

Velkommen til

P.K.Gorseths veg 23A, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

P.K.Gorseths veg 23A
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	2010
BRA/BRA-i	112 / 106 m²
Soverom	3

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
P.K.Gorseths veg 23A, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 283, Bnr. 83, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 107 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

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

Sum omkostninger kr 100 840,- 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 12 173,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 106 m²
BRA - e: 6 m² (utvendig bod)
BRA totalt: 112 m²
TBA: 44 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i carport samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 442 m² på eiet tomt.
Eiendommen er pent opparbeidet med plen og belegningsstein i innkjøsel.

Byggeår
2010 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entrè, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.
2. etasje: Stue, kjøkken og soverom.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Utvendig bod.

Standard
1. etasje:
Entrè: Flislagt gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Gang: Flislagt gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Soverom 1: Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Garderobeskap.

Bad: Flislagt gulv. Flislagte vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant og speilskap. Dusjkabinett. Badekar. Veggmontert toalett.

Vaskerom: Flislagt gulv. Flislagte vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med vaskekar og veggmontert toalett. Ventilasjonsaggregat. Varmtvannstank. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bod: Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Sikringsskap

Utvendig bod: Uinnredet.

2. etasje:
Stue: Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Vedovn. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over stekesone.

Soverom: Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei, privat innkjørsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 14.07.2010.

Oppvarming
Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Rørfordelingen er plassert på vaskerommet, og anlegget er basert på elektrisk oppvarming. Luft-til-luft varmepumpe og vedovn på stue.

Energimerking
C, Lys grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har innlagt fiber.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 (planid 2007024) og ligger i et område regulert til boligområder, offentlige bygninger, barnehage, offentlige trafikkarealer, friområder, friområder - lek og fellesområder.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (planid 2018008) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Adkomst fra offentlig vei, privat innkjørsel. Selger opplyser at naboer deler på brøyteutgifter.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 824 519,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 298 077,-.

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
Ingunn Lien

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 371556
Dato: 26.05.2009
Bestemmelse om benyttelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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 fyringsanlegget:
Siste feiing/tilsyn utført: 15.04.2024.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 5 600,-
Tilstandsrapport kr. 19 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 12.03.2026 av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Snøfangere
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Innvendig - Flislagt gulv - gang
- Innvendige trapper
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - 2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner
- Tomteforhold - Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på deler av veranda er for lavt i forhold til dagens krav, som er 100cm
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

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, som stemmer med dagens bruk

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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Oppdaget fukt i november ‘25 under fliser ved sluk, sjekket av

takstmann. Lite fall til sluk, fukt under fliser. Har fått tettet ved sluk med silikon utført av Norheim naturstein og montert opp dusjkabinett. Dusjkabinettet satt opp av rørlegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Norheim naturstein fikk fjernet gammel fogemasse, tørket og lagt nytt,og silikon lagt i sluk. Flatmo rør(rørlegger) satt opp dusjkabinett. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Lagt nytt rekkverk på verandaen. Firmanavn: Haugan hus og hage. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Vannvarme/gulvvarme kan være ujevnt pga av at tapp henger seg opp, endret sånn at det ble fokus på mer varme på badet og yttergang. Firmanavn: VVS Ansnes. Oppdal. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Selve P.K Gorseths veg er en privat vei, så på vinteren deler vi naboer på snøbrøyting

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 12.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.03.2026
- Ferdigattest datert 14.07.2010
- Bygningstegninger
- Tinglyst erklæring datert 26.05.2009
- 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










BOSCH





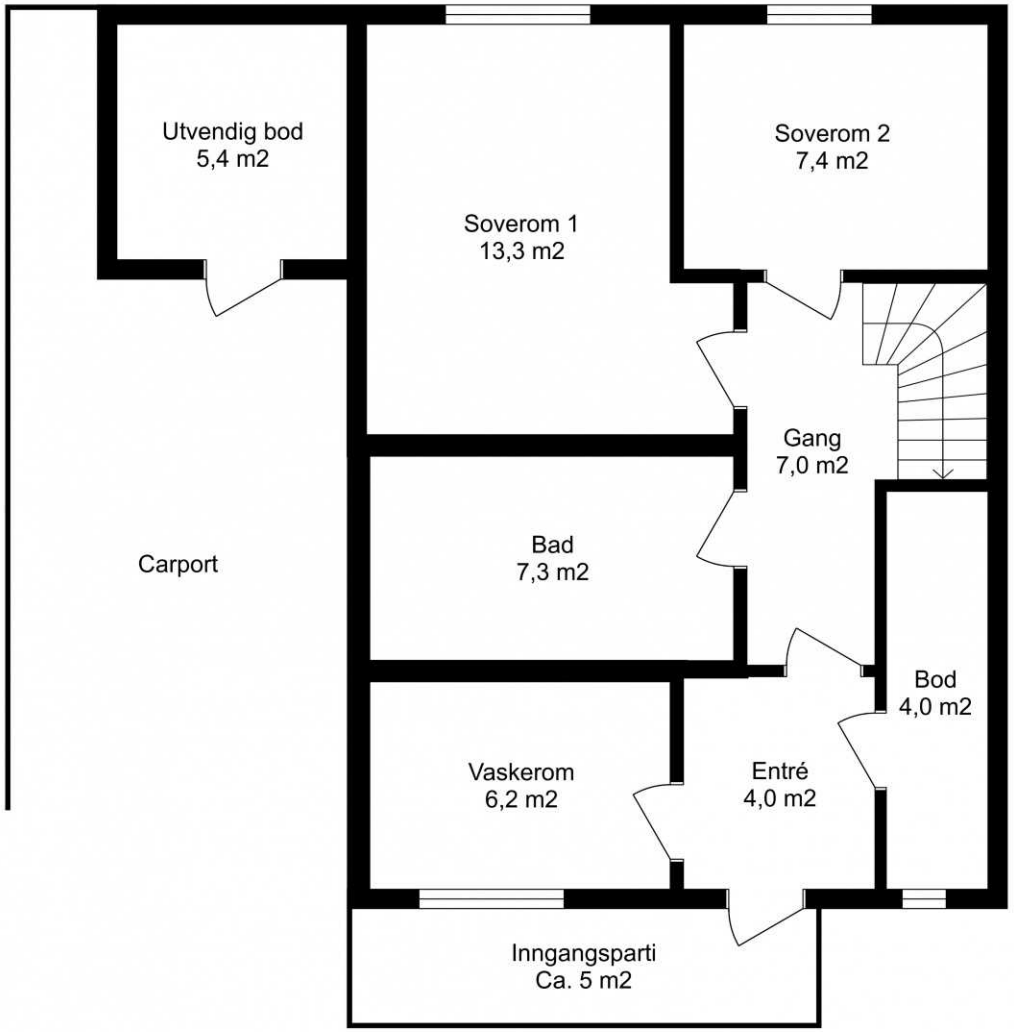







EiendomsMegler 1
Til salgs

1.etasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig
P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 283, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22516-1094 **Referansenummer:** AA4489

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Peder Talsnes

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

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en vertikaldelt tomannsbolig hvor grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (6,2m²):
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med vaskekar og veggmontert toalett.
Ventilasjonsaggregat. Varmtvannstank. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad (7,3m²):
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med servant og speilskap. Dusjkabinett.
Badekar. Veggmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (12,8m²):
Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Opplegg for oppvaskmaskin i rommet. Ventilator over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Rørskap og stoppekran til vannledninger er tilgjengelig på vaskerommet.
- Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue.
- Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet og rommer ca. 200 liter.
- Installasjon til sentralstøvsuger i boligen. Anlegget ble kke funksjonstestet.
- Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Rørfordelingen er plassert på vaskerommet, elektrisk oppvarming.
- Sikringsskapet er plassert i bod under trapp og inneholder automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

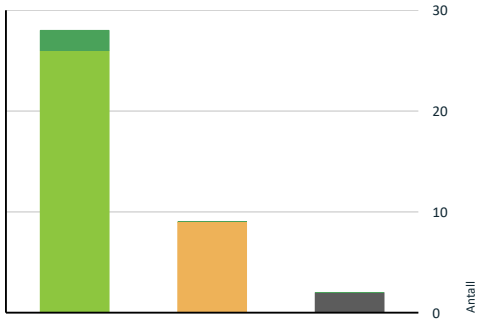
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke.

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.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Snøfangere Gå til side
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er avvik:

- Ved inspeksjon på tilfeldige utvalgte steder er det tegn til at lufting av veggkonstruksjonen er noe begrenset. Dette pga heltrukket lekt i nedkant av kledningen.

Innvendig > Flislagt gulv - gang Gå til side
Det er avvik:

- Bom i enkelte gulvfliser i gang.
Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

- Det bemerkes slitte overflater på trappetrinn.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Det bemerkes fuktsvelling i skapdør og innredning under oppvaskkum. Videre er det ingen beskyttelsesplate bak kjøkkenvasken, veggplatene har trukket til seg fukt.

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rekkverket på deler av veranda er for lavt i forhold til dagens krav, som er 100cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Boligen har original standard fra byggeår, med løsninger og materialer som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga manglende adkomst opp til takflaten. Tekkingen er av betongstein over ukjent type undertak.
Vurderingen er hovedsaklig basert på alder. For å få ett bedre vurderingsgrunnlag anbefales det at tekkingen, inkludert beslag inspiseres fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i lakkert metall fra byggeår. Nedløpsrør er tilkoblet oppstikk fra grunn.
Det er fastmontert stige for feier.

TG 2 Snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført som bindingsverk i tre, kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved inspeksjon på tilfeldige utvalgte steder er det tegn til at lufting av veggkonstruksjonen er noe begrenset. Dette pga heltrukket lekt i nedkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å ettergå løsningen for lufting/musesikring rundt boligen. Lufting kan bedres ved å erstatte heltrukket lekt med musebånd med lufteriller eller lignende, luftsirkulasjon mellom vegg og kledning er viktig for å tørke ut tilført fukt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre fra byggeår.

Konstruksjonen er lukket og kledd på begge sider, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget.
Vurderingen baseres på synlige tegn til luftespalter ved takutstikk. Det er en forutsetning at takkonstruksjonen har tilstrekkelig lufting, isolasjon og at dampsperre mellom varm og kald side er montert. Dette for å unngå kondensproblematikk.

Inspiser taktekkingen jevnlig, og se etter fukttegn som skjolder i innvendig tak. Tiltak må vurderes deretter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det bemerkes tung betjening av åpningsvinduer. Vindushåndtak trenger en service, og det samme gjelder for balkongdøra.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en veranda med utgang fra stue i 2.etasjen. Trekonstruksjon innfestet i yttervegg med opplegg på drager/søyler i front.

Det er terrassebord som gulv og rekkverk i tre. Underliggende tekking er skjult, men synes å være av en type takmembran. Avrenning av regnvann via taknedløp. Vurderingen baseres på alder og synlige observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er fra byggeår, og er vurdert til å ha normal bruksslitasje.
Se egen standardbeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

TG 2 Flislagt gulv - gang

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Bom i enkelte gulvfliser i gang.
Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tiltak mot bom i flis er ikke nødvendig før flisa eventuellt sprekker/løsner fra underlaget.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betonggulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Totalt høydeforskjell på mellom 5-10 mm er målt i rommene.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har stålpipe fra byggeår, delvis isolert. Vedovn er montert på stue.

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trappetrinn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det bemerkes slitte overflater på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Sliping/overflatebehandling av trappetrinn anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeår med malte profilerte dørblad.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vanntett membranoppkant ved dør anbefales etablert, hvis mulig.
Vær oppmerksom på risikoen for vannansamling på gulvet. Sørg for riktig oppbygging av fall/høydeforskjell ved fremtidig oppussing.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier opplyser om at det ble oppdaget fukt under gulvfliser ved sluk i november 2025.

Det ble utført lokale tiltak rundt sluk i form av tetting med silikon og montering av dusjkabinett, dette for å redusere faren for videre fuktvandring og påfølgende skader. Tiltakene må ses på som midlertidig og det anbefales jevnlig tilsyn og videre bruk av dusjkabinett frem til oppussing av rommet.



Sluk, plassert under badekar



Sluk, plassert under dusjkabinett

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet/utstyrt med servant og speilskap. Dusjkabinett. Badekar. Veggmontert toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Ingen utslag på fukt

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vanntett membranoppkant ved dør anbefales etablert, hvis mulig.
Vær oppmerksom på risikoen for vannansamling på gulvet. Sørg for riktig oppbygging av fall/høydeforskjell ved fremtidig oppussing.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Sluk, plassert delvis under vaskemaskin

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet/utstyrt med vaskekar og veggmontert toalett. Ventilasjonsaggregat. Varmtvannstank.
Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft under dørblad.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ved vaskekar ligger i mot badet.
Det ble istede sjekket for fukt med fuktindikator på gulv og vegg, uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det bemerkes fuktsvelling i skapdør og innredning under oppvaskkum. Videre er det ingen beskyttelsesplate bak kjøkkenvasken, veggplatene har trukket til seg fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes utskifnitng av enkelte deler på kjøkkenet. Det anbefales å montere beskyttelsesplate på utsatte steder.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra byggeår.
Rørskap og stoppekran er tilgjengelig på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet og rommer ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Installasjon til sentralstøvsuger i boligen. Anlegget ble ikke funksjonstestet og det er ukjent om anlegget er i bruk per dags dato.
Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Rørfordelingen er plassert på vaskerommet, og anlegget er basert på elektrisk oppvarming.

Til info: Eier opplyser at gulvvarmen kan oppleves noe ujevn. Dette kan skyldes at en ventil/tapp i fordelersystemet periodevis henger seg opp. Eier opplyser videre at anlegget tidligere er justert slik at det prioriteres mer varme til bad og yttergang.

Det anbefales periodisk kontroll av anlegget. Fagkyndig service utføres ved behov eller ved tegn til ujevn funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i bod ved trapp og inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår er fremvist. Det er ukjent om det er utført arbeid med el-anlegget etter byggeåret.
   En samsvarserklæring på elektriske anlegg er et dokument som bekrefter at det elektriske arbeidet som er utført, er gjort i samsvar med gjeldende lover og forskrifter i Norge.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Utover dette er det fremvist samsvarserklæring for installasjon i byggeåret og rapport fra eltilsyn, datert 2024.

Det lokale eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Basert på byggeåret og typisk byggemetode i perioden boligen ble oppført, er det sannsynlig at boligen er oppført over drenerende masser og med fuktsikring mot grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Det er begrenset vurderingsgrunnlag pga tildekte murer, men det ble ikke observert noe forhold inne i boligen som tilsier setninger eller svikt i byggets fundament.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på deler av veranda er for lavt i forhold til dagens krav, som er 100cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og utforming iht dagens krav, men eier opplyser om at rekkverket skal oppgraderes før salg.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

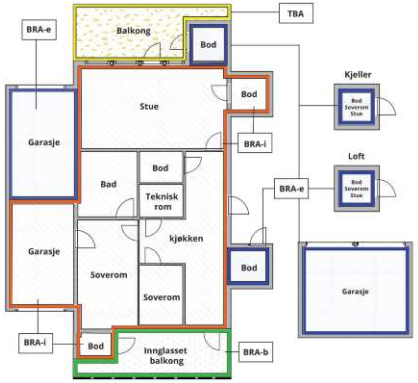
Hva er måleverdig areal?

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

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	53	6		59	5
2.etasje	53			53	39
SUM	**106**	**6**			**44**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, vaskerom, gang, bod, 2 soverom	Utvendig bod	
2.etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til eiers egenerklæring.

P.K.Gorseths veg 23 A, 7340 OPPDAL
Gnr 283 - Bnr 83
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Peder Talsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	283	83		0	442.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
P.K.Gorseths veg 23 A

Hjemmelshaver
Lien Ingunn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i eiers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunepakke	06.03.2026	Utskriftsdato.	Gjennomgått	80	Nei
Rapportutkast	12.03.2026	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

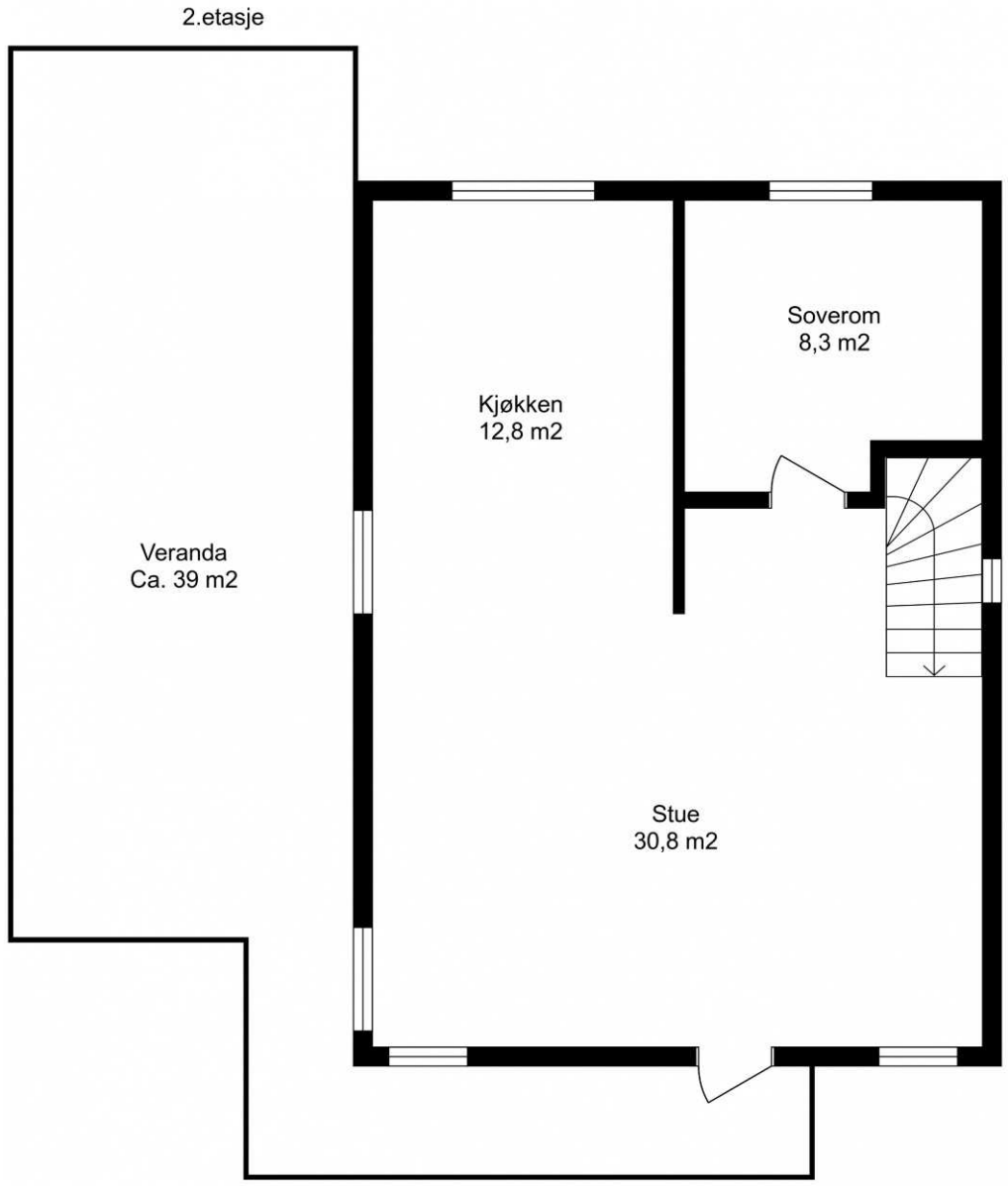
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

bankID SIGNERT 10.03.2026
Lien, Ingunn

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

Ingunn Lien

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

P.k.gorseths Veg 23A
7340 Oppdal

5021-283/83/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Oppdaget fukt i november '25 under fliser ved sluk,sjekket av takstmann.Lite fall til sluk, fukt under fliser. Har fått tettet ved sluk med silikon utført av Norheim naturstein og montert opp dusjkabinett. Dusjkabinettet satt opp av rørlegger.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Flatmo rør og Norheim naturstein

Beskrivelse av arbeidet: Norheim naturstein fikk fjernet gammel fogemasse, tørket og lagt nytt,og silikon lagt i sluk. Flatmo rør(rørlegger) satt opp dusjkabinett.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader 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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Haugan hus og hage

   Beskrivelse av arbeidet: Lagdt nytt rekkverk på værandaen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VVS Ansnes. Oppdal

Beskrivelse av arbeidet: vannvarme/gulvvarme kan være ujevnt pga av at tapp henger seg opp, endret sänn at det ble fokus på mer varme på badet og yttergang.

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

- **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?

- **Ja**

Selve pk,gorsethsveg er en privat vei, så på vinteren deler vi naboer på snøbrøyting.

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.

OPPDAL KOMMUNE
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Dok.nr
2009/791	6

Eiendom/byggested
P.K. Gorseths veg 23, 7340 Oppdal

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
283	83		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Oppdal Bygg AS Industrivn N 7340 Oppdal	Per Erik Ansnes Vikavegen 29 7340 Oppdal

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak	03.06.09

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Del av tomannsbolig, vertikaldelt

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Plan, byggesak og oppmåling	20.07.09	9/77

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
21.06.10	Oppdal Bygg AS v/Stig Fjellstad

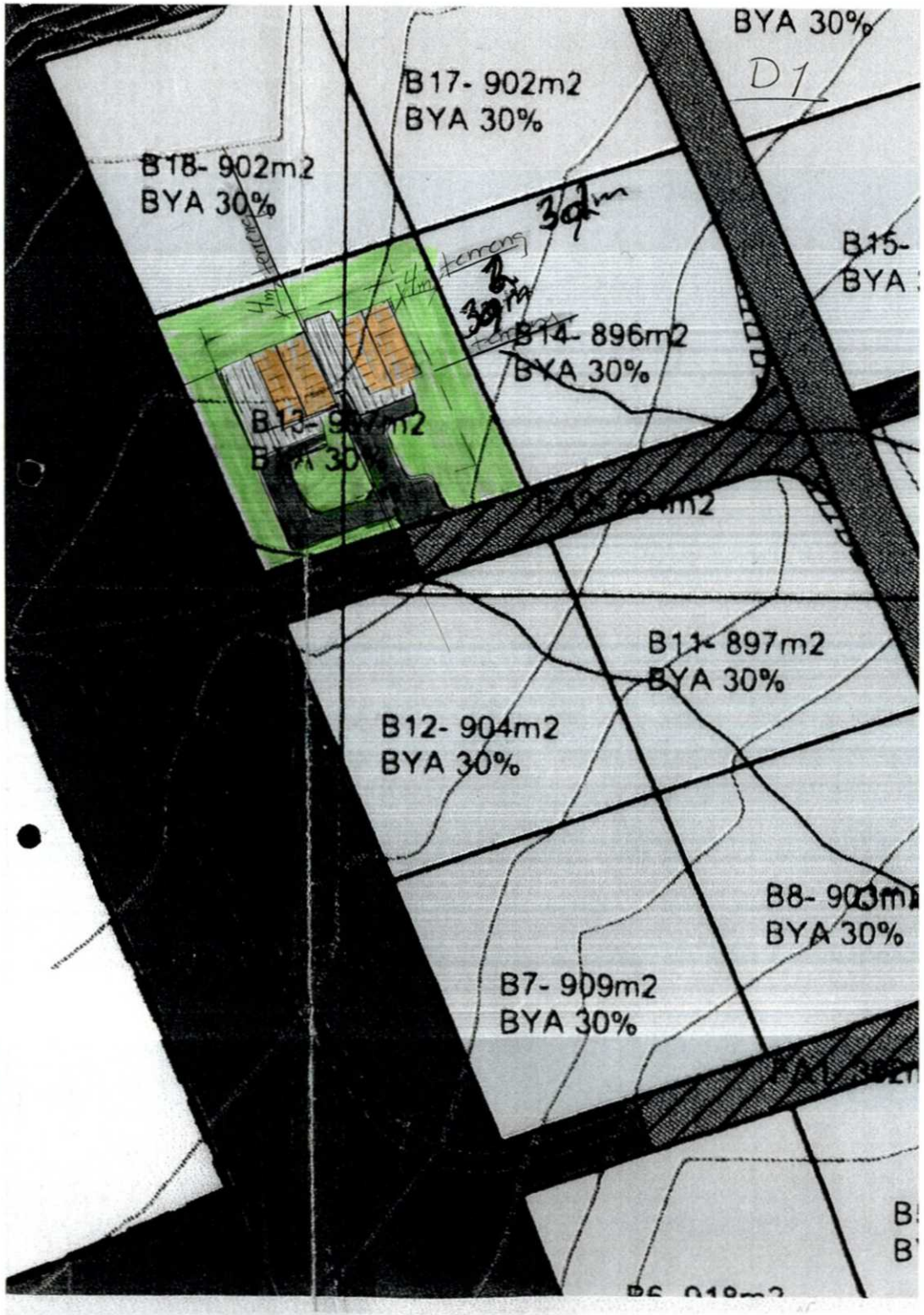
Merknader

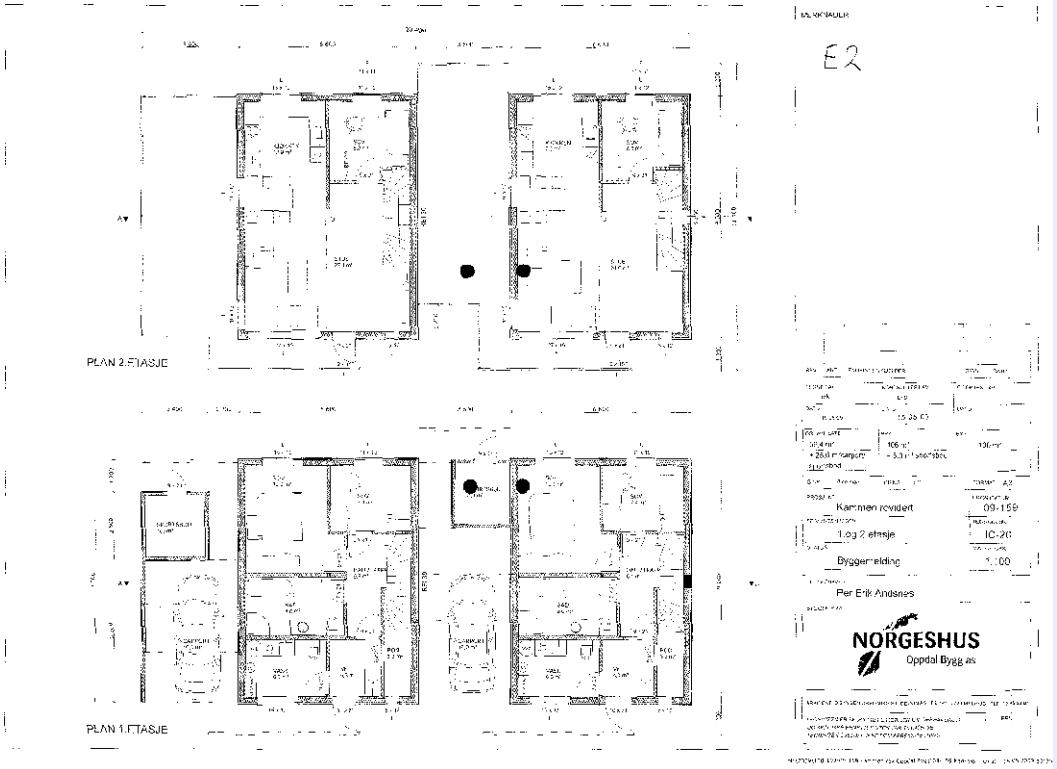
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Oppdal	14.07.2010	Tor Sæther




Grense
Grense
D2
FASADE MOT SØR
Grense
Grense
FASADE MOT NORD


BYA 30%
D1
B17- 902m2
BYA 30%
B18- 902m2
BYA 30%
B15-
B14- 896m2
BYA 30%
B11- 897m2
BYA 30%
B12- 904m2
BYA 30%
B8- 903m2
BYA 30%
B7- 909m2
BYA 30%



Skjøte 1) med hjemmelshavers samtykke

Rekvirentens navn	Plar
Oppdal Kommune	Doknr: 371556 Tinglyst: 26.05.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Inge Krokannsvei	
Postnr. 7340 Poststed: Oppdal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 964,983,003 Ref. nr.	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1634	Oppdal	283	83			

Areal 906 m²

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 412.838,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 412.838,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
060167[redacted]	John Bjørndal Volden	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
201267[redacted]	Per Erik Ansnes	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
18.5.09	

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/11-2005 PDF

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det settes som vilkår at bygging på tomta må være igangsatt innen 1 - ett - år, og fullført innen 3 - tre år, regnet fra skjøtets utstedelsesdato. Videre settes som vilkår at tomta overdras til boligbebyggelse. Kjøperen, eventuell leier eller senere eiere av eiendommen, kan ikke nytte tomta (og bebyggelsen) til annet enn fast bolig. Det er derfor ikke anledning til å ta i bruk bebyggelsen til andre formål.

Det tas forbehold om rett for kommunen til å grave over tomta for å legge og ha liggende kabler, vann- og kloakkledninger, samt foreta nødvendige reparasjoner av disse. Kommunen skal i så fall sørge for oppussing etter inngrepet. Kjøperen plikter å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggearbeider i kommunale boligfelt.

Såfremt vilkåra ikke oppfylles, faller tomta tilbake til kommunen til samme pris og kjøperen plikter i så fall å skjøte tomta tilbake til kommunen i samsvar med dette. Eventuelle påløpne utgifter er i så fall kommunen uvedkommende.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted | Dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted: OPPDAL | Dato: 18.5.09

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med blokkbokstaver

Ordfører i Oppdal kommune, Ola Røtvei

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Dato: 18.5.09 | Utsteders underskrift

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8)
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted: OPPDAL | Dato: 15/5-09

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver: John Bjørndal Volden

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 060167[redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert(e) partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

8)
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Turid Hellemsæter Dørrum | Gjentas med blokkbokstaver: TURID HELLEMSÆTER DØRRUM

Adresse: Dørrum 7340 Oppdal

2. vitneunderskrift: Marta Ottvad | Gjentas med blokkbokstaver: MARTA OTTVAD

Adresse: Årne, 7340 Oppdal

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 18.5.09 | Utsteders underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales tinglysingsgebyret etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
18.5.09	

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/11-2005 PDF Side 4 av 4

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 283, Bruksnr 83	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	P.K.Gorseths veg 23 A, gatenr 3780 7340 Oppdal	**Grunnkrets:**	205	Øvre Høgmov øst
		Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9070501	Oppdal
		Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt B13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.05.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	442,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/283/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2012	Avgiver	5021/283/77	-895,0
	Matrikkelført:	06.09.2012	Berørt	5021/283/83	0,0
			Berørt	5021/283/92	0,0
			Berørt	5021/283/100	0,0
			Mottaker	5021/283/108	895,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.07.2012	Avgiver	5021/283/77	-901,4
	Matrikkelført:	10.07.2012	Berørt	5021/283/83	0,0
			Berørt	5021/283/87	0,0
			Berørt	5021/283/92	0,0
			Mottaker	5021/283/100	901,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.11.2010	Avgiver	5021/283/77	-900,7
	Matrikkelført:	23.11.2010	Berørt	5021/283/83	0,0
			Berørt	5021/283/87	0,0
			Mottaker	5021/283/92	900,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2010	Avgiver	5021/283/83	-463,9
	Matrikkelført:	10.08.2010	Berørt	5021/283/77	0,0
			Mottaker	5021/283/87	464,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2009	Avgiver	5021/283/77	-906,2
	Matrikkelført:	12.05.2009	Mottaker	5021/283/83	906,2

Gårdsnummer 283, Bruksnummer 83 i 5021 OPPDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
P.K.Gorseths veg 23 A	Bolig	111,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	92,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	111,0	Igangset.till.:	20.07.2009
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	14.07.2010
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300068860			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,0		58,0				
H02			53,0		53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.03.2026 13:26 – Sist oppdatert 06.03.2026 13:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oversiktskart



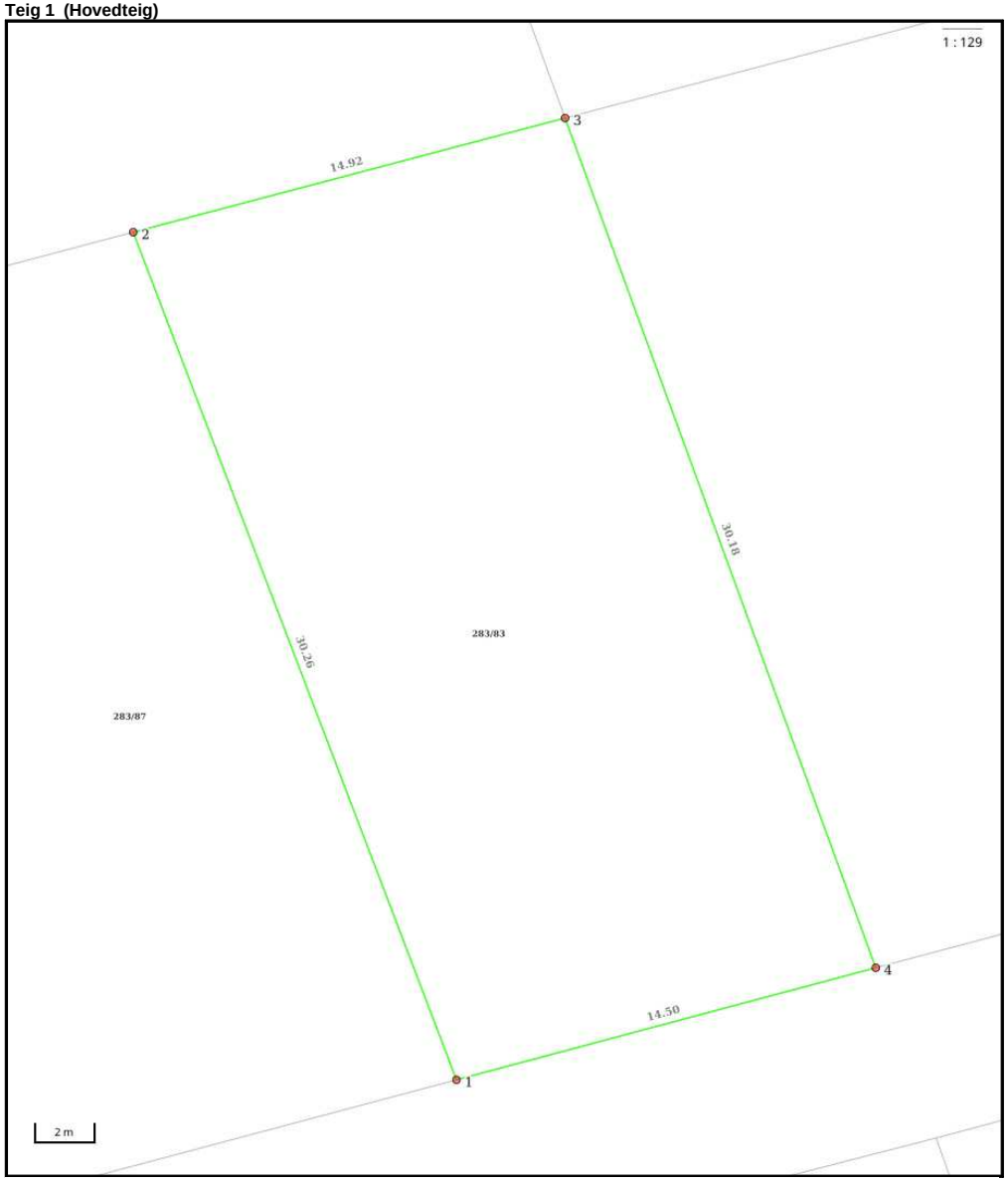
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 442,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 411,75	536 314,83	30,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 941 438,89	536 301,45	14,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 941 444,02	536 315,46	30,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 941 416,77	536 328,43	14,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

plankontoret

Oppdal kommune

Beskrivelse og bestemmelser til

BEBYGGELSESPLAN FOR BJØRKMOEN 3

Vedtatt i bygningsrådet sak 07/98 den 13.08.07

VI HAR EN PLAN ... Myrveien 1, Berkåk, 7391 Rennebu, Tlf.: 72 42 81 60, Faks: 72 42 81 01, www.plankontoret.net

Forord

Plankontoret har utarbeidet forslag tilbebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 etter oppdrag fra Oppdal kommune som ønsker å legge til rette for bygging av boliger. I utgangspunktet skulle det vises 40 tomter på ca 900 m2 i området. Under planprosessen kom det fram at det er behov for tomt til barnehage. Det er enda ikke vedtatt hvor barnehage skal bygges, og det er derfor utarbeidet forslag til bebyggelsesplan i 2 alternativer:
Alternativ 1: 40 boligtomter
Alternativ 2: Barnehagetomt og 35 boligtomter

Saksbehandler i Oppdal kommune har vært spesialrådgiver Jan Kåre Husa og saksbehandler ved Plankontoret har landskapsarkitekt Sissel Enodd.

Berkåk den 10. mai 2007

Saksbehandling

Bygningsrådet sak 07/52 den 29.05.07:
Vedtatt tatt opp til behandling og lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på lovbestemt høring.

Bygningsrådet sak 07/98 den 13.08.07:
Bygningsrådet, det faste utvalg for plansaker, godkjenner i medhold av Plan- og bygningslovens § 28-2 Bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 - alt. 2 med tomt for barnehage, slik som vist på kart og bestemmelser datert 29.05.07, med følgende endringer:

Plankartet: Kullgropene, tjærehellen og bevaringsområdet tegnes inn på plankartet slik kart datert 06.06.07 viser og reguleres som "Spesialområde til bevaring kulturminne". Bevaringsområdet gis påskriften "Automatisk fredete kulturminner – kullgroper".

Reguleringsbestemmelsene :
Nytt avsnitt under spesialområder med ordlyd: "Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Innen bevaringsområdet med kullgroper og tjærehell må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen)".

Tilføyelse i punkt 2:
Lekeplass skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse til de planlagte boligene, evt. at barnehagens uteareal gjøres tilgjengelig for alle utenfor åpningstiden.

Innhold

1.0 Planprosessen 4
1.1 Bakgrunn 4
1.2 Samråd og medvirkning 4
1.3 Innspill 4
2.0 Planområdet 6
2.1 Avgrensing 6
2.2 Landskap og bebyggelse 6
2.3 Kulturminner 6
3.0 Forholdet til andre planer 8
3.1 Kommuneplan 8
3.2 Reguleringsplaner 9
4.0 Plan 11
4.1 Arealbruk 11
4.2 Byggeområder 11
4.3 Trafikkområder 11
4.4 Friområder 11
4.5 Spesialområder 12
4.6 Fellesområder 12
4.7 Plankart 13
Bestemmelser til bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 14

1.0 PLANPROSESSEN

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur. Planområdet ligger øst for Oppdal sentrum og inngår i reguleringsplan for Bjørkmoen vedtatt i Oppdal kommunestyre 26.01.1995. I bestemmelsene til planen er det satt krav til at det utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging.

1.2 Samråd og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Opp den 15.03.07 og i Opdalingen den 06.03.07. Berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet. Det ble oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet innen 07.04.07. Det er tatt kontakt med barnerepresentanten som vil komme med sine synspunkter under høring av plana.

1.3 Innspill

Det er kommet følgende innspill til planarbeidet:

Avsender	*Sammendrag av innspill*
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM), 21.02.07	Barn og unge: Minner om rikpolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og planlegging der det fastslås at kommunen skal "organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta. FM ber om at planen forelegges barnerepresentanten til vurdering. FM viser til at RPR sier at det skal vies spesiell oppmerksomhet til: a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget miljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: - er store nok og egner seg for lek og opphold - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider - kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn og voksne FM ber om at behovet for lekeplasser og lekeareal til ulike aldersgrupper blir tydeliggjort, med for eksempel lekeplass for de minste, ballbaner og akebakker. Landbruk og bygdeutvikling: ingen merknader Miljøvern: ingen merknader Samfunnssikkerhet: ingen merknader
Statens vegvesen (Svv), 08.02.07	Viser til at det har vært fokus på å sikre trygg kryssing av E6 rett sør for Bjørkmoen. Svv mener at behovet for tiltak kanskje ikke er tilstede ut fra gjeldende kriterier. Men med en utbygging av boliger ved Bjørkmoen som vist i kommuneplanen vil behovet for siker kryssing være til stede. Svv mener det bør bygges en undergang under E6, f.eks ved forlengelsen av Orkelsjøvegen. Svv mener det må settes krav om sikker kryssing av E6 i forbindelse med utvidelsen av boligbygging ved Bjørkmoen. Kostnadene er kommunen sitt ansvar da behovet er et resultat av en kommunal arealforvaltning.
Sør-Trøndelag fylkeskommune, 30.01.07	Krever at det foretas en påvisningsundersøkelse innen planområdet med henblikk på automatiske fredete kulturminner før innspill til planen kan gis.
Ingar Asla, 08.03.07	Oppsitter i Røskaftveien i Bjørkmoen 2. Bygninger i området har vært utsatt for vindskader. Er redd for hva som skjer i området når flere trær fjernes. Håper at det blir sett på mulighetene for å sette igjen flere/ bredere felt med skog. Trær som står inne i en skog har for svake røtter til å stå i mot sterk vind. Mener det bør pålegges utbyggere å sette igjen vegetasjon.
Marit Bjerke Osen og Ivar Osen, 28.03.07	Mener det bør etableres en randsone mellom boligfelt og deres eiendom gnr/bnr 287/1. I jordbrukslandskapet er det høyeste biomangfoldet knyttet til randsoner åkerskiller. Nedre del av dyrkamarka er et område med variert vegetasjon og rikt dyreliv. Større vegetasjonssone mellom boligfeltet og åker vil fungere som viltkorridor. Det er et mål i norsk landbrukspolitikk å ivareta viktige kulturlandskapselementer. Dette bør også Oppdal kommune ta hensyn til ved sin utbygging. Randsoner vil i tillegg bufre mot støy fra beitedyr og landbruksmaskiner.

2.0 PLANOMRÅDET

2.1 Avgrensing

Planområdet ligger øst for Oppdal bygdemuseum, mellom Gamle Kongeveg og E6. Området grenser mot friområde i vest (gnr/bnr 282/190), dyrka mark i nord (gnr/bnr 287/1) og øst (gnr/bnr 283/5) og skogsområde i sør gnr/bnr (283/1).

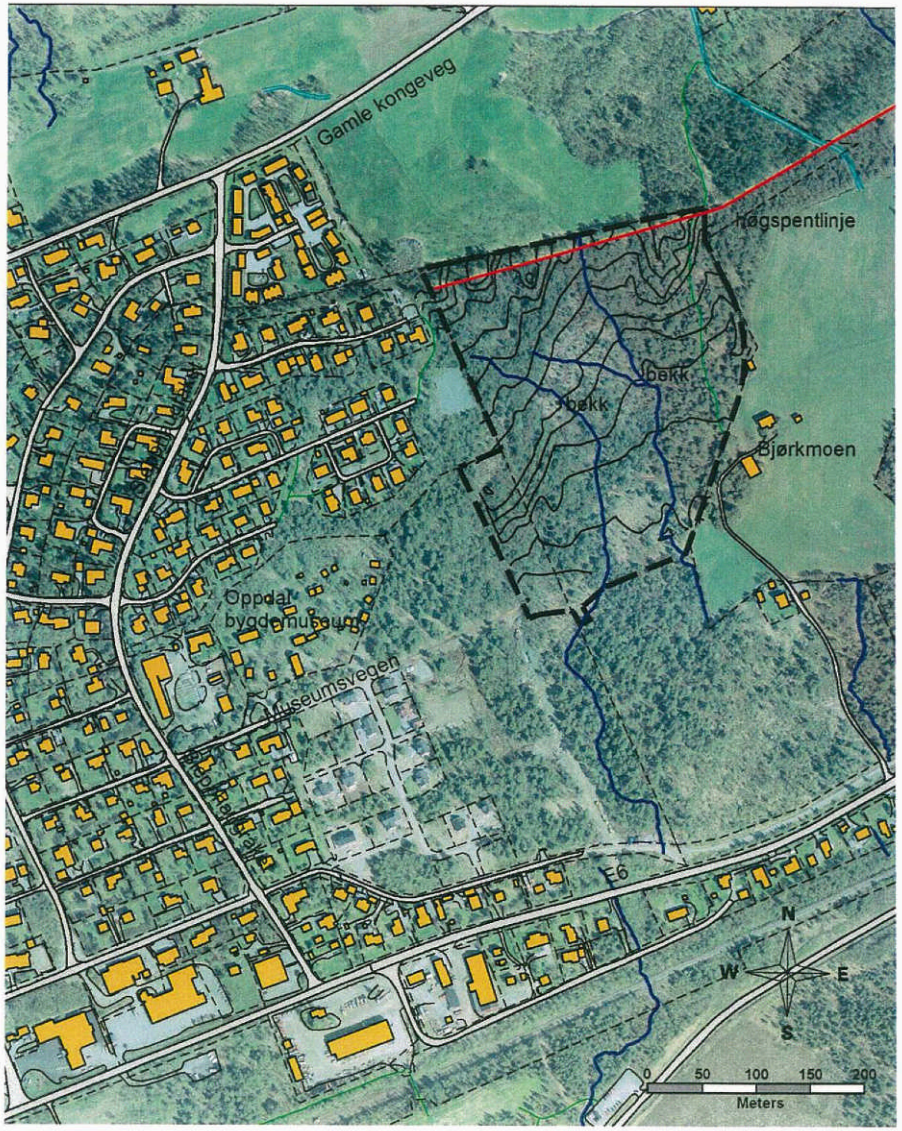
2.2 Landskap og bebyggelse

Terrenget i planområdet heller mot sør og har gunstige solforhold. Området er skogbevokst med hovedsakelig furuskog. Små bekker går sør-nordlig retning. Området er vindutsatt og vind fra sør/ sørøst er den hardeste, mens vind fra nordvest er den mest vanlige.

Øst for planområdet ligger et småbruk, Bjørkmoen. Vest for planområdet ligger ei mye brukt balløkke. I nordkanten krysser ei høyspentlinje planområdet. Det er planlagt å legge denne i kabel.

2.3 Kulturminner

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Bjørkmoen ble det foretatt befaring i området. Det ble da påvist tjærehjelle og grop nord i planområdet. Fylkeskommunen skal foreta ny påvisningsundersøkelse før planen godkjennes.

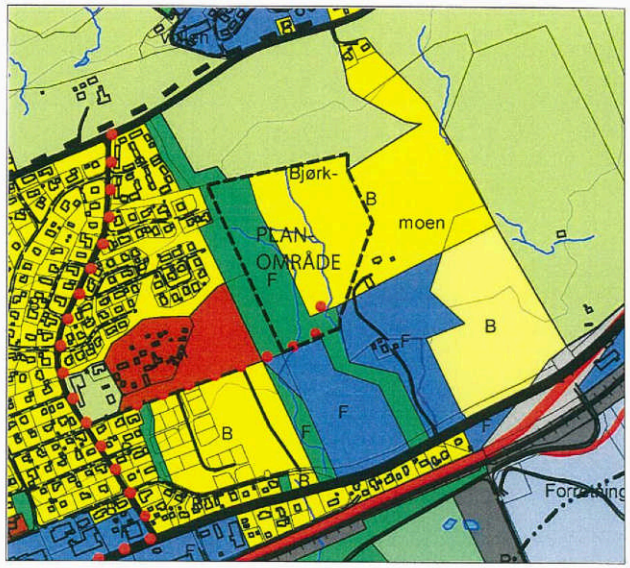


Over vises orthofoto av planområdet og tilgrensende områder.

3.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplan

Planområdet er hovedsakelig vist til byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel, delplan Oppdal sentrum vedtatt sak K 07/02. Vestre del av planområdet er vist til friområde.



3.2 Reguleringsplaner

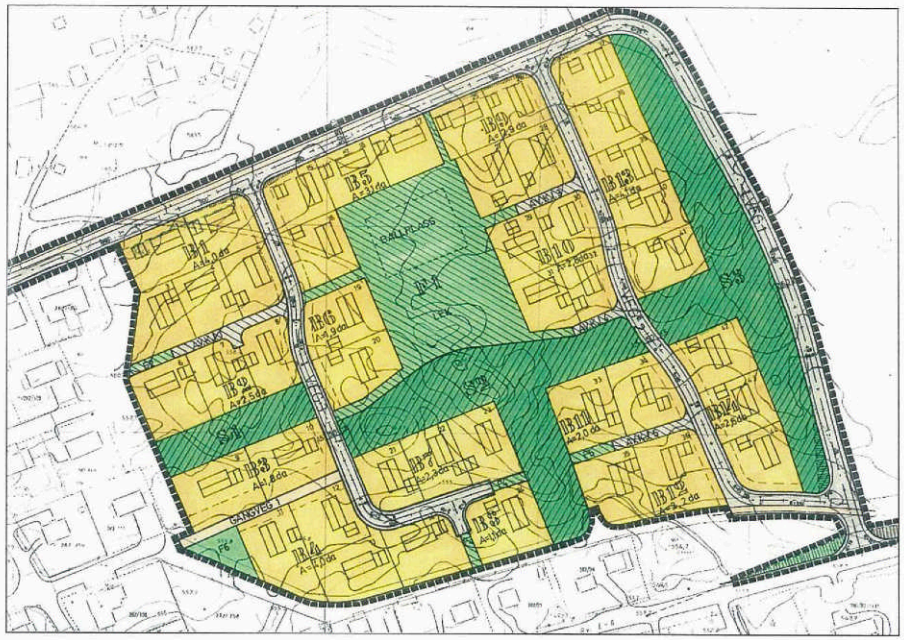
Reguleringsplan for Bjørkmoen

Planområdet ligger inne i vedtatt av kommunestyret den 26.01.1995. Her er området hovedsakelig regulert til boligformål. I vest er området imidlertid regulert til spesialområde klimabelte (KB) og friområde. I friområdet er det vist trasè for gondol.



Over vises utsnitt av reguleringsplan for Bjørkmoen vedtatt 26.01.1995.

Reguleringsplan for Bjørkmoen etappe 1
Det er tidligere utarbeidet reguleringsplan for boligområde i Bjørkmoen etappe 1 som ble vedtatt i kommunestyret de 08.09.99. Dette ligger sørvest for planområdet er nå utbygd. Veg1 i denne reguleringsplanen vil bli atkomstveg til området som nå planlegges. Fortau på nordsida av veg 1 vil være gangforbindelse fra Bjørkmoen 3 til sentrum.



Over vises reguleringsplan for Bjørkmoen etappe 1 vedtatt i 1999. Veg til høyre i området er atkomstveg til nytt boligområde.

4.0 PLAN

I utformingen av området er det lagt vekt på:

- gode friområder som gir mulighet til variert lek for barn og unge
- legge veger i terrenget slik at det blir minst mulig skjæringer og fyllinger
- å skape naturlig fall for vann og avløp for alle tomtene
- utforme friområder som gir le for vind og mulighet for å håndtere overvann i åpne bekker

4.1 Arealbruk

Formål	*m²*
Boligområde	32 420 m²
Offentlige bygninger, barnehage	5 621 m²
Offentlige trafikkarealer	8 129 m²
Friområder	24 420 m²
Friområder - lek	2 522 m²
Fellesområder	1 076 m²

4.2 Byggeområder

Planen viser 35 på ca 900 m² samt område for offentlig barnehage på ca 5 600 m² . Byggeområdene kan bebygges med 30 % av tomtearealet. I bebygd areal inngår alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser. Byggegrense er gitt mot vegen i øst, som går i ytterkanten av området. Her kan det bygges inntil 6 m fra formålsgrens (tomtegrensa).

For den enkelte utbygger vil det være viktig å ta hensyn til lokalklima når en planlegger bebyggelsen på tomta, beplantning og leskjerming.

4.3 Trafikkområder

Området får hovedatkomst fra sørvest, fra planlagt veg nordover fra E6. Gangatkomst til sentrum vil bli langs fortauet langs vegen som går østover fra Oppdal bygdemuseum til Høgmovegen. I forlengelsen av denne vegen, i ytterkanten av planområdet mot øst er det regulert gate med fortau slik at gangforbindelsen blir gjennomgående. Internvegene i planområdet er kjøreveger, og det blir ikke mulighet for gjennomkjøring i boligområdet.

4.4 Friområder

Planen viser to gjennomgående friområder nord-sør i planområdet. Ett friområde ligger på vestsida av området og midt i området. Det er også vist en stripe friområde mot nord for å ivareta randsonen mot dyrkamarka i nord og å kunne ta opp overflatevann og lede vannet inn i åpne bekker i friområdene som går nord-sør. I disse områdene skal vegetasjonen bevares mest mulig for å gi le for vind. Det er tillatt å opparbeide turstier og vannveier i områdene, og arealene kan bli attraktive aktivitetsområder.

I tillegg viser planen lekeplasser. Vest for planområdet ligger i tillegg ei balløkke som også vil fungere for de nye boligene.

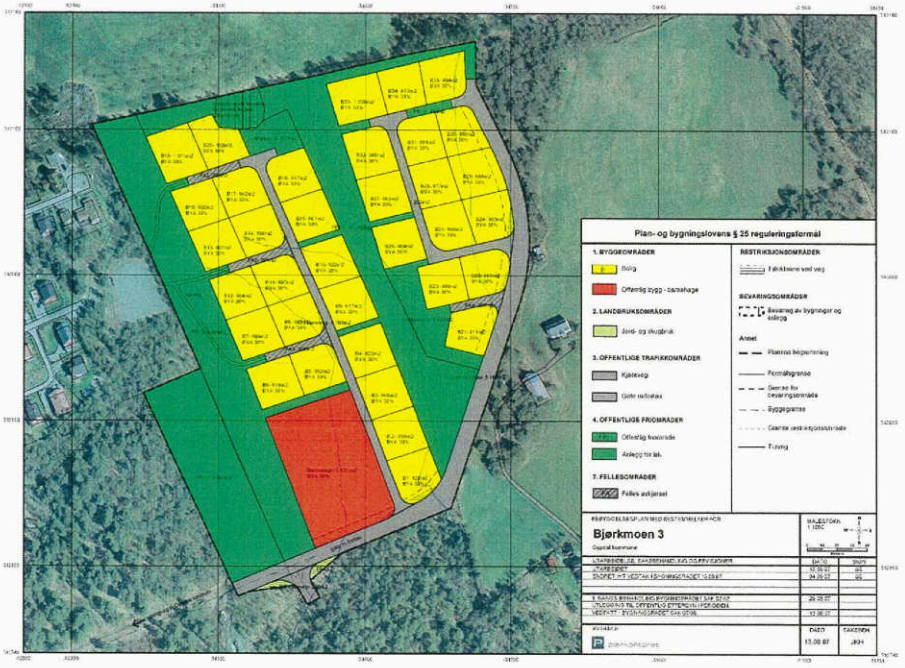
4.5 Spesialområder

Nord i området er det vist bevaringsområde kombinert med friområde. Her er det registrert automatisk fredete kulturminner, kullgrop og tjærehjell. Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Innen bevaringsområdet med kullgroper og tjærehell må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

4.6 Fellesområder

Stikkveger i boligområdet er vist som felles avkjørsel. Bestemmelsene fastsetter hvem disse er felles for.

4.7 Plankart



Over vises vedtatt plan som viser 35 boligtomter på ca 900 m2 og område for barnehage på 5600 m2. Areal til barnehage er lagt sørvest i området slik at trafikken i forbindelse med barnehagen ikke trekkes inn i boligområdet.

Oppdal kommune

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BJØRKMOEN 3

Vedtatt i bygningsrådet sak 07/98 den 13.08.07

1. Fellesbestemmelser

Langs vegene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn.

2. Byggeområder

Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset når det gjelder form, materialbruk og farge.

Tillatt %BYA = 30 % (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i bergningen av bebygd areal på tomta).
Max gesimshøyde er 3,5 m for garasjer og uthus.

Ved byggesøknad skal det følge:

- situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass
- profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng

Lekeplass skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse til de planlagte boligene, evt. at barnehagens uteareal gjøres tilgjengelig for alle utenfor åpningstiden.

3. Friområder

Eksisterende terreng, vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Områdene tilplantes i nødvendig grad for å gi le. Nødvendige terrenginngrep skal repareres slik at naturpreget gjenopprettes. Det er tillatt å opparbeide åpne vannveier gjennom området. Disse skal utformes slik at de ikke er til hinder for bruk til formålet. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Lekeplasser, ballplasser, turløyper mv må innpasses slik at skogbelter opprettholdes.

4. Spesialområder

Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Innen bevaringsområdet med kullgroper og tjærehell må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige

mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

5. Fellesområder

FA1 er felles for B5-B8
FA2 er felles for B11-B14
FA3 er felles for B17-B20
FA4 er felles for B21-B23

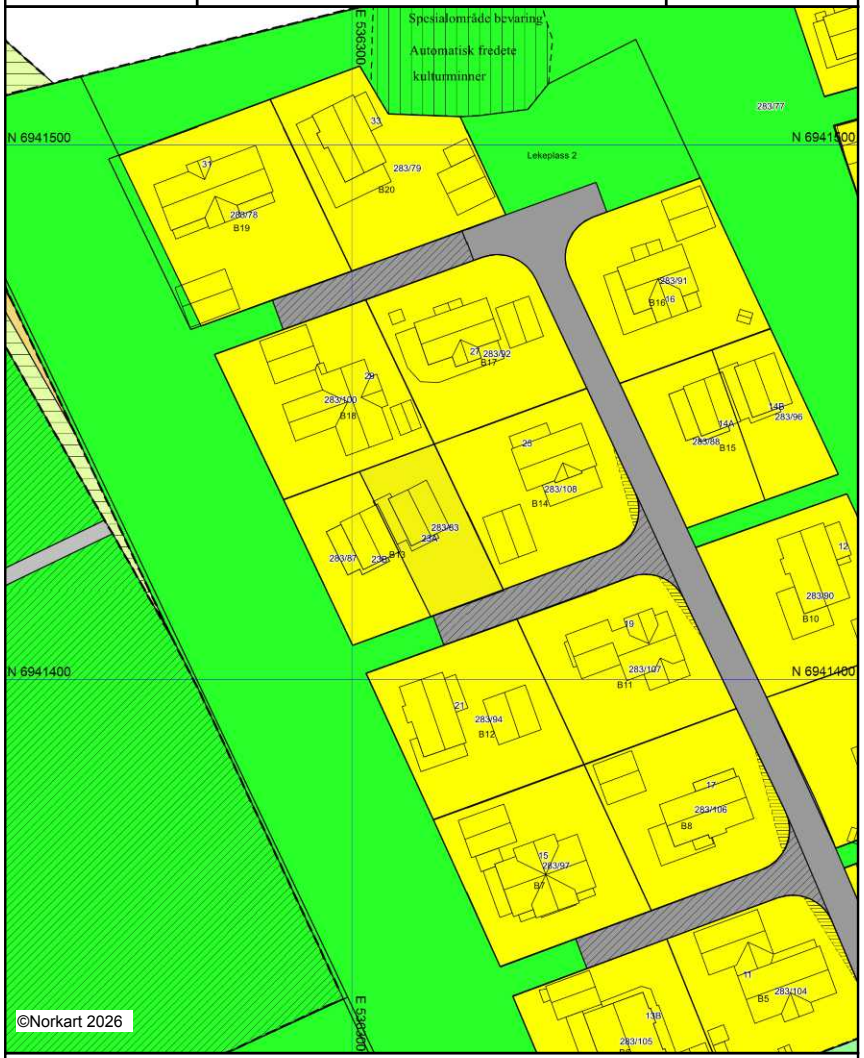
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 283/83
Adresse: P.K.Gorseths veg 23A
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Taubane

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

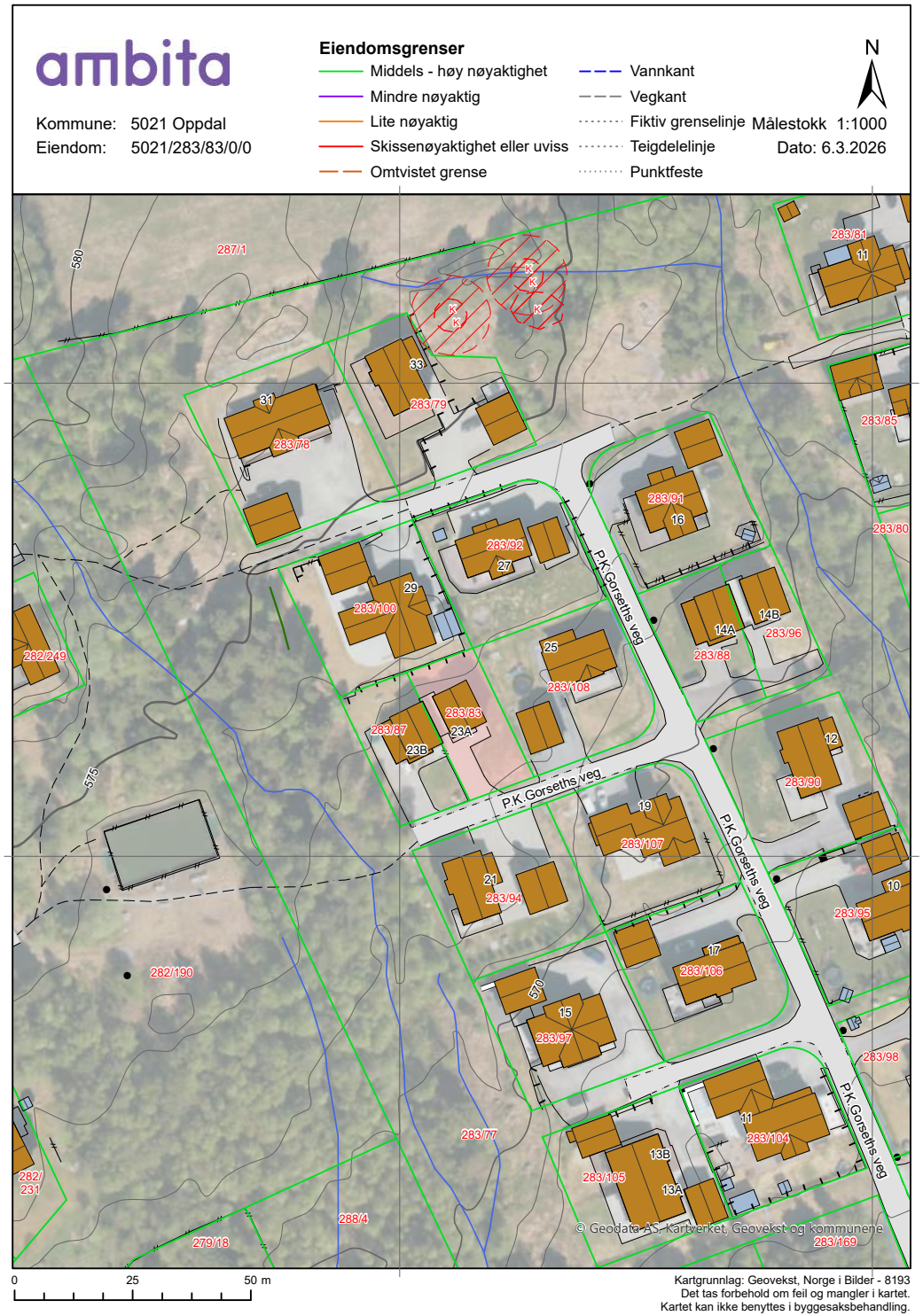
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

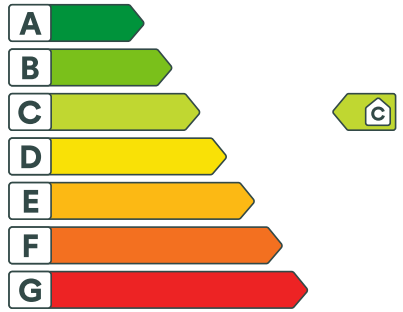
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc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



enova

Energiattest

Adresse	**P.K.Gorseths veg 23A, 7340 OPPDAL**
Dato for energimerking	**10.03.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-268118**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**300068860**
Gårdsnummer	**283**
Bruksnummer	**83**
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	**2010**
Bygningstype	**Kjedet enebolig**
Bruksareal	**106,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**106,0 m²**
Oppvarmet etasje	**2**
Bygningsmateriale	**Tre**
Oppvarming	**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**
Ventilasjon	**Balansert ventilasjon**

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
126,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,08 kWh/m²	**16 264 kWh**

P.K.Gorseths veg 23A, 7340 OPPDAL

Detaljering

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

P.K.Gorseths veg 23A, 7340 OPPDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

P.K.GORSETHS VEG 23A

Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal stasjon Linje F6, R70	19 min 1.7 km
Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	19 min 1.7 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	21 min 1.9 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

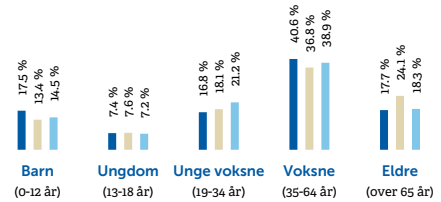
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Høgmo barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.6 km
Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 16 barn	14 min 1.3 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 46 barn	20 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	16 min 1.4 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	17 min 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

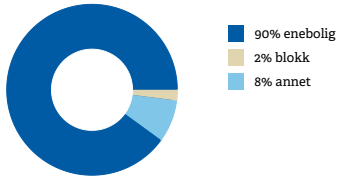
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Krux Klatring Klatring	18 min 1.6 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	19 min 1.7 km
Oppdal Treningssenter	21 min

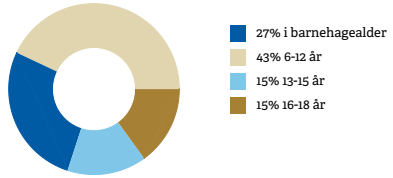
BOLIGMASSE



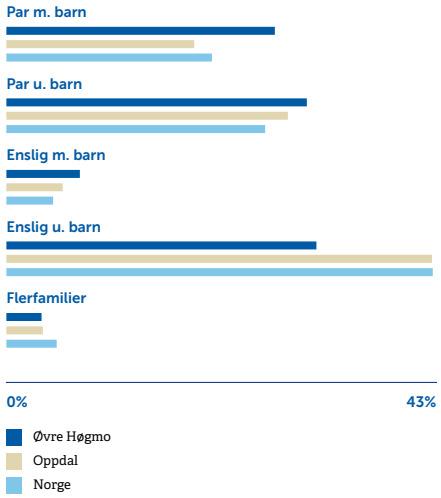
VARER/TJENESTER

Torgsenteret / Domus Oppdal	17 min
Vitusapotek Oppdal	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



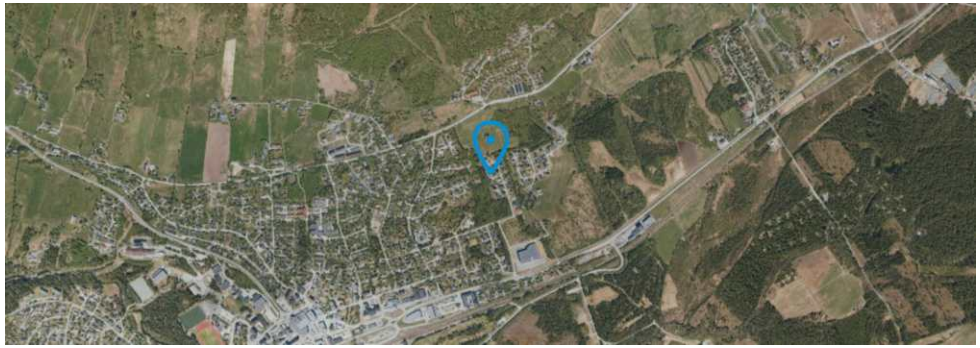
FAMILIESAMMENSETNING

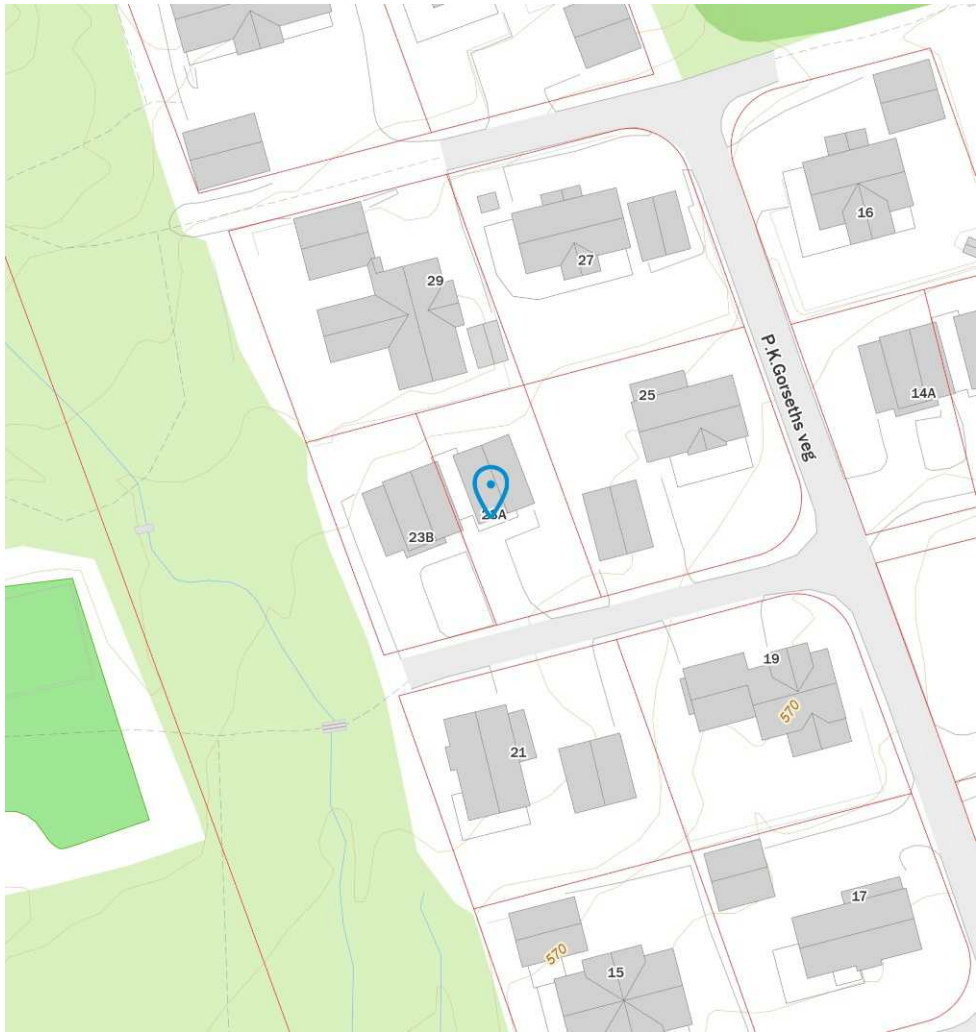


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42260017 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
P.K.Gorseths veg 23A, 7340 Oppdal.
Gnr. 283, Bnr. 83, 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: 42260017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2026

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no