes. Et prisoverslag fra en håndverker-/entreprenørfirma vil gi et bedre bilde av hva det kan koste.
-Bemerk at drenering er aldrende, og type oppbygging/oppgradering vurderes eventuelt iht. dette.



Oversiktsbilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er i tidligere takst omtalt å være renovert i 2015. Det er registrert at baderomsvindu og gulvvarme er datert 2011, samt at noe avløpsanlegg i kjeller er datert 2010. Oppgraderingsåret vurderes derfor nærmere 2011. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover nedlagt gulvvarme med samsvarserklæring datert 30.06.2011.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.
Gulv og sokkel er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med svakt lokalt fall mot sluk på ca. 5 mm. Ved dørterskel er det etablert membran opp på terskel 10-15 mm over gulvet. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 15-20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det tyder å være membran i sluket, men sluket er dårlig rengjort. Dermed er det vanskelig å påvise utførelse av memran ved klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra entreen, inne i skap uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser ikke utslag (under 6 vektprosent).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.

-Våtromsplater og himling fremstår uten skader.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv og sokkel er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med svakt lokalt fall mot sluk på ca. 5 mm. Ved dørterskel er det etablert membran opp på terskel 10-15 mm over gulvet. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 15-20 mm.

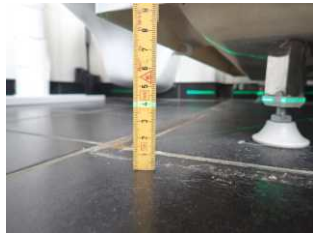
Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er flatt gulv med svakt lokalt fall mot sluk på ca. 5 mm. Ved dørterskel er det etablert membran opp på terskel 10-15 mm over gulvet. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 15-20 mm. Membranen har løsnet/brettet seg ned på 2 plasser på terskelen, og fører til variasjon på målt høydeforskjell herfra til topp slukrist. Kravet til høydeforskjell er minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Våtrommet fungerer med avviket. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette.



Flatt gulv utenfor sluk. Vanskelig tilkomst under dusjkabinett, men det er ca. 5 mm fra målt område til topp sluk.



Oversikt ved dørterskel. Viser membran limt på terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er registrert synlig slukmembran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

-Rørføring gjennom gulv under servantskap har ikke synlig membran/mansjett over gulvet.
-Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og bunn av plater gir fare for fukt inn i konstruksjoner ved eventuell vannbelastning.
-Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett som er brettet opp og strammer godt rundt rørene. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
-Avvik fra monteringsanvisning slik som nevnt om bunnlist, kan medføre økt risiko for fuktopptrekk i nedre del av platene. Silikonfuger i slike overganger kan medføre utettheter over tid, da silikon erfaringsmessig krymper/tørker ut med alderen.



Rørføring gjennom gulv.



Ingen bunnlist i overgang våtromsplate/sokkelflis.



Oversiktsbilde, sluk. Synlig slukmembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett.

-Det er etablert drenshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne.
-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Avtrekksvifta har en ulyd ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Ulyd må utbedres for å lukke avviket. Funksjonen virker å være normal utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entreen, inne i skap uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser ikke utslag (under 6 vektprosent).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap, samt at det er integrert stekeovn og platetopp. Over benk er det belegg på vegg.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det er en liten ulyd i startfasen, men denne kutter ganske fort. Ikke registrert andre unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning er av kobber av blandet alder og rør i rør-anlegg fra ca. 2011. Det er stoppekran og åpen rørfordeling for rør i rør i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

-Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg). Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør kan fukte opp betong og i tillegg føre til skaderisiko ved tilstøtende trekonstruksjoner.
-Deler av anlegget har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder eldre rør av kobber.
-Det blir registrert noe kalking/irr på enkelte koblinger og kobberrør. Av koblinger er det registrert kalking/irr i oppvaskbenk på kjøkken, ved blandeventil på varmtvannsbereder og ved rørstokk for rør i rør i vaskekjeller. Koblingen på rørstokk "svetter" også litt, slik at det er økt risiko for lekkasje.
-Rør langs yttervegg/grunnmur i vaskekjeller kan være frostutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller annen løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk. En elektrisk lekkasjestopper kan være et mulig tiltak. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.
-Deler av anlegget kan være av en alder hvor utskifting er hensiktsmessig. Vær oppmerksom på at eldre rør har økt risiko for lekkasjer/skader.
-En rørlegger bør kontaktes for å foreta nødvendige tiltak på anlegget.



Irr/svetting på kobling ved rørstokk.



Oversiktsbilde, rørstokk.



Blandeventil på bereder.



Kobling i oppvaskbenk.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av blandet alder. Det er registrert røranlegg/sluk fra byggeår samt datering 1997 og 2010. Stakepunkt er etablert i kjellergang, men staking kan også foretas fra andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

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

-Det er ikke påvist å være kloakklufting over tak.
-Deler av anlegget har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Nærmere undersøkelse av eventuell lufteanordning anbefales. Bør etableres om dette ikke foreligger. I dag er det krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Stue og kjøkken har kun mulighet for friskluftsventilering med åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

-Service ble foretatt i november 2025 av Grønn Energi Midt-Norge AS. Det anbefales service annen hvert år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 287 liter og er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

-Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
-Tanken har passert 20 år.
-Det er irr på rør ved blandeventil på toppen av tanken, samt noe rust i selve tanken rundt røret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller elektrisk lekkasjestopper i tilknytning varmtvannstanken. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.
-Det kan være påregnelig med utskifting ut fra en kombinasjon av påvist irr/rust og alder på tanken. Det er økt risiko for lekkasjer ved røret med irr, samt med tanke på alder på tanken.

Tilstandsrapport



Irr/rust.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976 -Det tas utgangspunkt i byggeåret. Annen informasjon om opprinnelig installasjon er ikke tilgjengelig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke komplett samsvarserklæring for anlegget. Kjente utførte arbeider i boligen:

   -2007: Omtrekt kurs til stue og kjøkken og skiftet noen kontakter. Samsvarserklæring er datert 17.07.2007. Utført av Installasjon Oppdal AS.
   -2011: Ny gulvvarme på badet. Samsvarserklæring er datert 30.06.2011. Utført av Kraftlaget Rise Elektro 1.
   -2016: Sikringsskapet ble skiftet/renovert. Utført i regi av tidligere eier. Samsvarserklæring foreligger ikke.
   -2023: Byttet kontakter og brytere i stue. Samsvarserklæring er datert 10.02.2023. Utført av Kraftlaget Rise Elektro 1.
   -2023: Montering av røranlegg, inntrekking og komplettering av elanlegg i 2 soverom og gang i 2. etasje (nytt anlegg i loftsetasje). Samsvarserklæring er datert 20.12.2023. Utført av Kraftlaget Rise Elektro 1.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja -Med bakgrunn i delvis manglende dokumentasjon, alder på deler av anlegget og enkelte avvik, kan ikke feil utelukkes. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

-Det er manglende lås på sikringsskapet. Dette fører også til et hull i døren som ikke er tettet.
-Anlegget har ikke komplett dokumentasjon tilbake til byggeår. Samsvarserklæring fra blant annet skifte/renovering av sikringsskap foreligger ikke, i kombinasjon med manglende dokumentasjon på anlegg utført før 2007.
-Det er registrert ledning fra en lampe i kjeller som ikke er festet. Denne har ikke tilkobling, og har ikke berøringsfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen vurderes fra byggeåret og er av ukjent utførelse. Eventuell bruk av grunnmursplast kan ikke påvises ved befaringen, da den enten er etablert under bakken eller er snødekt. Det kan ikke utelukkes at det ikke er etablert grunnmursplast som følge av alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Det kan ikke utelukkes at det ikke er etablert grunnmursplast som følge av alder. Utvendig er det ikke mulig å påvise bruk av grunnmursplast, enten på grunn av snø inntil grunnmur og/eller at eventuell grunnmursplast er lagt under bakkenivå. Grunnmursplast ble først vanlig å bruke på 1970-tallet, og siden bygget er oppført i 1976 er dette usikkert.
-Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker.
-Ved bruk av fuktmåler på overflater av betong er det påvist noe fuktutslag, samt at det er stedvis påvist saltutslag som symptom på noe fuktgjennomtregning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

-Med tanke på påviste fuktforhold utelukkes det ikke behov for tiltak på dreneringen. Følg jevnlig med på overflatene. Det er økt risiko for skader ved innkledde konstruksjoner innvendig.
-Eventuell drenering/fuktsikring kan være av en alder med begrenset gjenværende levetid, og dermed økt risiko for svikasjer/fukt. Det kan være behov for oppgraderinger/utbedringer. Om det mangler fuktsikring, fører dette til oppfukting av fundamenter. Grunnmursplast og klemlist bør vurderes etablert på kjellermurer.



Indikasjon på fuktopptrekk i betong.



Saltutslag på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen. Tilbygd entré har grunnmur av lettklinkerblokker med krypkjeller innenfor denne.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

-Det er en mindre sprekk i delevegg ved siden av dør mellom gang og bod, i øvre del av veggen.
-Utvendig er det enkelte sprekkdannelser i både opprinnelig del og tilbygg. Setninger kan være en mulig årsak til sprekker.
-Det er registrert noe pussavskalling i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

-Sprekkene vurderes å ha behov for utbedringer. I hovedsak vil dette være forebyggende tiltak mot frostsprenging i sprekkene som kan føre til større skader. Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkene for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.
-Grunnmur har behov for ny puss hvor det er skallet av.



Sprekkdannelse.



Sprekkdannelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen har naturtomt og singel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det blir registrert delvis flatt terreng rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

-Ikke kjent hvordan tilkobling mot innvendig anlegg er utført. Tilstandsgrad er kun basert på alder og at det ikke er opplyst om unormale forhold.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: -Iht. tidligere takst ble det opplyst av tidligere eier at vann- og avløpsledninger utvendig ble skiftet av kommunen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukkingsutstyr er etablert.
Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.
Det er tilfredsstillende takstige og plattform som adkomst til feier. Ingen avvik.
Det er etablert innvendige trapper som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det er etablert veranda og terrasse med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det er etablert utvendige trapper som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det er etablert støttemur som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det anbefales utvidet elkontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Taket har vinkel over 27 grader. Snøfanger anbefales derfor etablert, selv om det er ru takflate. Dette var ikke et krav ved byggeår.
-Loftstrapp har kun 1 håndløper. Kjellertrapp mangler håndløpere.
-Kjellertrapp mangler rekkverk.
-Utvendige trapper mangler håndløpere.
-Rekkverk på terrasse og veranda måles under dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. Åpninger i rekkverkene er mer enn 10 cm.
-Støttemur mangler rekkverk.
-Det er registrert avvik og manglende dokumentasjon på elanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.
-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpene innvendig og utvendig for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
-Rekkverk på kjellertrapp må monteres for å lukke avviket. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.
-For å lukke avviket anbefales det at høyden på rekkverk ved veranda/terrasse endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.
-Rekkverk/annen sikring på støttemur må settes opp iht. gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.
-Det anbefales en utvidet elkontroll på elanlegget. Se "Elektrisk".

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde på terrasse < 100 cm.



Rekkverkshøyde på veranda < 100 cm.



Kjellertrapp mangler rekkverk.



Håndløper er ikke etablert på vegg i loftstrapp.



Taket har ingen snøfanger. Det er mer enn 27 graders helling på opprinnelig del.



Støttemur mangler rekkverk. Trapp mangler håndløper.

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

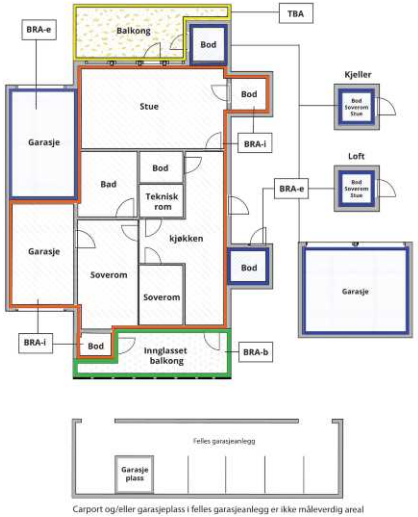
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	42			42	8	5	47
1. Etasje	78			78	23	5	83
Kjeller	61			61			61
SUM	**181**				**31**	**10**	**191**
SUM BRA	**181**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, gang, omkledningsrom		
1. Etasje	Gang, hall, trapperom, kjøkken, stue, bad, kott, bod		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller, gang		

Kommentar

-Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
-Areal i tilbygd bod i 1. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
-Den frittliggende plattingen på eiendommen er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Noe endring i romløsning generelt i boligen. Endringer innenfor boligens hoveddel (bad/wc, soverom o.l.) er ikke søknadspliktig, men det registreres blant annet en bod i loftsetasjen hvor det i dag er soverom og gang. Endringen kan være søknadspliktig. Dette gjelder også etablering av garderoberommet på loftet.
-Kjelleren har ingen navn på rom. Kontrollen blir begrenset.
-Det er 2 vinduer tegnet inn i det som er dagens bad. 1 av disse foreligger ikke.
-Inntegning av kjellervinduer avviker i antall/plassering.
-Bod foreligger ikke på tegninger.
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.08.1976. På bygninger oppført før 01.01.1998 er det ikke krav om ferdigattest. Det bemerkes at det er foretatt endringer som kan utløse behov for ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Loftsetasje/takkonstruksjon ble renovert og taktekking ble lagt om. Utført i 2023/24 Fremlagt dokumentasjon på utførelse. O.Kvam AS, Harald Ivar Kvam, Ståle Nyseter og Rune Fossum
-Utført service på varmepumpe. Fremlagt dokumentasjon på utførelse av Grønn Energi Midt-Norge AS.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: -Tegninger i kommunalpakken stemmer ikke med dagens garasje. Disse tegningene er datert 1977, mens dagens garasje skal ha vært oppført i 2015. Ta kontakt med byggesakskontoret for nærmere vurdering av krav til tegninger og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: -Kommunalpakken inneholder ingen tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Tore Wiggen Lauritzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	53	15		0	1597.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krokstigen 11

Hjemmelshaver
Stavå Alexandra Nøstdal, Lauritzen Tore Wiggen

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst ved forrige takst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert garasjeport med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Uthus oppført i én etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer for arbeider utført i 2007 og 2023.			Gjennomgått		Nei
Energirapport	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Krokstigen 11 , 7345 DRIVA
Gnr 53 - Bnr 15
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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.





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

Tore Wiggen Lauritzen

Alexandra Nøstdal Stavå

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krokstigen 11
7345 Drivdalen

5021-53/15/0/0

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?:** 2015
   Firmanavn: Comfort Oppdal
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovert

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Råte og sopp som følger av fuktinntrengning under vindu på tverrvegger og tak 2.etasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: O.Kvam AS, Ståle Nyseter og Harald Ivar Kvam
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 2.etasje omfattet utskiftning/oppbygging av innvendige bygningsdeler, inkludert ny isolasjon, nye skillevegger, nytt innertak (himling), nye veggflater, gulvflater og nye vinduer.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Ståle Nyseter og Rune Hevle Fossum
Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking (dekra), takrenner og beslag. Det ble også etablert ventilasjon og lufting i takkonstruksjonen.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: O.Kvam AS, Ståle Nyseter, Harald Ivar Kvam

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 2. etg.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ståle Nyseter og Rune Hevle Fossum

Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking (dekra), takrenner og beslag. Det ble også etablert ventilasjon og lufting i takkonstruksjonen.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Råte og sopp som følger av fuktinntrengning under vindu på tverrvegger og tak 2.etasje

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: O.Kvam AS, Harald Ivar Kvam, Ståle Nyseter og Rune Fossum

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 2.etasje omfattet utskiftning/oppbygging av innvendige bygningsdeler, inkludert ny isolasjon, nye skillevegger, nytt innertak (himling), nye veggflater, gulvflater og nye vinduer.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Ståle Nyseter

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny vedovn. Ny murpuss og brannmur.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Nyvold Innstallasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av Sikringsskap
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Kraftlaget Rise AS
   Beskrivelse av arbeidet: montering av nye lys, lysbrytere og stikkontakter 2. etasje
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Kraftlaget Rise AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av Stikkontakter og lysbrytere i Stue rom 1. etasje

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

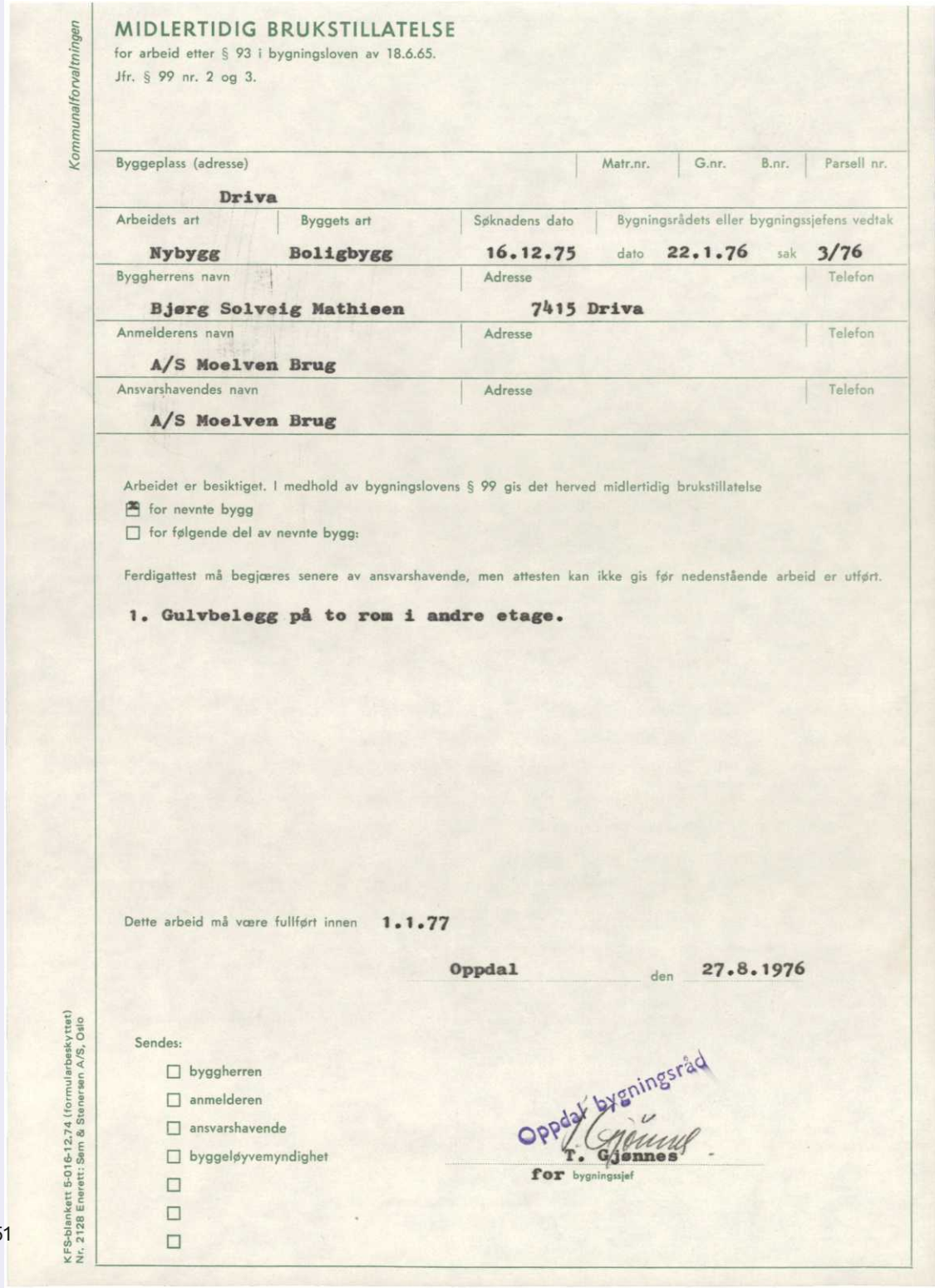
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Driva				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	16.12.75	dato 22.1.76 sak 3/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjørg Solveig Mathiesen	7415 Driva	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Moelven Brug		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
A/S Moelven Brug		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse
☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Gulvbelegg på to rom i andre etage.

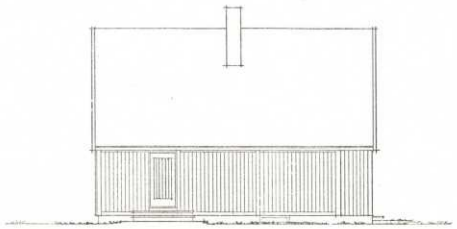
Dette arbeid må være fullført innen 1.1.77

Oppdal den 27.8.1976

Sendes:
☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Oppdal bygningsråd
T. Gjønnes
for bygningssjef

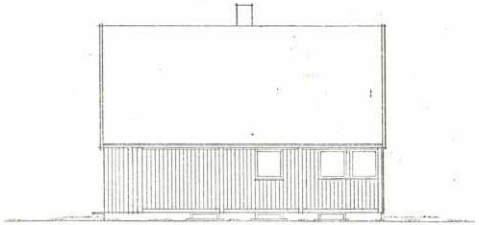
KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



FASADE



GAVL



FASADE



GAVL

3/76
Oppdal bygningsråd

	Rev.	Ant.	Dato	Sign.
			14/5	

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MLK 3028.2M-001/421 — FASADER

BYGGHERRE: BJØRG SOLVEIG MATHISEN
DRIVA SKOLE, 7415 DRIVA

BYGGEPLASS: DRIVA

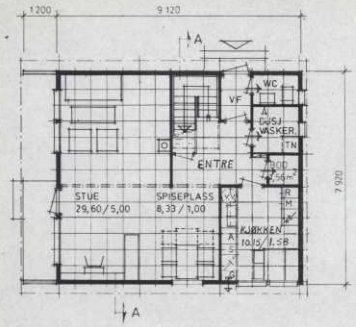
Tegn: Kont: Dato: 75.11.24 Godkj: Mål: 1:100

MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 47281

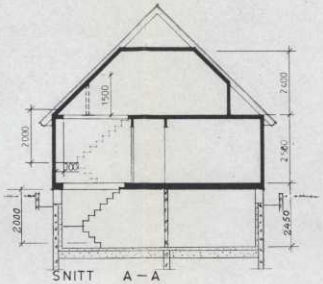
Erstatning for:
Erstattet av:

Nr. 2-7424-21 Rev.

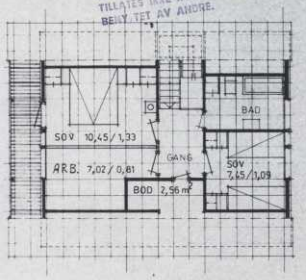
DENNE TEGNING ER A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM. TILLATES IKKE KOPIERT ELLER BENYTTET AV ANDRE.



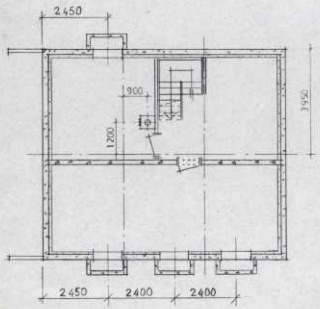
PLAN 1ETG. MLK 3028.2M-001/421
MÅL 1:100



SNITT A–A



PLAN 2ETG.



KJELLERPLAN

AREALER:

1. ETG.	BRUTTO	72.07 m²	2. ETG.	BRUTTO	50.00 m²
	NETTO	68.53 m²		NETTO	40.60 "
	VF	2.28 m²		BOD	2.56 "
	BOD	1.56 "			
	VASK	3.42 " 7.26 m²			
	LEIEAREAL	61.27 m²			

LEIEAREAL 37.94 m²
LEIEAREAL I ALT 99.21 m²

3/76
Oppdal bygningsråd

	Rev.	Ant.	Dato	Sign.
			14/5	

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MLK 3028.2M-001/421 — PLANER OG SNITT

BYGGHERRE: BJØRG SOLVEIG MATHISEN
DRIVA SKOLE, 7415 DRIVA

BYGGEPLASS: DRIVA

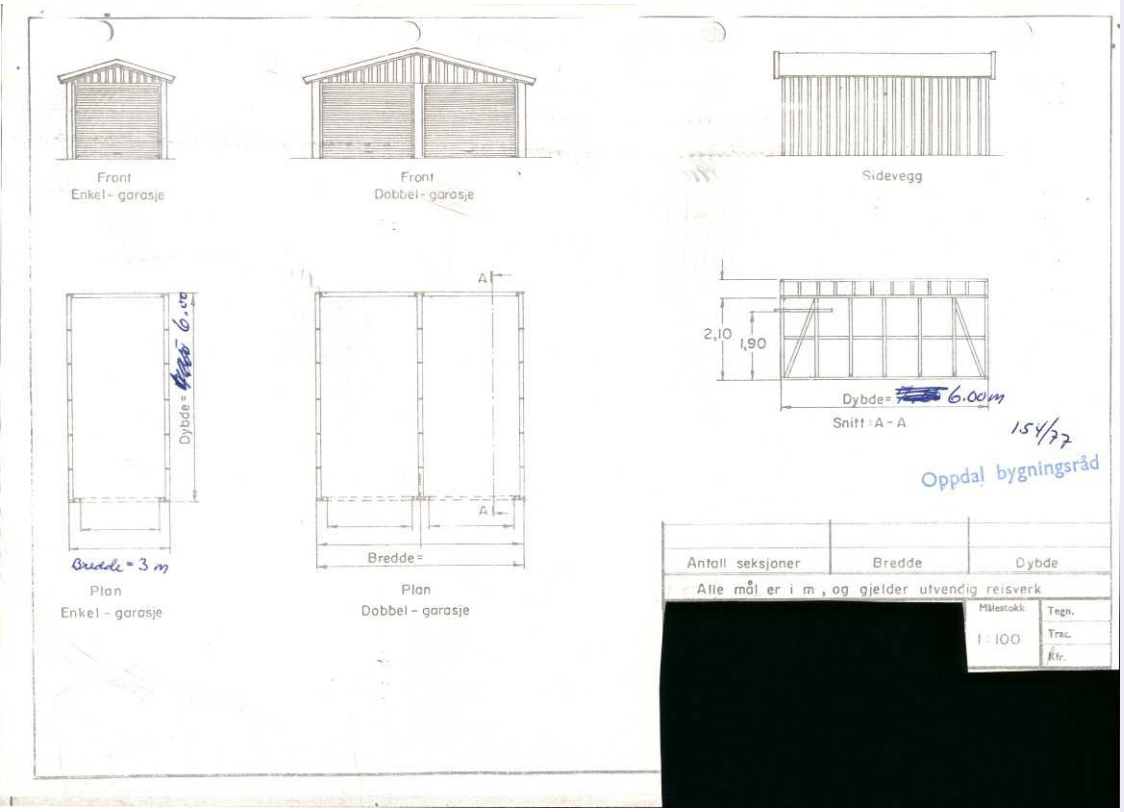
Tegn: Kont: Dato: 75.11.24 Godkj: Mål: 1:100

MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 47281

Erstatning for:
Erstattet av:

Nr. 2-7424-1 Rev.

DENNE TEGNING ER A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM. TILLATES IKKE KOPIERT ELLER BENYTTET AV ANDRE.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/1094/64
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 13:43

207

DAGBOK NR. 01094 | DAGBOKFØRT 26.2.76
ORKDAL SORENSKRIVEREMBETE

S K J Ø T E.

Under henvisning til vedtak i sak F 391/75 meddeles herved Bjørg Solveig Mathisen*, født 8/3-39, hjemmel på boligtomta "Mattisplassen" gnr. 53, bnr. 15 i Oppdal.

Tomta er 1335,8 m² - pris kr. 8,00 pr. m² = kr. 10.686,40
Veggrunn 177,8 m² - " " 8,00 pr. m² = " 1.422,40
kr. 12.108,80

Kjøpesum kr. 12.108,80 - kronertolvtusenetthundreogåtte 80/100.
I denne prisen er inkludert anleggskostnaden for vei og kloakk.
I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostningene med oppmåling og skjøte.
Kjøpesummen er avgjort etter avtale.
Kommunen forbeholder seg retten til å ha vederlagsfritt liggende vann- og kloakkledning over parsellen samt foreta reparasjoner/ ombygging av disse uten ulempeserstatning fra Kommunen.

Byggearbeidet må være satt igang senest innen 31/12 - 1976.

Så fremt vilkårene i skjøtet ikke blir oppfylt til fastsatt tid plikter kjøperen å skjøte tomta tilbake til Kommunen for samme pris uten ekstra omkostninger (for eks. tinglysingsgebyr) for Kommunen.

Tomta garanteres fri for pengeheftelser.

Oppdal, den 3/2 1976

Oppdal formannskap,

Erik A. Nørhoel
ordfører.

Vi attesterer at underskriften er egenhendig og foretatt i vårt påsyn samt at han er over 20 år.

Arnt Tiset
F. 29/11 1917

Stein Bjørgen
F. 29/6 1953

Egenerklæring sendt lordstyret 4/3-76

208

786

Teknikerkontoret
Inng. 401
02. 11. 77
Ekspd.
Arkiv

Vegsjefen i Sør-Trøndelag

Jnr. 4936/77
Ark. 771 Op
Koj/--

Trondheim 1.november 1977

DATERT NR. DAGBOKFØRT
1003 78
01003 20.2.78
URKDAL
SORENSKRIVEREMBETE

Oppdal kommune
Teknisk etat
Boks 93

7401 OPPDAL

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad av 30.september 1977

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

oppføring av 2 stk. bolighus på eiendommen "RISTEIGEN"
gnr. 53, bnr. 12

i 22,5 m avstand fra midte av riks/~~fylkes~~veg E6

i Oppdal kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Orkdal x)
som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 30,— må vedlegges eller sendes over postgiro. Hvis eiendommen har mer enn ett bruksnummer, betales kr. 15,— i tillegg for hvert bruk.

x) Krav om tinglysing kan i dette tilfelle bortfalle mot at kommunen ved påtegning på erklæringen garanterer for at vilkårene blir oppfylt.

Ett eksemplar av erklæringen — påført tinglysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Munkegt. 10, 7000 Trondheim.

Etter fullmakt
K. Bjørvig
K. Bjørvig

Gjenpart: *Bygningsrådet i Oppdal* 7401 OPPDAL, under henv. til brev av 30.9.77, ref. LH/SB.
Vegdirektoratet

./. *Vegmester* Sand, vedlagt kartkopi
Anl.avd. v/

./.

R. Kongsvik Boktr., Orkanger

787.

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

ERKLÆRING

Undertegnede som forplikter Oppdal kommune eier av eiendom-

men RISTEIGEN gnr. 53 bnr. 12 i Oppdal

kommune, som har fått tillatelse til å føre opp 2 stk. bolighus

i minste avstand 22,5 m fra midte av riks/fylkesveg E6

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Oppdal 17/2 1978

Erik B. Nilsen

Til vitterlighet:

DAGBOK NR. 01003 | DAGBOKFØRT 20.2.78 | ORKDAL SORENSKRIVERKONTORET

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 15	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Krokstigen 11, gatenr 2625 7345 Drivdalen	**Grunnkrets:**	307	Rise
		Valgkrets:	3	Drivdalen
Oppdatert:	07.06.2021	**Kirkesogn:**	9070501	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Mattisplassen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 597,4 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 19.01.2026 11:55 – Sist oppdatert 19.01.2026 11:55
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2022	Avgiver	5021/50/2	-4 655,0
	Matrikkelført:	15.09.2022	Berørt	5021/50/15	0,0
			Berørt	5021/50/26	0,0
			Berørt	5021/50/31	0,0
			Berørt	5021/52/24	0,0
			Berørt	5021/53/1	0,0
			Berørt	5021/53/15	0,0
			Berørt	5021/1006/47	0,0
			Mottaker	5021/50/37	4 655,0
Sammenslåing	Forretning:	30.12.2020	Avgiver	5021/52/49	-344,6
	Matrikkelført:	30.12.2020	Mottaker	5021/53/15	344,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.10.2020	Avgiver	5021/52/24	-344,6
	Matrikkelført:	02.10.2020	Berørt	5021/50/2	0,0
			Berørt	5021/53/15	0,0
			Berørt	5021/53/23	0,0
			Mottaker	5021/52/49	344,6
Annen forretningstype	Forretning:	22.09.2020	Berørt	5021/50/2	0,0
	Matrikkelført:	22.09.2020	Berørt	5021/52/24	0,0
			Berørt	5021/53/15	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.09.2020	Avgiver	5021/53/15	-91,5
	Matrikkelført:	22.09.2020	Berørt	5021/50/2	0,0
			Berørt	5021/52/24	0,0
			Mottaker	5021/53/23	91,5
Annen forretningstype	Forretning:	29.01.2020	Berørt	5021/50/2	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2020	Berørt	5021/52/24	0,0
			Berørt	5021/53/15	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/53/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	10.10.2013	Berørt	5021/50/2	0,0
	Matrikkelført:	10.10.2013	Berørt	5021/50/15	0,0
			Berørt	5021/50/17	0,0
			Berørt	5021/50/19	0,0
			Berørt	5021/50/26	0,0
			Berørt	5021/52/24	0,0
			Berørt	5021/53/13	0,0
			Berørt	5021/53/14	0,0
			Berørt	5021/53/15	0,0
			Berørt	5021/53/16	0,0
			Berørt	5021/53/17	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	19.01.2012	Berørt	5021/50/2	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2012	Berørt	5021/52/24	0,0
			Berørt	5021/53/15	0,0
Skylddeling	Forretning:	26.02.1976	Avgiver	1634/53/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/53/15	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
Krokstigen 11	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.01.1975
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	168,0	Igangset.till.:	22.01.1975
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	168,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183797611			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		59,0		59,0			
H01	1	73,0		73,0			
H02		36,0		36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300741351			Antall etasjer:	1

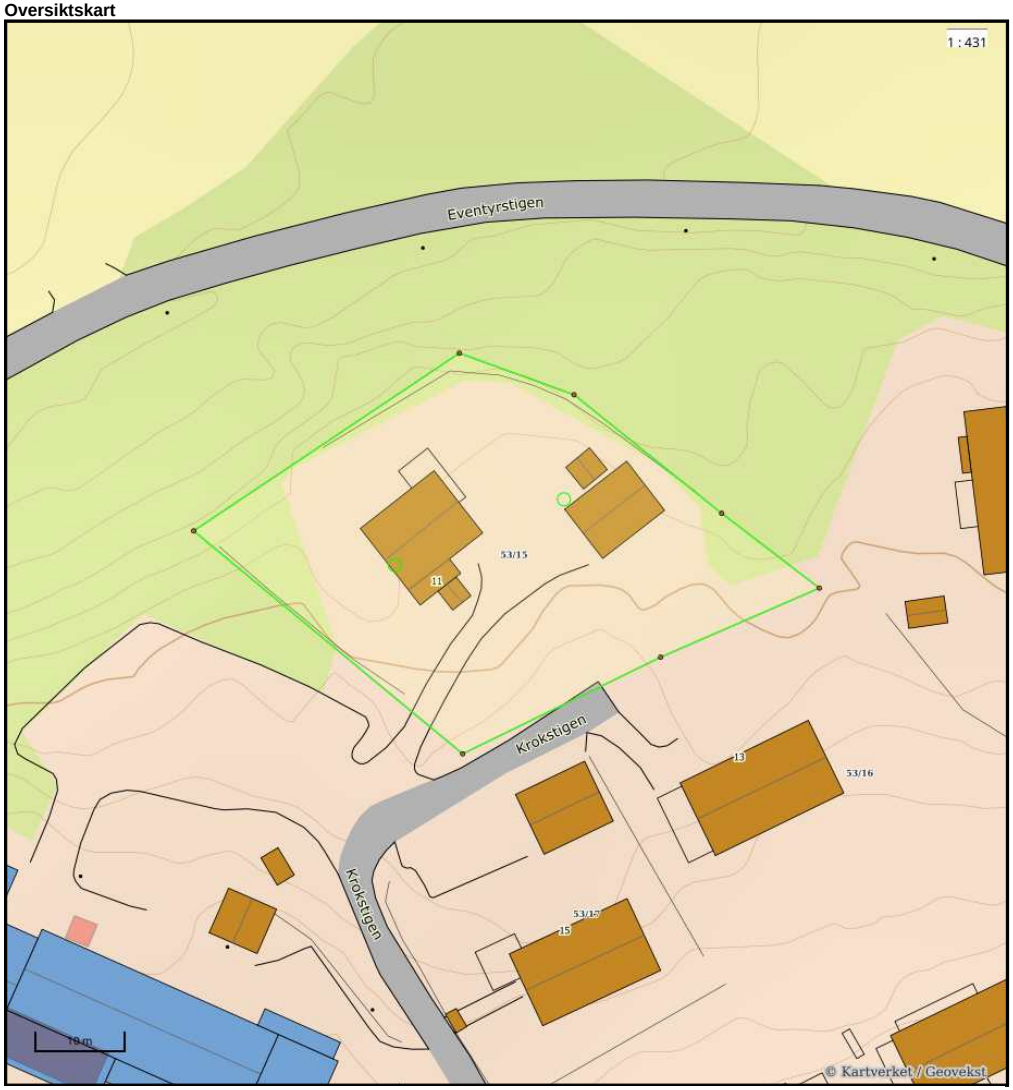
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0	46,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



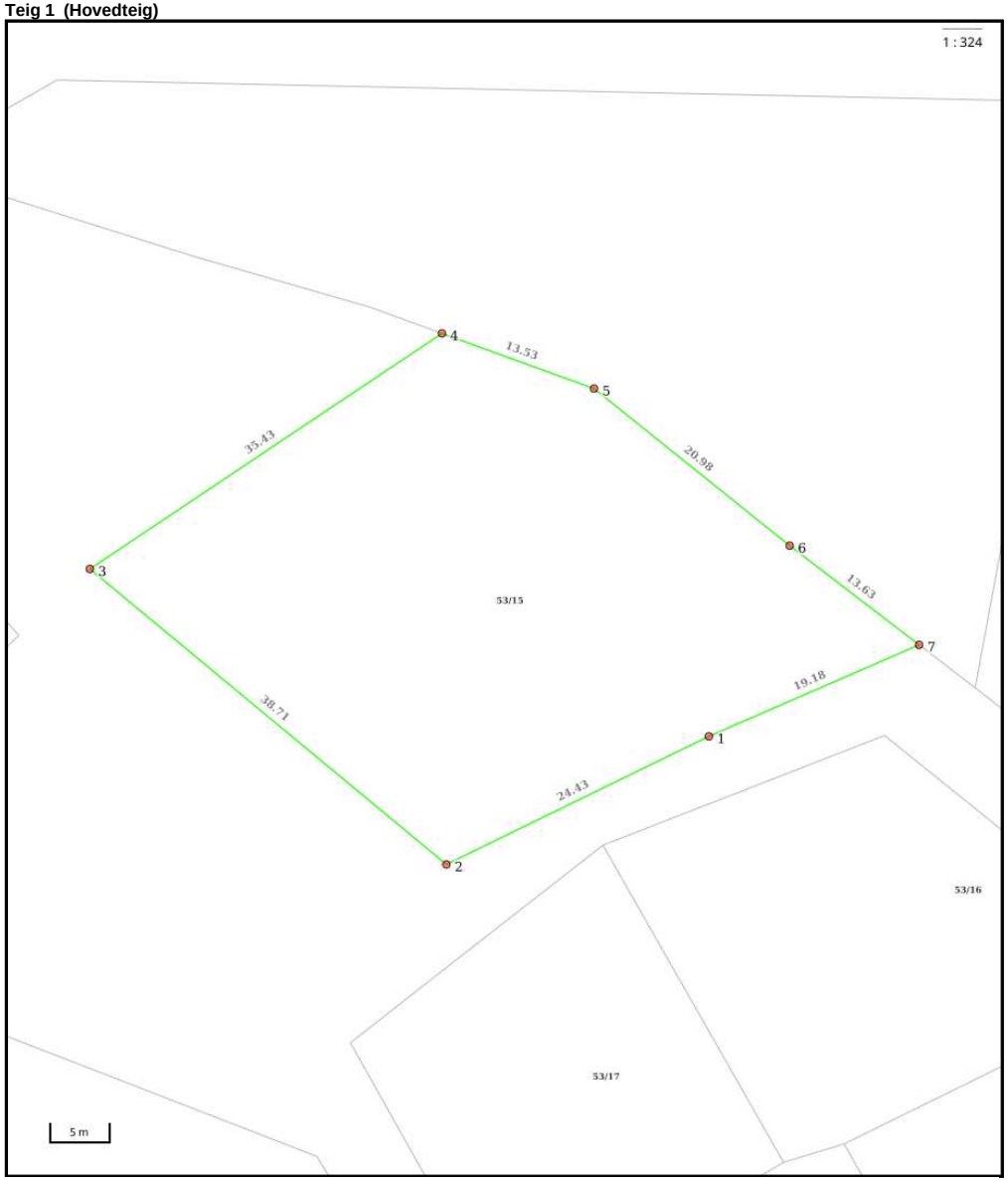
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 597,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 933 889,60	531 744,30	24,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 933 876,90	531 723,43	38,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 933 898,70	531 691,44	35,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
4	6 933 921,03	531 718,95	13,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 933 917,62	531 732,04	20,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
6	6 933 906,08	531 749,56	13,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
7	6 933 898,84	531 761,11	19,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bestemmelser - Detaljreguleringsplan for

BOLIGOMRÅDE PÅ DRIVA OG EROSJONSSIKRING SKOREMSBRU – DRIVA

PlanID: 2016010

UTARBEIDELSE OG SAKSBEH. - PBL KAPITTEL 12.	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av planarbeid for utvidelse av boligområde på Driva		12.8.2008	SG
Vedtak om offentlig ettersyn og høring – Utvidelse av boligområde på Driva, Bygningsrådet	11/112	8.8.2011	JAHU
Til offentlig ettersyn og høring i perioden: 12.9 – 11.11.2011			JAHU
Kunngjøring av planarbeid for erosjonssikring Skoremsbru - Driva		23.3.2012	JK
Planforslag for boligområde på Driva og erosjonssikring Skoremsbru - Driva		1.8.2016	HS, JK
Vedtak om offentlig ettersyn og høring, Bygningsrådet	16/83	29.8.2016	JAHU
Til offentlig ettersyn og høring i perioden fram til 24.10.2016			
2. gangs behandling i Bygningsrådet	16/120	12.12.16	JAHU
Kommunestyrets sluttbehandling	16/142	14.12.16	JAHU
Kunngjøring av vedtatt plan		09.01.17	JAHU/JK

1. Felles bestemmelser

1.1 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Trasèer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig. Skjemmende lagring på utomhusområder tillates ikke.

1.2 Felles anlegg for vann, avløp, strøm og el./tele tillates anlagt i tråd med vann- og avløpsplan for planområdet. Etter nedgraving skal arealene settes i stand i tråd med hva de er regulert til. Luftspenn tillates ikke.

1.3 *Aktsomhetsplikt kulturminner.*
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Sør-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

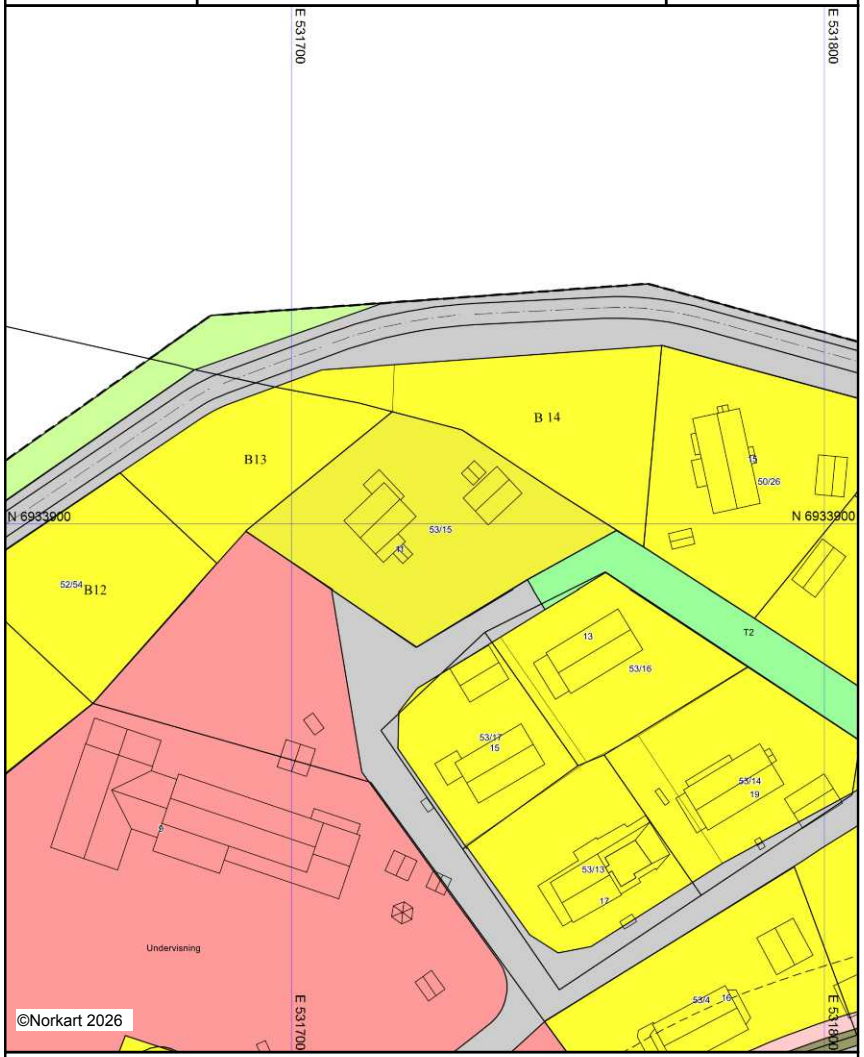
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/15
Adresse: Krokstigen 11
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Undervisning
- Avløpsanlegg
- Annet uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

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

ambita

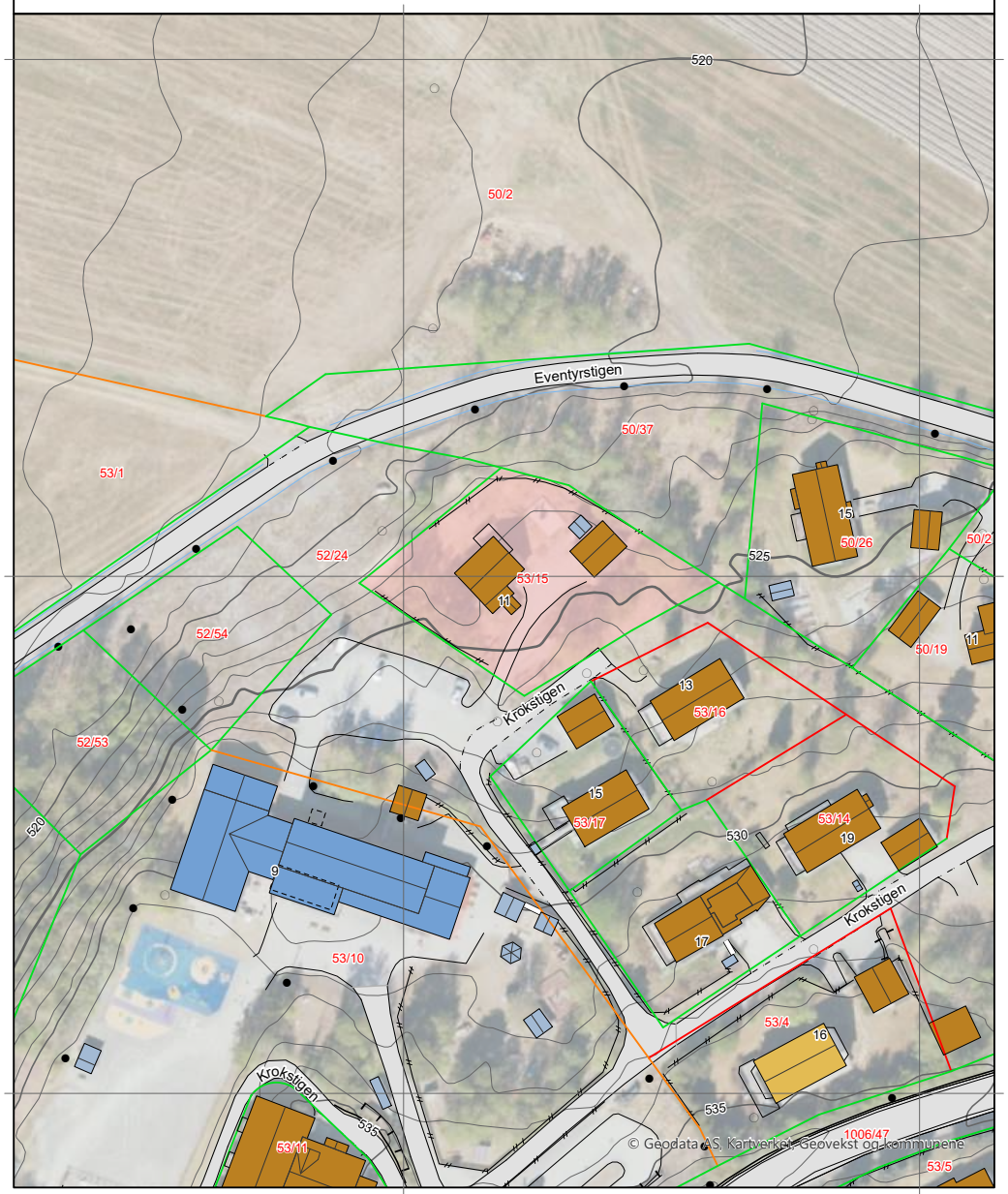
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/53/15/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



0 25 50 m

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Krokstigen 11, 7345 DRIVDALEN	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258039**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183797611**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1976	**Enebolig**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
172,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
209,87 kWh/m²	**40 636 kWh**

Krokstigen 11, 7345 DRIVDALEN

Detaljering

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

Krokstigen 11, 7345 DRIVDALEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

KROKSTIGEN 11

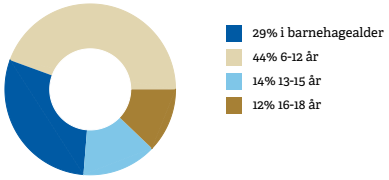
OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal stasjon Linje F6, R70	**9 min** 8.5 km
Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	**9 min** 8.6 km

SKOLER

Drivdalen skole (1-7 kl.) 45 elever, 4 klasser	**2 min** 0.2 km
Vollan skole (1-10 kl.) 41 elever, 4 klasser	**6 min** 5.9 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	**11 min** 9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	**13 min** 10.1 km

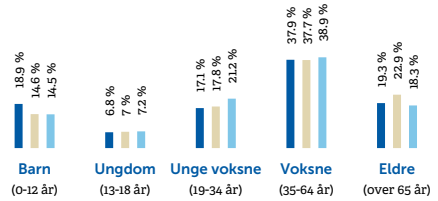
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rise	282	130
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Drivdalen barnehage (1-5 år) 20 barn	**2 min** 0.2 km

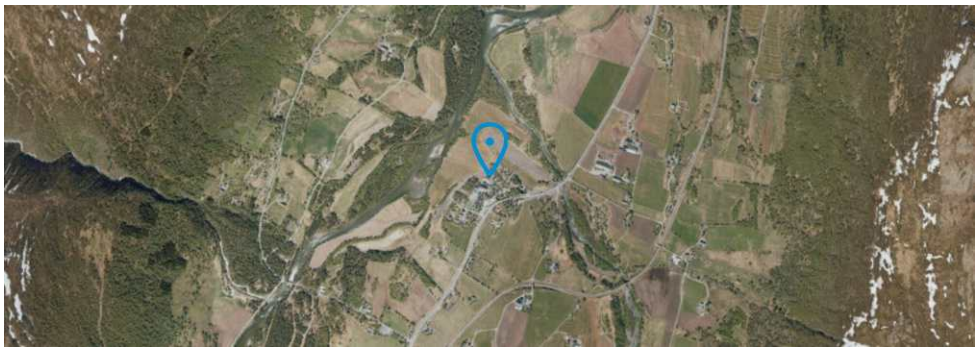
DAGLIGVARE

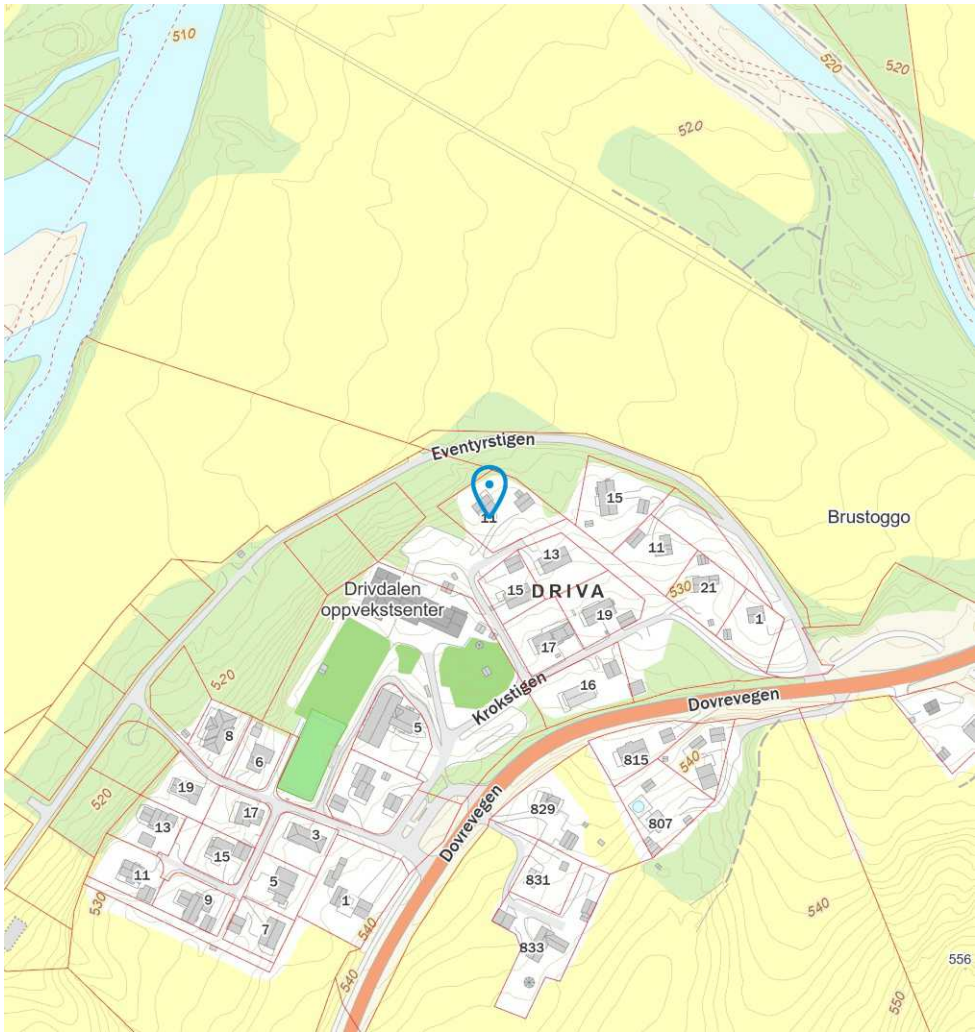
Spar Oppdal PostNord	**9 min** 8 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	**9 min** 8.4 km

SPORT

Drivdalen skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.2 km
Oppdal Treningssenter	**10 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42260002 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Krokstigen 11, 7345 Driva.
Gnr. 53, Bnr. 15, 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: 42260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2026

EiendomsMegler 1

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no