

Velkommen til

Nedre Tunveg 7, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Tunveg 7
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1988
BRA/BRA-i	255 / 231 m²
Soverom	5

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
Nedre Tunveg 7, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 282, Bnr. 235, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 135 140,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 125 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 588,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på to terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 8 616,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 231 m²
BRA - e: 24 m² (garasje)
BRA totalt: 255 m²
TBA: 74 m²
GUA: 239 m²
ALH: 8 m²

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kryprom tas ikke med som ALH pga. at høyden inne i disse er såpass lav, og rommene kun er egnet til lager.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5 soverom (3 soverom i hoveddel og 2 soverom i leilighet)
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 667 m² på eiet tomt.
Opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

Byggeår
1988 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Hall, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og trapperom.
Loftsetasje: Gang, 2 soverom, innredet rom (benyttes som soverom, ikke godkjent) loftstue, toalett og 2 kryprom.
Underetasje (leilighet): Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom. Bod som tilhører hoveddel.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje.

Standard
Kjøkken 1. etasje: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, kjøleskap og fryseskap. Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Kjøkken underetasje (leilighet): Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap kan plasseres i tilstøtende gang. Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Bad 1. etasje: Bad/vaskerom i 1. etasje har flislagt gulv. Vegger har fliser og våtromsplater. I himling er det takess og downlights. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap, dusjnisje, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, skyvedørsgarderobe og mekanisk avtrekk.

Bad underetasje (leilighet): Bad i underetasje har flislagt gulv. Vegger har fliser. I himling er det takess. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Utstyrt med wc, servantskap, dusjkabinett og naturlig avtrekk.

Vaskerom i underetasje (leilighet): Vaskerom i underetasje har flislagt gulv. Vegger har malte plater og malte murer. I himling er det takess. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum i stål og naturlig avtrekk.

Toalett loftsetasje: Toalett i loftsetasje har flislagt gulv. Vegger har tapet. I himling er det malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap og naturlig avtrekk.

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

Eiendommen har 2/100 ideell andel i realsameie med blant annet fotballbinge med lys. Per dags dato ingen kostnader knyttet til dette.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig oppført over tre plan, med utleiedel i nederste plan. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Etasjeskillere kan være av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Garasje oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Vegger er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Vinduer er med koblet glass. Det er montert garasjeport med elektrisk åpner.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, kjøleskap og fryseskap) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

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

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

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen

2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.06.1988. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Trappen skal ha solid håndlist på begge sider
- Rekkverk på galleri/hems må ha en slik utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over
- Div. innvendig overflatebahandling

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for sokkelleiligheten datert 02.03.1988. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Fra bad må det monteres elektrisk avtrekksvifte i yttervegg
- Vindu som rømningsvei i soverom må underbygges med fastmontert bord/benk for lettere rømning

Tegning som viser endringer i forhold til godkjente tegning må innleveres til teknisk kontor før det blir utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje fra 1990. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Oppdal kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Oppda kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Varmepumpe fra 2023 og peisovn på stue. Elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Neas.

Adgang til utleie
Leilighet i sokkel er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid på tre måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;
En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Leiligheten leies pr. dags dato ut for kr 6 600,- uten strøm.

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

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

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 vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 021 709,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 086 835,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Karin Stensheim

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2617
Dato: 13.05.1987
DIV. RETTIGHETER FOR OPPDAL KOMMUNE, BL.A. FULL REFUSJON FOR
KOMM. BYGGING AV FORTAU OG LEGGING AV FAST DEKKE

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

Andre relevante opplysninger
Opplysninger om fyringsanlegg:
Siste tilsyn utført: 26.10.2010.
Siste feiing utført: 18.04.2024.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- Rom i underetasjen som i dag benyttes som vaskerom er byggegodkjent tegninger benevnt som bod (søknadspliktig tiltak).
- i 1. etasje er det foretatt en utvidelse/underbygging i spisestue ut mot verandaen. Det er flere endringer i plassering, størrelse og antall av vinduer i flere rom, samt at balkongdør og hovedytterdør har annen plassering enn på tegninger (søknadspliktig tiltak).
- I 2. etasje er veranda tettet igjen og det er etablert et rom som i dag benyttes som soverom. Det er foretatt en utvidelse av dagens loftstue samt endringer i antall og plassering av vinduer. Der hvor takvinduene er plassert er det omsøkt en luftebalkong og rømningsvei, men denne luftebalkongen er ikke bygget. De 2 minste soverommene er noe utvidet ut mot kryprommene (søknadspliktig tiltak).

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 5 600,-
Tilstandsrapport kr. 19 500,-
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 22.03.2026 av Snorre Kolstad i Takst-Forum Trøndelag AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag: På østsiden av boligen er det en mekanisk skade i takrennen lengst mot garasjen. Skaden i takrennen er av ukjent årsak.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist punktvis råte i enkelte terrassebord og noe av bjelkelaget, samt generelt høy slitasjegrad. Underliggende konstruksjon har ukjent tilstand, da den ikke er synlig uten demonteringer.

Innvendig - Overflater - Flisgulv, U. etg: Flisgulvet i vindfanget i underetasjen er løst og skadet og regnes for å ha behov for utskifting.

Våtrom - U. etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - U. etasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler her fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom - Loftsetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - U. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - U. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - U. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper
- Det er avvik i rømningsveier

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt flere tiltak som ikke fremstår som omsøkt (omfatter tiltak hvor det vurderes søknadsplikt eller usikkerhet vedrørende søknadsplikt). Underetasje: Dagens vaskerom fremstår som bod på byggetegning. 1. etasje: Det er foretatt en utvidelse/underbygging i spisestue ut mot verandaen. Det er flere endringer i plassering, størrelse og antall av vinduer i flere rom, samt at balkongdør og hovedytterdør har annen plassering enn på tegninger. Loftsetasje: Det er foretatt en utvidelse av dagens loftstue. Det er endringer i antall og plassering av vinduer i loftstue. Etablering av soverom i loftsetasjen fremstår på fasadetegning, men ikke på plantegning, og det er derfor noe usikkert om grunnlaget i kommunepakken er god nok dokumentasjon på endringen. Der hvor takvinduene er plassert er det omsøkt en luftebalkong og rømningsvei, men denne luftebalkongen foreligger ikke. De 2 minste soverommene er noe utvidet ut mot kryprommene.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Fjernet vindu, og kledd igjen, lagt våtromsplater på vegger som ikke var flislagt. Firmanavn: Kleven Bygg Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Totalrenovering av bad og toalettrom 2. etasje. Oppdal vvs stor for rørleggerarbeid. Flere fag inne. Utført av tidligere eier, så ikke oversikt over hvem som gjorde alt. Firmanavn: Oppdal VVS AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2012.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Utskifting av vindu soverom 2. etasje vest. Firmanavn: Kleven Bygg Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Utskifting vindu på begge soverom mot nord i 2. etasje (av snekkerkyndig). Hvilket år ble jobben fullført? 2013.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Opplegg stikk for portmotor garasje. Firmanavn: Nyvold Installasjon AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Byttet garasjeport. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Vanninntrengning på innerste soverom sokkel. Antakelig ved store regnfall og på grunn av dårlig lufting. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Lagt drensrør fra nedløp for å lede vann bort fra området. Har også bedt leietaker la lufteventil/vindu/dører stå åpne. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Vann renner treigt gjennom avløp på kjøkkenvask, dårlig lufttilførsel. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Montert Durgo avløpsluftventil. Firmanavn: Trivo AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Montert og igangkjørt ny varmepumpe. Demontert gammel varmepumpe. Firmanavn: URD Klima Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? En skiferpeis ble revet. En liten vedovn ble erstattet med peisovn. Hvilket år ble jobben fullført? 2013.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Opplegg downlights stue. Opplegg 2 stk stikk kjøkken sokkel. Firmanavn: Nyvold installasjon AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Bad - Ny baderomsvifte, downlights, stikk for tørketrommel. Firmanavn: Elinst Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Div. rettigheter for Oppdal kommune, bl.a. full refusjon for komm. bygging av fortau og legging av fast dekke.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Opprinnelig veranda er delvis bygget inn og innlemmet som del av stue/loftstue. Trapp og terrasse ved inngangsparti er utvidet. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Leilighet i sokkel. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Skjevt gulv i garasje. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Fylt på avretting for å rette opp skjevhet. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

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 22.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 21.06.1988 og 02.03.1988
- Bygningstegninger
- Leiekontrakt
- Tinglyst erklæring datert 13.05.1987
- Målebrev
- Eiendomsrapport
- 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



























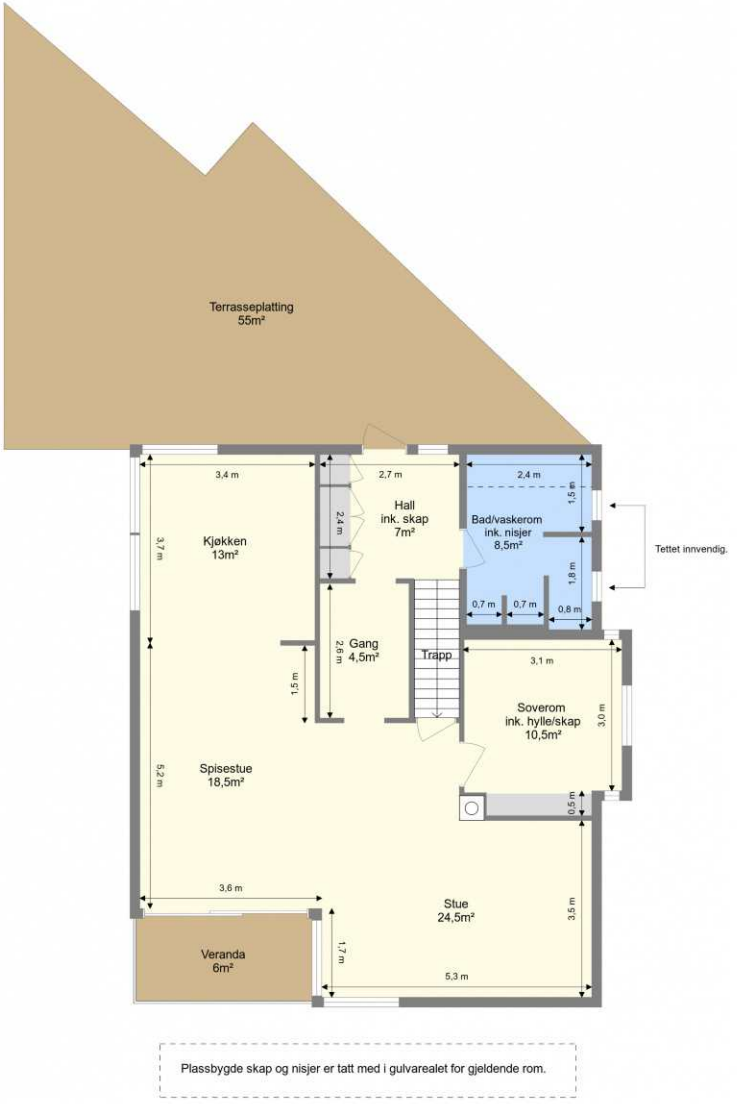






7346 Oppdal - Nedre Tunveg 7

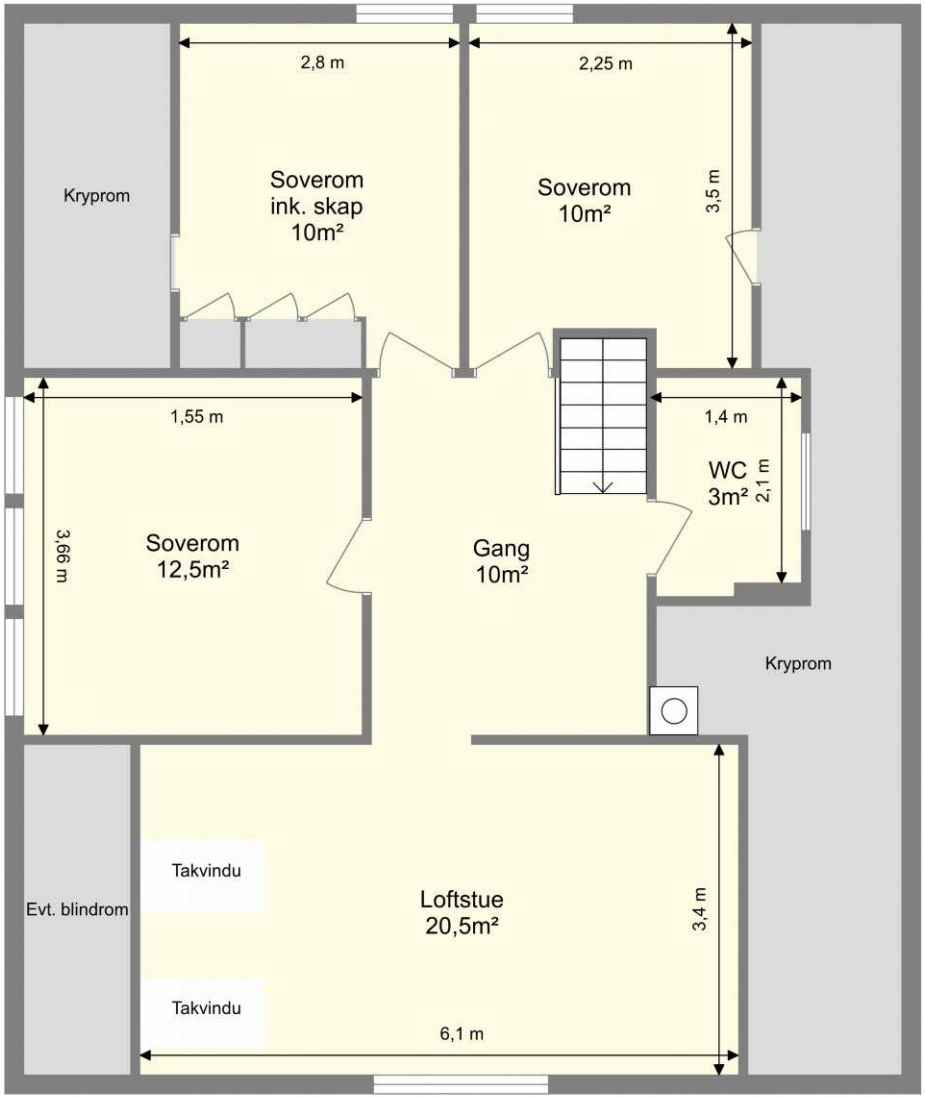
1. Etasje



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

7346 Oppdal - Nedre Tunveg 7

Loftsetasje

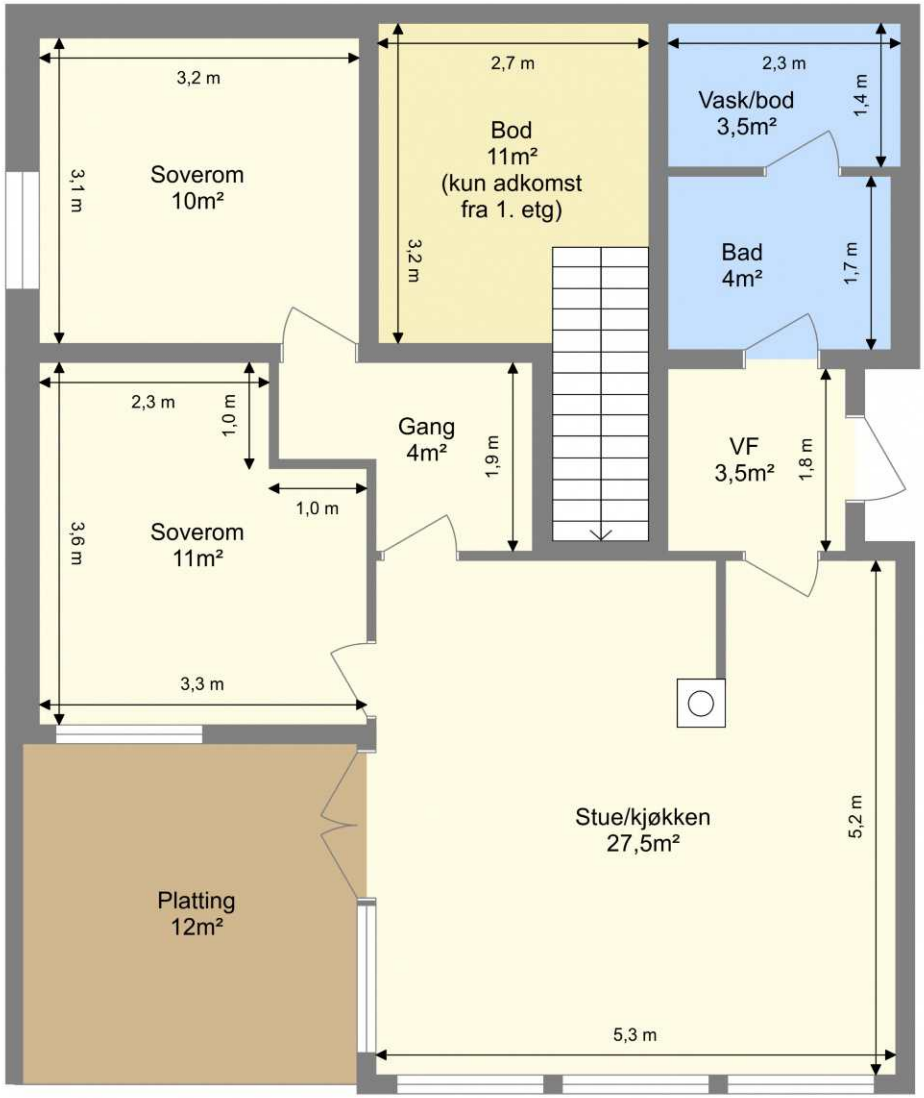


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

7346 Oppdal - Nedre Tunveg 7

U. Etasje



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 282, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 231 m²

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21615-1158 **Referansenummer:** WL7127

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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

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

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

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

sk@tft.no
480 33 863

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført over tre plan, med utleiedel i nederste plan. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Etasjeskillere kan være av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

-Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige, fra takvindu, samt fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av glatt taktekking, skarp takvinkel og at det ikke er stigesikring montert på takrenne der det er høyt opp. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i røroppstikk som er opplyst å føre vann bort fra bygget (kun nedgravd, ikke rørsystem).
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.
-Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående åser og bærevegger. Utvendig tydes det spaltede bord i gesimsen for lufting inn til opplektingen under taktekking. Disse er supplert med åpninger i nedre kant av takstein ved takutstikk. Innvendig er det innkledde skråhimlinger, samt delvis innredede kryprom ute bak knevegger. 2 av kryprommene har adkomst via luker i knevegger i soverom, mens det kan være et blindrom under takvinduene. Konstruksjonen er isolert med mineralull.
-Ved inngangspartiet er det et lite takoverbygg utført som et pulttak.
-Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.
-Vinduene fremstår i hovedsak med normal slitasjegrad.
-Bygningen har malt inngangsdør med katteluke og malt skyvebalkongdør i 1. etasje, samt behandlet inngangsdør og malt dobbel balkongdør i underetasje. Balkongdørene har 2-lags glass.
-Det er etablert en overbygd veranda ut fra stue i 1. etasje. Verandaen er oppført av en trekonstruksjon med ukjent utførelse. Over denne er det et synlig gulvbelegg (linoleum e.l.) og plastfliser. Rekkverk er av malt tre.
-Det er etablert en terrasseplatting i impregnert trevirke ved inngangspartiet i 1. etasje. Plattingen har levegger av impregnert tre. Det er trappetrinn opp til inngangsdør.
-Det er etablert en overbygd terrasseplatting i impregnert trevirke med adkomst fra stue/kjøkken i underetasjen, samt fra terreng.

INNVENDIG Gå til side

-Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel malte plater, malt overflate og strie. Himlinger har malt panel og takess.
-Etasjeskiller kan være av trebjelkelag. Gulv i underetasjen er av støpt betong.
-Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert mot kjøkken i underetasjen. Pipa er skiferkledd i 1. etasje, og er pusset utover dette. Pipe over tak er kun kontrollert fra bakkenivå på grunn av sikkerhetsmessige grunner (som nevnt ved taktekkingen). Pipa er synlig på minimum 2 sider gjennom hele boligen. Pipe på loft er inspisert fra kryprom.
-Gulvet har laminat, fliser og belegg lagt over støpt betong. Grunnmurer er delvis påført og kledd med plater. Synlige murer er malte. Hulltaking er foretatt i 1 av soverommene. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%.
-Boligen har malt loftstrapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk er i malt tre. Håndløper er montert på 1 side. Se eget punkt om sikkerhetsforhold ved "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.
-Boligen har lakkert kjellertrapp i tre med lukkede trinn. Nederst i trappen er det luftehull til området under trappen. Se eget punkt om sikkerhetsforhold ved "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.
-Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM, 1. ETASJE
-Rommet ble slått sammen fra tidligere bad og vaskerom, til 1 stort rom, og ble etablert med ny sluk, membran, fliser på vegg og gulv, himling og innredning i 2012. I 2024 ble det lagt våtromsplater og montert skyvedørsgarderobe, samt installert baderomsvifte, downlights, stikkontakt for tørketrommel og bryter. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger Oppdal VVS vedrørende renovering i 2012. Annet arbeid fra 2012 foreligger det ikke dokumentasjon på. Det foreligger faktura på legging av våtromsplater av Kleven Bygg. Det foreligger samsvarserklæring for elektrikerarbeider fra 2024, og disse ble utført av Elinst Oppdal AS.
-Veggene har fliser og vårtromsplater. Himling har takess og downlights.
-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 2 sluk i rommet. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor slukområder/dusjnisje. Mot sluk ved vaskemaskin er det lokalt fall målt mellom 2-8 mm, mens i nedsenket dusjnisje er det laget et fallforhold på ca. 1:100 mot sluket. Høydeforskjell fra toppen av slukrister til toppen av membranen ved døråpningen er ca. 2 mm og 10 mm, henholdsvis til sluk ved vaskemaskin og sluk i dusjnisje. Målingene tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjnisje med glassvegg/dør, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
-Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved døråpningen.
-Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

BAD, U. ETASJE
-Rommet fremstår i hovedsak av eldre dato. Noe usikkert om eksempelvis veggoverflater er utbedret siden byggeåret. Det har vært byttet toalett og dujskabinett i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Himling har takess.
-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
-Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran om det i det hele tatt er etablert.

Beskrivelse av eiendommen

-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
-Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel mot vindfanget.
-Det er påvist tegn på fuktskade i plate mot badet fra tilstøtende vaskerom. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette, i kombinasjon med allerede påviste forhold i rommet.

VASKEROM, U. ETASJE
-Rommet fremstår av eldre dato. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
-Veggene har malte murer og malte plater. Himling har takess.
-Gulvet er flislagt.
-Det er plastsluk og konstatert at tettesjikt kan mangle ut fra utførelsen i rommet.
-Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.
-Det er naturlig avtrekk og luftespalte i dørbladet.
-Det er påvist fuktskade i plate på vegg mot badet. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN, 1. ETASJE
-Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, kjøleskap og fryseskap.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN, U. ETASJE
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap kan plasseres i tilstøtende gang.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

-Toalettrom med fliser på gulv. Vegger har tapet. I himling er det malt panel. Det er elektrisk gulvvarme. Utstyrt med veggmontert toalett med innebygd sisterne og innredning med nedfelt servant. Det er naturlig ventilering med åpning av vindu og tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

-Innvendige vannledninger er av kobber av blandet alder og plastrør (rør i rør) fra 2012. Det er åpen rørfordeling for rør i rør-anlegget, samt stoppekran i vaskerom i underetasje.
-Det er avløpsrør av plast fra byggeåret og fra 2012. Kloakklufting er registrert å være ført over tak, samt at det er installert en vakuumventil i oppvaskbenk i 1. etasjen.
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og åpning av vinduer.
-Det er installert varmepumpe i spisestue i 1. etasje.
-Boligen har 2 like varmtvannstanker plassert i vaskerommet i underetasjen.
-Delvis skjult elektrisk anlegg. Boligen har 2 sikringsskap med automatsikringer i underetasjen, i henholdsvis bod tilhørende hoveddel, samt i vaskerommet i utleiedelen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenemateriale i området. Ut fra synlige forhold utvendig kan det være noe fjell eller større steiner i byggegrunnen. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
-Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast med klemlist rundt grunnmur. Eier etablerte rørforlengere fra taknedløp som går ned i bakken i 2021.
-Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt gulv på grunnen i underetasjen. Deler av underetasjen har innkledde grunnmurer innvendig.
-Forstøtningsmurer er av betongstein, samt at det er en betongkant mot veien opp til garasjen. Se eget punkt om sikkerhetsforhold ved "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.
-Terrenget rundt boligen er med naturtomt og grus/pukk.
-Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vurderes fra byggeåret.
-Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurderes fra byggeåret.

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

-Tilfredsstillende røykvarsling og 3 stk brannslukkingsutstyr er etablert. Brannslukkingsapparatene har nådd mer enn 10 år.
-Det vurderes avvik ved rømningsvei fra loft.
-Det er etablert veranda med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Trapp ved inngangspartiet i 1. etasje har avvik ut fra dagens sikkerhetskrav.
-Det er støttemur med manglende rekkverk, der hvor det er hardt underlag.
-Det er glatt taktekking og delvis etablert snøfanger. Det er takstige og feieplatå på taket.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt flere tiltak som ikke fremstår som omsøkt (omfatter tiltak hvor det vurderes søknadsplikt eller usikkerhet vedrørende søknadsplikt):
-Underetasje: Dagens vaskerom fremstår som bod på byggetegning.
-1. etasje: Det er foretatt en utvidelse/underbygging i spisestue ut mot verandaen. Det er flere endringer i plassering, størrelse og antall av vinduer i flere rom, samt at balkongdør og hovedytterdør har annen plassering enn på tegninger.
-Loftsetasje: Det er foretatt en utvidelse av dagens loftstue. Det er endringer i antall og plassering av vinduer i loftstue. Etablering av soverom i loftsetasjen fremstår på fasadetegning, men ikke på plantegning, og det er derfor noe usikkert om grunnlaget i kommunepakken er god nok dokumentasjon på endringen. Der hvor takvinduene er plassert er det omsøkt en luftebalkong og rømningsvei, men denne luftebalkongen foreligger ikke. De 2 minste soverommene er noe utvidet ut mot kryprommene.

Endringer som fremstår som omsøkt:
-Etablering av takopplett og vinduer på vestfasaden i det store soverommet i loftsetasjen fremstår som omsøkt ut fra det som ligger i kommunepakken.

Endringer uten søknadsplikt (endringer innenfor boligens hoveddel eller tilleggsdel):
-Underetasje: Noe endret romløsning ved gang og soverom.
-Noe endret romløsning ved kjøkken, gang og bad/vaskerom.

-Med tanke på endringene i boligen anbefales det å kontakte byggesakskontoret for å få en bedre oversikt.
-Det er 2 midlertidige brukstillatelser fra 1988, vedrørende hoveddelen og utleiedelen. Bygg omsøkt før 01.01.1998 har ikke krav om ferdigattest, men det er utført endringer i boligen som kan utløse behov for ny søknad og ferdigattest for endringene.

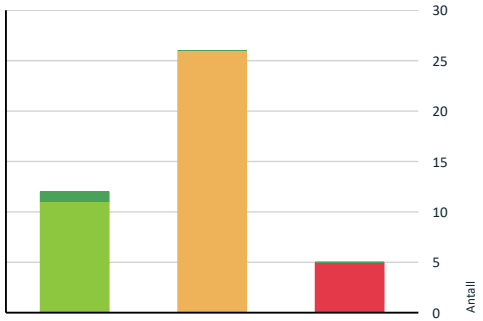
Garasje

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

-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Sammendrag av boligens tilstand

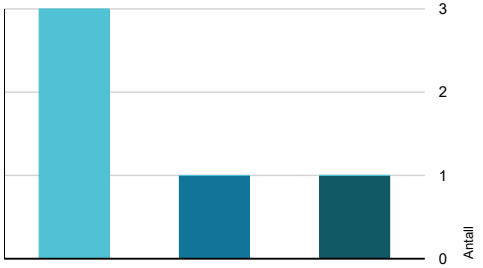
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Taket er kun besiktiget fra stige og bakkenivå, slik at tekking, pipe og tilhørende konstruksjoner er begrenset kontrollert.
-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger -2	Gå til side
Innvendig > Overflater - Flisgulv, U. etg	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger -1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	Gå til side
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	
Det er avvik i rømningsveier.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Fra salgsannonse i 2012: -Hall, bad/vaskerom og toalettrom tilhørende hoveddelen ble renovert. Rørarbeider ble utført av Oppdal VVS, men resterende vites ikke. -Det ble lagt nye vannrør (rør i rør) inn til bad/vaskerom og toalettrom i hoveddelen. -Delvis oppgradert elektrisk anlegg (blant annet i forbindelse med nytt bad/vaskerom). -Garderobeskapene i vindfang/hall, innredning på kontor/soverom, servantinnredninger i begge etasjer er plassbygd av møbelsnekker. Registrerte forhold: -Skiftet vindu i toalettrommet. Datert 2011. -Satt inn takvindu. Usikker dato, men dagens vinduer kan være fra ca. samme årstall som renovering i andre rom. Noe usikkert omfang av arbeidet, da det er håndtegnet inn en luftebalkong på fasadetegningen, og kan ha vært etablert etter opprinnelig byggeår.
2013	Modernisering	-Skiftet vinduer i de 2 minste soverommene i loftsetasjen. -Skiftet kjøkkeninnredning i 1. etasje. -Revet skiferpeis og satt inn vedovn i 1. etasje. -Ildsted i 1. etasje opplyses fra 2013.
2021	Modernisering	-Skiftet kjøkkeninnredning i underetasjen. -Oppført ny terrasse på oversiden.
2022	Modernisering	-Installert 2 stikkontakter på kjøkken i underetasje og 4 stk downlights på stue i 1. etasje. Utført av Nyvold Installasjon.
2023	Modernisering	-Installert ny varmepumpe. Utført av URD klima Oppdal AS.
2024	Modernisering	-Installert vakuumventil i oppvaskbenk på kjøkken i 1. etasje. Utført av Trivo A/S. -Lagt baderomsplater der hvor det tidligere ikke var flis på vegger. Utført av Kleven Bygg Oppdal AS. -Skiftet vinduer i det største soverommet i loftsetasjen. Utført av Kleven Bygg Oppdal AS. -Montert skyvedørsgarderobe på bad/vaskerom i 1. etasje. Utført av Kleven Bygg Oppdal AS. -Demontering og remontering av sanitærinstallasjoner i forbindelse med arbeidet. Utført av rørlegger i regi av Kleven Bygg. -Elektrikerarbeid på bad i 1. etasje: Installert baderomsvifte, downlights, stikkontakt for tørketrommel og bryter. Utført av Elinst Oppdal AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige, fra takvindu, samt fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

skorstein) kun er observert fra takfot i stige og fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av glatt taktekking, skarp takvinkel og at det ikke er stigesikring montert på takrenne der det er høyt opp. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Omsøkte fasadetegninger viser at det kan være etablert takopplett og luftebalkong etter opprinnelig byggeår. I dag er det takvinduer ved inntegnet luftebalkong. Takvinduene kan være fra rundt 2011-2012 ut fra opplysninger om annen renovering i boligen, men dette er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

-Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.
-Overganger i nedkant av takstein og ved gradrenner har åpninger uten fugletetting, som kan medføre at fugler kommer seg innunder taktekkingen.
-Ved "skottrenner" synlig fra takvinduet er det registrert åpninger innunder taktekking. Nedbørsvann og snø kan drive innunder taktekkingen.
-Det er noe begroing på tekkingen. Ikke unormalt med alderen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det anbefales en generell rengjøring av taktekkingen.
-Kontrollen av tekkingen er begrenset. En nærmere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
-Åpninger som ikke er tettet med fuglebånd må tettes tilfredsstillende for å lukke avviket. Det må foretas nærmere undersøkelser av undertaket, da det ikke kan utelukkes skader i dette som følge av eventuell fugleaktivitet.
-Åpninger ved "skottrenner" må tettes tilfredsstillende. Undersøk også på østsiden av taket. Inndriv av nedbør under taktekkingen kan medføre ekstra belastning på undertaket og økt risiko for lekkasjer inn i konstruksjonen. Som nevnt over, kan fugler også komme seg inn i disse åpningene.



Bilde tatt fra stige på vestsiden.



Åpninger i nedkant av takstein.



Åpninger i tekking ved skottrenne.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i røroppstikk som er opplyst å føre vann bort fra bygget (kun nedgravd, ikke rørsystem). Kontrollen blir begrenset på østsiden av sikkerhetsmessige grunner (som nevnt ved taktekkingen).

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Røroppstikk på østsiden er opplyst å være nedgravd i 2021, og nedløpet ble koblet på disse. Resterende rør er etablert ved tidligere eierforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 3:
-På østsiden av boligen er det en mekanisk skade i takrennen lengst mot garasjen. Skaden i takrennen er av ukjent årsak.

TG 2:
-Takrenner har enkelte deformasjoner. Deformasjon i takrenner kommer av at deler av taket er utført uten snøfanger.
-Utførelsen av nedløpsrør ført inn i røroppstikk er ikke fagmessig utført. Overgangene er utført med tettemidler, og ikke med beslagløsninger, som vil være normal fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Deformerte og skadde takrenner bør skiftes. Avvikene fører til at funksjonen for tilfredsstillende bortledning av vann svekkes, og kan føre til vann som renner utenfor rennene og gir økt fuktbelastning på bygningskroppen. Nærmere undersøkelser anbefales på østsiden under tilstrekkelige sikkerhetsforhold..
-Utførelsen i overganger mellom nedløpsrør og røroppstikk bør utføres på fagmessig vis.
-Se punktet "Helse, miljø og sikkerhet" for videre omtale om snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utførelse av røroppstikk.



Deformasjon i takrenne.



Skade i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Det er skiftet enkelte kledningsbord ved utskifting av vinduer.
-Vindu mot nord i bad/vaskerom er tettet innvendig og utvendig, mens 2 andre vinduer i rommet kun er tettet innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ut fra synlig utførelse i nedre kant av kledning mot vindsperre/veggkonstruksjon registreres det redusert/manglende lufting.
-Det er registrert enkelte åpninger hvor mus kan komme seg inn. Mus kan komme seg gjennom åpninger større enn 6 mm.
-Kledningsbord og vindusomramminger har stedvis overflateslitasje og sprekker.
-I overkant av kledning oppunder gulvkonstruksjon mot loft fra veranda, blir det registrert at det er brukt byggskum som tetting, men det er ikke kjent hva som er forsøkt å tette (kan eventuelt være vindsperren).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige symptomer som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres. Anvend produkter som ikke blokkerer luftingen mellom kledning og veggkonstruksjonen ved tiltak.
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Generell overflatebehandling av fasader anbefales.
-Foreta nærmere undersøkelser med tanke på anvendt byggskum i overgang kledning/gulvkonstruksjon ved veranda. Eventuell utbedring ses i sammenheng med dette. Byggskum fungerer ikke som en varig utvendig fuge alene over tid, og vil miste funksjon, og ofte bli sprø/forvitret.



Sprekker i kledningsbord.



Byggskum i overgang oppunder gulvkonstruksjon ved veranda.



Bilde oppunder kledning. Viser bruk av museklosser, og at det er noen åpninger hvor mus kan komme seg inn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående åser og bærevegger. Utvendig tydes det spaltede bord i gesimsen for lufting inn til opplektingen under taktekking. Disse er supplert med åpninger i nedre kant av takstein ved takutstikk. Innvendig er det innkledde skråhimlinger, samt delvis innredede kryprom ute bak knevegger. 2 av kryprommene har adkomst via luker i knevegger i soverom, mens det kan være et blindrom under takvinduene. Konstruksjonen er isolert med mineralull.
Ved inngangspartiet er det et lite takoverbygg utført som et pulttak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Kryprom mot øst er uinnredet, og det er påvist synlige utettheter i dampsperre, samt at det delvis mangler dampsperre i konstruksjonen.
-Det kan være et kryprom under takvinduene. Dette har ikke adkomst og vurderes å være et blindrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dampsperre i tilgjengelig loftsrom mot øst må utføres på tilstrekkelig vis. Utettheter og manglende dampsperre kan føre til kondensering i takkonstruksjonen, og eventuelt føre til fuktskader. En må foreta nærmere undersøkelser før tiltak iverksettes.
-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Mulighet for tilstrekkelig kontroll er viktig for å påvise/forebygge eventuelle skader. Derfor anbefales det å lage adkomst til loftsrom som mangler dette. Det kan være hensiktsmessig å lage ekstra adkomst til kryploft mot øst ved loftstue, da det var ganske trangt å komme seg innover i konstruksjonen.


Utett dampsperre.


Delvis manglende dampsperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har delvis malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Det er påvist skader og utettheter på overbeslag ved vinduene på sørfasade ut fra stue/kjøkken i underetasje. Noe usikkert om det er blitt råteskader i vannbrett av tre under beslaget, da det er vanskelig å komme til. Synlig kontroll viser at trevirket har en del slitasje.
-Soveromsvinduet i grunnmur på vestveggen mangler underbeslag.
-Det er registrert enkelte vinduer med punktert glass. Ut fra alder er det økt risiko for videre punktering av isolerglass.
-Vinduene er til dels slitte i karmene. Tettelistene er harde og tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

-Det er behov for utskifting av overbeslag på vinduer ved stue/kjøkken i underetasjen. Det kan ikke utelukkes at vannbrettet av tre som er underlag for beslaget også må skiftes. Utettheter i beslaget medfører også økt risiko for skader inn i konstruksjonen over vinduet.
-Det må etableres tilfredsstillende beslag under soveromsvindu på vestvegg. Manglende underbeslag øker risikoen for inntrekk av fukt i overgangen mellom puss og trekarm. Dette kan føre til skader ved skjulte konstruksjoner.
-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Det utelukkes ikke behov for utskifting av hele vinduer.
-Utskifting av allerede punkterte glass anbefales. Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på videre risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende ved punktering.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport


Skade i beslag over vindu i underetasje.


Karmslitasje, samt manglende underbeslag.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har delvis nyere vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår i hovedsak med normal slitasjegrad.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: -Vindu i toalettrom har glass datert 2011.
-Takvinduer har ukjent alder da det er vanskelig å påvise dette ut fra datostempling i glasset. Mulig at disse er skiftet samtidig som vinduet i toalettrommet.
-Vinduer i de 2 minste soverommene på loftet ble skiftet i 2013. Kilde: eier.
-Vinduer i det største soverommet på loftet ble skiftet i 2023. Kilde: faktura.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt inngangsdør med katteluke og malt skyvebalkongdør i 1. etasje, samt behandlet inngangsdør og malt dobbel balkongdør i underetasje. Balkongdørene har 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Skyvebalkongdøren i 1. etasje er datert 2000 ut fra synlig datostempling i glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

-Dørene er noe slitt. Det er en skade på beslag i nedkant av inngangsdør i 1. etasjen.
-Skyvebalkongdøren i 1. etasje er feilmontert. Den står med innvendig side vendt ut. Det er slitasje i overflaten som er vendt ut, samt at håndtaket sitter noe løst. Under døren er det ikke montert beslag.
-Isolerglass i balkongdør i underetasje er mer enn 30 år gammelt, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

-Jevnlig vedlikehold av dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Ut fra slitasjegrad er det ikke utelukket at enkelte av dørene bør skiftes.
-Skyvebalkongdøren må monteres med riktig side ut. Døren har dårligere motstand mot klimatisk påkjenning utvendig, samt at det vil være vanskelig å få en eventuell beslagløsning under døren utført med tilfredsstillende tetthet.
-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele døren.

Tilstandsrapport



Skyvebalkongdør.



Skade i beslag ved ytterdør i 1. etasje.



Inngangsdør i underetasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en overbygd veranda ut fra stue i 1. etasje. Verandaen er oppført av en trekonstruksjon med ukjent utførelse. Over denne er det et synlig gulvbelegg (linoleum e.l.) og plastfliser. Rekkverk er av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

-Det er usikkert om det ligger annet tettesjikt enn det synlige belegget. Denne typen tettesjikt er ikke godkjent for legging på utvendige konstruksjoner, og vurderes også å være av en type belegg som ikke er ment å tåle vannpåkjenning slik som et vinylbelegg. Det bemerkes at underliggende bygningsdel ikke er et innvendig rom, men overganger i belegget er ikke utført på tilfredsstillende vis, og det er heller ikke anvendt beslag under balkongdøren. Eventuelt tettesjikt under belegget vil ha nådd en alder med usikker restlevetid.
-Rekkverk og håndlist har noe slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Om det skulle bli påkjenning av vann på verandaen, gir oppbyggingen mistanke om at skjulte skader kan oppstå. Det må foretas nærmere undersøkelser, og eventuelt foretas tiltak som sikrer mot ytre påkjenninger ved overgangene. Det må etableres beslag under balkongdøren, men dette kan fordre at døren også må remonteres (se "Dører).
-Rekkverket har behov for vedlikehold.



Bilde av overgang mot dør.



Værslitasje i håndlist.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger -2

Beskrivelse

Det er etablert en overbygd terrasseplatting i impregnert trevirke med adkomst fra stue/kjøkken i underetasjen, samt fra terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er påvist punktvis råte i enkelte terrassebord og noe av bjelkelaget, samt generelt høy slitasjegrad.
-Underliggende konstruksjon har ukjent tilstand, da den ikke er synlig uten demonteringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-En må vurdere om en foretar delvise utskiftinger, eller utskifting av hele konstruksjonen. Det er behov for nærmere undersøkelser av konstruksjonen, og det utelukkes ikke at det ut fra allerede påviste skader foreligger ytterligere råteskader. Sjablongmessig estimat er satt for etablering av ny terrasseplatting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tegn på råteskader i flere terrassebord og i en bjelke.



Råteskade i et terrassebord.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger -1

Beskrivelse

Det er etablert en terrasseplatting i impregnert trevirke ved inngangspartiet i 1. etasje. Plattingen har levegger av impregnert tre. Det er trappetrinn opp til inngangsdør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Plattingen fremstår med noen mindre planhetsavvik, men disse er ikke vurdert som omfattende. Planhetsavvik kan komme av bevegelser i grunnen som følge av eventuell manglende frostisolering.
-1 terrassebord har en liten skade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Skjevhetene er ikke av en grad hvor opprettinger må foretas per i dag. En bør kontrollere om dette beveger seg over tid og eventuelt foreta tiltak deretter.
-Skadet terrassebord anbefales skiftet.



Skadet bord er innenfor det markerte området.



Nærbilde av skadet terrassebord.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel malte plater, malt overflate og strie. Himlinger har malt panel og takess.

-Overflater fremstår generelt med normal slitasjegrad ut fra alder. Se eget punkt for flisgulv i underetasjen.

TG 3 Overflater - Flisgulv, U. etg

Beskrivelse

Det er registrert avvik ved flisgulv i underetasjen. Avvik i våtrom er vurdert i egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

TG 3:
-Flisgulvet i vindfanget i underetasjen er løst og skadet og regnes for å ha behov for utskifting.

TG 2:
-Det er noen områder i stue/kjøkken i underetasjen med bom i enkelte fliser (hulrom under eller løsnet fra underlaget).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

-Det må påregnes nytt gulv i vindfanget. Sjablongmessig estimat er satt for å dekke utbedring ved TG 3-avvik.
-Enkelte fliser i stue/kjøkken kan ha behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde.



Nærbilde.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller kan være av trebjelkelag. Gulv i underetasjen er av støpt betong.

Det er målt med laser i minimum 2 rom i hver etasje, og det er påvist skjevhetsavvik opp mot NS 3600 i alle etasjer:
-U. etasje: 1 soverom og stue/kjøkken.
-1. etasje: Stue, spisestue og kjøkken.
-Loft: Loftstue og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Total høydeforskjell mellom 15-30 mm:
-I gang på loftet er det påvist ca. 25 mm total høydeforskjell i rommet, samt lokale forskjeller. Skjevhetene er til dels merkbare.
-I spisestue i 1. etasje er det påvist ca. 17 mm total høydeforskjell i rommet, samt lokale forskjeller. Dette er i området hvor rommet er utvidet mot veranda. Skjevhetene er til dels merkbare.

Lokale avvik mellom 10-20 mm:
-I underetasje er det påvist ca. 10-15 mm ved måling innenfor 2 meters lengde i det ene soverommet. Sengen i rommet begrenser kontrollen noe.

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

-Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen. En bør foreta nærmere undersøkelser for å eventuelt påvise årsaken til forskjellene. Det er ikke registrert svikt ved visuell kontroll av gulvene. Grunnmurer har noe sprekkdannelse, og kan være symptom på eventuelle bevegelser i grunnen, som videre kan ha ført til skjevheter.



Bilde: Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 25 mm i loftsgang.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert mot kjøkken i underetasjen. Pipa er skiferkledd i 1. etasje, og er pusset utover dette. Pipe over tak er kun kontrollert fra bakkenivå på grunn av sikkerhetsmessige grunner (som nevnt ved taktekkingen). Pipa er synlig på minimum 2 sider gjennom hele boligen. Pipe på loft er inspisert fra kryprom.

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Ildsted i 1. etasje opplyses fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Det er påvist andre avvik:

-Det er noen sprekker i overflaten ved ovnsrøret i underetasjen.
-Synlig pipemur i underetasjen viser at det er boret flere hull og satt i murplugger. Det er ukjent om det er boret inn i røykrøret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Sprekker ved ovnsrør i underetasje bør utbedres.
-Røykrøret bør sjekkes med kamera for eventuelle hull. Kontakt en fagperson for nærmere gjennomgang. Eventuelle hull i røykrør må tettes tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse ved ovnsrør.



Borede hull.



Bilde fra kryprom på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, fliser og belegg lagt over støpt betong. Grunnmurer er delvis påforet og kledd med plater. Synlige murer er malte. Hulltaking er foretatt i 1 av soverommene. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

-Det er påvist flekker med saltutslag på vegg i vaskerommet, men ingen vesentlige utslag ved bruk av fuktindikator ved disse områdene. Utslagene er i hovedsak påvist i overgang gulv/grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot enkelte områder på gulv indikeres det fukt. Manglende eller utett fuktsperre under betonggulvene kan være årsaken.
-På grunnmur i bod tilhørende hoveddelen er det påvist enkelte fuktutslag ved bruk av fuktindikator lenger oppe på grunnmuren, samt påvist noe saltutslag. Dette kan tyde på noe svikasjer i drenering/fuktsikring.
-Hulltaking er foretatt i det ene soverommet. Det registreres oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i konstruksjon mot grunnmur. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.
-Ved fuktkontroll i svill i utlektet vegg er det påvist ca. 14 vektprosent i trevirket. Målinger under 15 vektprosent anses som akseptabelt. Det er påvist noe sverting på veggoverflaten i et hjørne i det ene soverommet, samt delvis langs nedre del av vegg ved fotlist i soverommet mot plattingen. Dette kan tyde på at fuktnivået er noe høyere i enkelte områder. Forhøyede fuktverdier i utforede vegger kan medføre muggvekst og økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

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

-Påforede vegger under terreng er risikokonstruksjoner. Foreta jevnlig kontroll av overflater. Fukt i grunnmurer kan medføre muggvekst og skader over tid, særlig i lukkede konstruksjoner med bruk av plast. Selv om det ikke er påvist skader i påforet vegg hvor det er undersøkt, betyr det ikke at det ikke foreligger unormale forhold ved andre påforede konstruksjoner. Pustende materialer anbefales brukt på gulv i underetasjen.
-Det anbefales utvendig tilleggsisolering av grunnmurer i forbindelse med eventuell fremtidig skifte av drenering. Minst halvparten av all isolasjon må være på utsiden av en betongvegg. Det gir tørrere vegg og redusert risiko for fuktskader på innvendig side av veggen.
-Sørg for å ventilere godt, samt at man er forsiktig med å plassere store gjenstander tett mot grunnmurer med og uten påforing, slik at konstruksjonene får best mulig vilkår for uttørking.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Fuktmåling i påforet vegg i soverom.



Måling på gulv.



Måling på grunnmur i bod (hoveddel)



Saltutslag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt loftstrapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk er i malt tre. Håndløper er montert på 1 side. Se eget punkt om sikkerhetsforhold ved "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.

-Rekkverksstolpen kan ha behov for tilstramming, men vurderes å sitte tilstrekkelig fast.
-Det er noen bruksmerker, men vurderes som normalt ut fra alder.

TG 1 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har lakkert kjellertrapp i tre med lukkede trinn. Nederst i trappen er det luftehull til området under trappen. Se eget punkt om sikkerhetsforhold ved "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.

-Det er noen bruksmerker, men vurderes som normalt ut fra alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Innerdører i utleiedelen har noen mindre skader og delvis slitasje.
-Det er skade i dørbladet ved hengsel på dør til det store soverommet på loftet.
-Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Det er stedvis behov for utbedringer og vedlikehold, samt justering av enkelte dører.

Tilstandsrapport



Skade i dørblad i vindfang i underetasje.



Skade ved hengsel i soveromsdør på loft.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet ble slått sammen fra tidligere bad og vaskerom, til 1 stort rom, og ble etablert med ny sluk, membran, fliser på vegg og gulv, himling og innredning i 2012. I 2024 ble det lagt våtromsplater og montert skyvedørsgarderobe, samt installert baderomsvifte, downlights, stikkontakt for tørketrommel og bryter. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger Oppdal VVS vedrørende renovering i 2012. Annet arbeid fra 2012 foreligger det ikke dokumentasjon på. Det foreligger faktura på legging av våtromsplater av Kleven Bygg. Det foreligger samsvarserklæring for elektrikerarbeider fra 2024, og disse ble utført av Elinst Oppdal AS.
Veggene har fliser og vårtromsplater. Himling har takess og downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 2 sluk i rommet. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor slukområder/dusjnisje. Mot sluk ved vaskemaskin er det lokalt fall målt mellom 2-8 mm, mens i nedsenket dusjnisje er det laget et fallforhold på ca. 1:100 mot sluket. Høydeforskjell fra toppen av slukrister til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 2 mm og 10 mm, henholdsvis til sluk ved vaskemaskin og sluk i dusjnisje. Målingene tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjnisje med glassvegg/dør, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og vårtromsplater. Himling har takess og downlights.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: -Fliser og himling er fra 2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.
-Våtromsplater er fra 2013. Kilde: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 2 sluk i rommet. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor slukområder/dusjnisje. Mot sluk ved vaskemaskin er det lokalt fall målt mellom 2-8 mm, mens i nedsenket dusjnisje er det laget et fallforhold på ca. 1:100 mot sluket. Høydeforskjell fra toppen av slukrister til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 2 mm og 10 mm, henholdsvis til sluk ved vaskemaskin og sluk i dusjnisje. Målingene tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

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

-Høydeforskjell fra toppen av slukrister til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 2 mm og 10 mm, henholdsvis til sluk ved vaskemaskin og sluk i dusjnisje. Målingene tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.
-Det er vurdert svakt/variabelt fall rundt sluk ved vaskemaskin. Dette måles mellom 2-8 mm i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: -Tettesjikt av membran bak fliser er fra 2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.
-Tettesjikt av våtromsplater er fra 2023. Kilde: faktura.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Undertegnede kan se membran i slukene, men det er vanskelig å påvise om denne er ført under klemring på tilstrekkelig vis. En må foreta nærmere undersøkelser for å påvise utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nærmere undersøkelser må foretas i slukene med tanke på utførelse av membran/klemring, om mulig. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.
-Rengjør sluk jevnlig for å sørge for god avrenning.



Sluk 1.



Sluk 2.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjnisje med glassvegg/dør, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

-Det er laget drensåpning ved gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: -Innredning er generelt fra 2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.
-Skyvedørsgarderoben er fra 2023. Innredning montert ved våtromsplater ble demontert og remontert ved legging av plater. Kilde: faktura.
-Malt servantskapet i 2026.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

-Det er ikke registrert unormal funksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Kilde: samsvarserklæring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).



U. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet fremstår i hovedsak av eldre dato. Noe usikkert om eksempelvis veggoverflater er utbedret siden byggeåret. Det har vært byttet toalett og dujskabinett i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Himling har takess.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran om det i det hele tatt er etablert.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel mot vindfanget.
Det er påvist tegn på fuktskade i plate mot badet fra tilstøtende vaskerom. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette, i kombinasjon med allerede påviste forhold i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

-Badet har enkelte skader i fliser på vegg og gulv i form av sprekker i våtsoner. Sprekker kan være symptom på bevegelser og/eller fuktskader.
-Det er symptom på at det ikke er bruk av membran ved kontroll i sluket, og dermed usikkert om resten av badet mangler membran.
-Slukinnsatsen har en skade. Det virker for å være klemringen i sluket som er skadet, og det er denne som eventuelt skal sørge for tett overgang mot membran.
-Fliser på vegg har en del monteringshull.
-En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold. En må forvente generell oppgraderinger for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Sjablongmessig estimat er satt for renovering av et våtrom iht. dagens forskriftskrav og av denne størrelsen fra bunnen av. Avvik kan forekomme ved innhenting av pristilbud. Valg av overflater vil kunne påvirke kostnaden.
-Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Sprekker i gulvfliser.



Sprekker i veggfliser.



Sluk.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er påvist tegn på fuktskade i plate mot badet fra tilstøtende vaskerom. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette, i kombinasjon med allerede påviste forhold i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist tegn på fuktskade i plate mot badet fra tilstøtende vaskerom. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette, i kombinasjon med allerede påviste forhold i rommet. Tidligere lekkasjer fra varmtvannstank kan ha vært årsaken til forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Veggen mellom badet og vaskerommet må åpnes for å påvise eventuelle skader, og deretter foreta eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport



Fuktskade i veggplate i vaskerom, mot dusjen.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet fremstår av eldre dato. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte murer og malte plater. Himling har takess.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og konstatert at tettesjikt kan mangle ut fra utførelsen i rommet.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.
Det er naturlig avtrekk og luftespalte i dørbladet.
Det er påvist fuktskade i plate på vegg mot badet. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Det er tegn på manglende tettesjikt, ved at rommet er utført med gulvlister og fuger mot disse. Tilstøtende vegg mot bad er en trevegg og vil ta skader ved vannbelastning. Det er påvist fuktskade i plate på vegg mot dusjen på badet.
-Enkelte gulvflis har sprukket. Sprekker kan være symptom på bevegelser og/eller fuktskader.
-Det er noe svertesopp i overgang gulv/vegg, samt påvist noe saltutslag og fukt på overflater mot grunnmur.
-Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Sjablongmessig estimat er satt for renovering av et våtrom iht. dagens forskriftskrav og av denne størrelsen fra bunnen av. Avvik kan forekomme ved innhenting av pristilbud. Valg av overflater vil kunne påvirke kostnaden.
-Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Sprekker i gulvfliser.



Svertesopp i fuge.



Sluk.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er påvist fuktskade i plate på vegg mot badet. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er påvist tegn på fuktskade i plate mot badet. Hulltaking er vurdert som unødvendig med bakgrunn i dette. Tidligere lekkasjer fra varmtvannstank kan ha vært årsaken til forholdet.
-Grunnmurer har noe saltutslag/misfarging og tegn på fukt ved bruk av fuktindikator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Veggen mellom badet og vaskerommet må åpnes for å påvise eventuelle skader, og deretter foreta eventuelle utbedringer.
-Det kan være behov for utvendige fuktsikringstiltak før en vurderer eventuell innredning av grunnmurer.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, kjøleskap og fryseskap.

-Det er antydning til litt svelling over hjørne på oppvaskmaskin mot vask, men ikke av omfattende grad. Lokal tetting anbefales. Ikke registrert andre unormale forhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det registreres normal funksjon.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap kan plasseres i tilstøtende gang.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Fronter tilhørende oppvaskbenk har flekkvis skader som følge av bruksmerker som har fått fuktpåkjenning.
-Benkeplaten har tegn på en skade i overflaten i nærheten av komfyren.
-Bak vask er det svertesopp i silikonfugen.
-Sokkellist er ikke etablert, og anbefales montert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

-Innredningen fungerer med dagens tilstand. For å få TG 1 må overflater og innredning utbedres tilfredsstillende, og sikres mot fukt ved utsatte steder. Svertesopp i silikonfuge er ikke farlig, men den kan virke skjemmende.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Skade på fronter.



Svertesopp i fuge.



Tegn påskade i benkeplate ved komfyr.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det registreres normal funksjon.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv. Vegger har tapet. I himling er det malt panel. Det er elektrisk gulvvarme. Utstyrt med veggmontert toalett med innebygd sisterne og innredning med nedfelt servant. Det er naturlig ventilering med åpning av vindu og tilluft ved dørterskel.

-Det er laget drensåpning ved gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.
-Inne i servantskapet er det registrert noen gamle fuktmerker, men ingen skader.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Mekanisk avtrekk bør etableres for bedre ventilering. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber av blandet alder og plastrør (rør i rør) fra 2012. Det er åpen rørfordeling for rør i rør-anlegget, samt stoppekran i vaskerom i underetasje.

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Skiftet deler av vannledninger ved oppgradering av bad i 1. etasje og toalettrom i loftsetasjen i 2012. Kilde: eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

-Den åpne rørfordelingen for rør i rør-systemet er plassert i rom med sluk, men det er indikasjoner på at rommet mangler tettesjikt.
-Kobberrør fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
-Enkelte kobberrør har noe irr/misfarging, men ingen symptom på lekkasjer.
-Det bemerkes trykkslag ved bruk av kraner i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller annen løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk. En elektrisk lekkasjestopper kan være et mulig tiltak. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.
-Det kan være behov for reduksjonsventil med tanke på trykkslag i rør. Kontakt en rørlegger for nærmere vurdering.



Åpen rørfordeling for rør i rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret og fra 2012. Kloakklufting er registrert å være ført over tak, samt at det er installert en vakuumventil i oppvaskbenk i 1. etasjen.

Årstall: 1988

Kilde: Andre opplysninger: -Skiftet deler av avløpsledninger ved oppgradering av bad og toalett i 2012. Kilde: eier.
-Installert vakuumventil i oppvaskbenk på kjøkken i 1. etasje. Utført av Trivo A/S.

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

-Avløpsledninger fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
-Det er opplyst at avløp fra oppvaskkummen i 1. etasje har sen avrenning. Dette ble forsøkt utbedret med etablering av vakuumventil i 2024, men det er fremdeles sen avrenning.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Videre påvisning av årsak til sen avrenning fra oppvaskkum, samt utbedring av dette anbefales utført av en rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-2 av soverommene i loftsetasjen kan kun ventileres med åpning av vinduene.

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

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i spisestue i 1. etasje.

-Det har ikke vært avholdt service på pumpa. Service er anbefalt annen hvert år og bør dokumenteres av en kvalifisert fagperson.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: -Utført av URD klima Oppdal AS. Kilde: faktura.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 like varmtvannstanker plassert i vaskerommet i underetasjen.

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

-Tankene er plassert i rom med sluk, men det er indikasjoner på at rommet mangler tettesjikt.
-Tankene er fra byggeåret.
-Det er registrert litt kalking ved blandeventilen på 1 av varmtvannstankene, men ingen aktiv lekkasje. Kalking kan være en indikator på at det har vært eller at det kan bli lekkasjer. På toppen av tanken er det tegn på tidligere avrenning.

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

-En utskifting av tankene som følge av oppnådd alder er påregnelig. Selv om det ikke er aktive lekkasjer eller andre skader i dag, vil tankene ha begrenset gjenværende levetid. Skader kan oppstå når som helst i slike eldre tanker.
-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller elektrisk lekkasjestopper i tilknytning varmtvannstankene. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



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

Delvis skjult elektrisk anlegg. Boligen har 2 sikringsskap med automatsikringer i underetasjen, i henholdsvis bod tilhørende hoveddel, samt i vaskerommet i utleiedelen.

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?
   Nei

Det er foretatt arbeider etter 01.01.1999. Av det som er dokumentert er det i:
-2022: Installert 2 stikkontakter på kjøkken i underetasje, 4 stk downlights på stue i 1. etasje og stikk for port i garasje. Utført av Nyvold Installasjon. Samsvarserklæring er datert 05.04.2022.
-2024: Arbeider på bad i 1. etasje. Installert baderomsvifte, downlights, stikkontakt for tørketrommel og bryter. Utført av Elinst Oppdal AS. Samsvarserklæring er datert 26.01.2024.

-Annet arbeid i boligen mangler dokumentasjon, og derfor vurderes det ukomplett samsvarserklæring. Deler av anlegget er av eldre dato.

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 ble foretatt kontroll i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7 (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Tensio den 31.01.2024. Kontrollen avdekket ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette.
-Sikringsskapet i utleiedelen mangler nøkkel. Ny nøkkel bør fremskaffes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenemateriale i området. Ut fra synlige forhold utvendig kan det være noe fjell eller større steiner i byggegrunnen.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast med klemlist rundt grunnmur. Eier etablerte rørforlengere fra taknedløp som går ned i bakken i 2021.

Vurdering av avvik:

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

-Det er påvist flekker med saltutslag på vegg i vaskerommet, men ingen vesentlige utslag ved bruk av fuktindikator ved disse områdene. Utslagene er i hovedsak påvist i overgang gulv/grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot enkelte områder på gulv indikeres det fukt. Manglende eller utett fuktsperre under betonggulvene kan være årsaken.
-På grunnmur i bod tilhørende hoveddelen er det påvist enkelte fuktutslag ved bruk av fuktindikator lenger oppe på grunnmuren, samt påvist noe saltutslag. Dette kan tyde på noe svikasjer i drenering/fuktsikring.
-Grunnmursplasten kan være avsluttet for kort ved inngangspartiet ved utleiedelen.
-Klemlist over grunnmursplast har falt av en plass på vestsiden, og er delvis løsnet fra på samme vegg.
-Det er påvist noen rifter i synlig grunnmursplast.
-Utførelsen av negravde rør ved taknedløp fordrer at grunnen har tilstrekkelig dreneringsmulighet. Dette kan ikke påvises uten dokumentasjon eller uten grunnundersøkelser.
-På grunnmur ved platting i underetasje er det saltutslag. Denne muren har ingen fuktsikring, men er heller ikke en del av innvendig rom.

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringen. Svikasjer innvendig kan være tegn på at eventuelle nedgravde rør er blitt tette eller har dårlig funksjon.
-Utilstrekkelig grunnmursplast ved inngangen i underetasjen kan måtte skjøtes på. Manglende grunnmursplast på mur kan føre til oppfukting av muren, og øker risikoen for skader innvendig.
-Nærmere gjennomgang av klemlist og grunnmursplast anbefales. Klemlist må festes/etableres der det er avvik, mens det kan være behov for lokale utbedringer av skadet grunnmursplast. Utettheter ved klemlist og grunnmursplast kan føre til at fukt trekker inn på baksiden, og dette øker risikoen for skader innvendig.
-Det anbefales at nedgravde rør ledes tilfredsstillende til drensgrøft, avløpskum eller lignende for tilfredsstillende avrenning fra nedløpsrør. Ved større nedbørsmengder kan en risikere at en får tilbakeslag i rørene.

Tilstandsrapport



Rift i grunnmursplast.



Noe manglende klemlist.



Saltutslag.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt gulv på grunnen i underetasjen. Deler av underetasjen har innkledde grunnmurer innvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-I flislagte rom i underetasje er det registrert sprekker i flis. Dette kan indikere sprekker/riss i underlaget.
-Innvendig ble det registrert sprekk i delevegg trappeløpet ved bod mot vaskerommet.
-Utvendig er det enkelte mindre sprekker og riss, samt noe avskallet puss.
-Påviste sprekker og riss i boligen kan indikere noe bevegelser i byggegrunnen. Det er også er påvist noe skjevheter i gulv i enkelte rom i boligen. Ikke kjent om dette kommer fra gammelt av. Sprekkene som er registrert er ikke vurdert til risiko for konstruksjonssikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Observasjoner av grunnen anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med tanke på eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.
-Foreta nærmere undersøkelser av sprekker for å påvise fullt omfang. Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkene for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



Sprekk i utvendig mur.



Riss i fliser.



Sprekk i bod.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein, samt at det er en betongkant mot veien opp til garasjen. Se eget punkt om sikkerhetsforhold ved "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Betongsteinsmuren har skjevheter. Dette kan komme av jordtrykk/telebelastning.
-Det er noen mindre skader/avskalling i betongkanten mot veien.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Skjevheter bør utbedres tilfredsstillende. Steiner kan eventuelt falle ut om skjevhetene utvikler seg til å bli større.
-Det er ikke behov for tiltak med tanke på betongkanten mot veien, men for å lukke avviket må betongen utbedres tilfredsstillende.



Oversiktsbilde, støttemur.



Avskalling i betongkant mot vei.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er med naturtomt og grus/pukk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har delvis fall bort fra bygget, og er delvis flatt eller har dårlig fall. På vestsiden er det noen plasser hvor det vurderes økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren. På sørsiden er det noe svakt skrånende terreng mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk. Dårlig/manglende fall ut fra grunnmuren kan medføre økt belastning på drenering/grunnmur, og øker risikoen for følgeskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilfredsstillende røykvarsling og 3 stk brannslukkingsutstyr er etablert. Brannslukkingsapparatene har nådd mer enn 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

-Brannslukkingsapparat er mer enn 10 år gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 6

Beskrivelse

Det er glatt taktekking og delvis etablert snøfanger. Det er takstige og feieplatå på taket.

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

-Taktekkingen er glatt, og deler av taket mangler snøfanger.
-Det er mer enn 5 meter fra bakkenivå til takstigen, og det er ikke montert stigesikring på takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

-Manglende snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.
-Stigesikring på takrenne bør monteres.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 3

Beskrivelse

Trapp ved inngangspartiet i 1. etasje har avvik ut fra dagens sikkerhetskrav.

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

-Trapp ved inngangsparti har ingen håndløpere.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

-Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 4

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

-Det er kun etablert håndløper på 1 side i loftstrappen, mens trapp til underetasje ikke har noen håndløpere. Nedre del av trapp til underetasje kan ha behov for rekkverk.

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

-Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
-Det kan være krav om rekkverk i nedre del av trapp til underetasjen iht. gjeldende sikkerhetsforskrifter.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 5

Beskrivelse

Det er støttemur med manglende rekkverk, der hvor det er hardt underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

-Støttemur må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Dette gjelder der det er hardt underlag på bakken. Eventuell sikring skal ha høyde på minimum 100 cm og ha åpninger mindre enn 10 cm iht. dagens krav.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 2

Beskrivelse

Det er etablert veranda med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

-Rekkverket måles til ca. 87 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det vurderes avvik ved rømningsvei fra loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.

-Det kan være krav om rømningsstige fra loft. Det er delvis mer enn 5 meter ned til bakkenivå fra brystning i vindu i noen av rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

-Brannstiger med ryggbøyle kan brukes på vindu som er opptil 7,5 meter over bakken. Med mindre stigen har flammeskjerm skal den ikke monteres nærmere enn to meter fra vinduet til etasjen under. Søk nærmere vurdering av en teknisk rådgiver.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

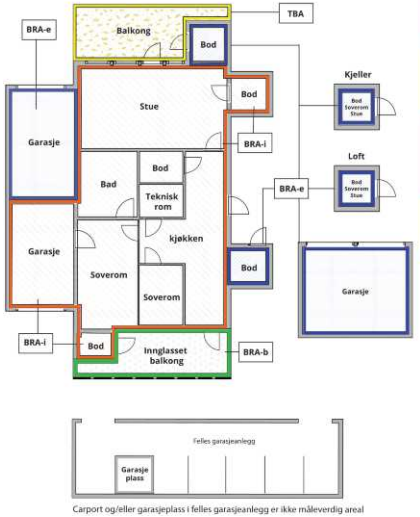
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	59			59		8	67
1. Etasje	92			92	62		92
U. etasje	80			80	12		80
SUM	**231**				**74**	**8**	**239**
SUM BRA	**231**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, kryperom, kryperom 2		
1. Etasje	Hall, bad/vaskerom, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, trapperom		
U. etasje	Stue/kjøkken, vindfang, bad, gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bod (tilhører hoveddel)		

Kommentar

-Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kryprom tas ikke med som ALH pga. at høyden inne i disse er såpass lav, og rommene kun er egnet til lager.

Fordeling av åpent areal (TBA):
-Platting, U. etg: 12m².
-Veranda, 1. etg: 6m².
-Terrasseplatting, 1. etg: 55m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er foretatt flere tiltak som ikke fremstår som omsøkt (omfatter tiltak hvor det vurderes søknadsplikt eller usikkerhet vedrørende søknadsplikt):
-Underetasje: Dagens vaskerom fremstår som bod på byggetegning.
-1. etasje: Det er foretatt en utvidelse/underbygging i spisestue ut mot verandaen. Det er flere endringer i plassering, størrelse og antall av vinduer i flere rom, samt at balkongdør og hovedytterdør har annen plassering enn på tegninger.
-Loftsetasje: Det er foretatt en utvidelse av dagens loftstue. Det er endringer i antall og plassering av vinduer i loftstue. Etablering av soverom i loftsetasjen fremstår på fasadetegning, men ikke på plantegning, og det er derfor noe usikkert om grunnlaget i kommunepakken er god nok dokumentasjon på endringen. Der hvor takvinduene er plassert er det omsøkt en luftebalkong og rømningsvei, men denne luftebalkongen foreligger ikke. De 2 minste soverommene er noe utvidet ut mot kryprommene.

Endringer som fremstår som omsøkt:
-Etablering av takopplett og vinduer på vestfasaden i det store soverommet i loftsetasjen fremstår som omsøkt ut fra det som ligger i kommunepakken.

Endringer uten søknadsplikt (endringer innenfor boligens hoveddel eller tilleggsdel):
-Underetasje: Noe endret romløsning ved gang og soverom.
-Noe endret romløsning ved kjøkken, gang og bad/vaskerom.

-Med tanke på endringene i boligen anbefales det å kontakte byggesakskontoret for å få en bedre oversikt.
-Det er 2 midlertidige brukstillatelser fra 1988, vedrørende hoveddelen og utleiedelen. Bygg omsøkt før 01.01.1998 har ikke krav om ferdigattest, men det er utført endringer i boligen som kan utløse behov for ny søknad og ferdigattest for endringene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid på bad i 2023 (faktura):
-Lagt baderomsplater der hvor det tidligere ikke var flis på vegger. Utført av Kleven Bygg Oppdal AS.
-Skiftet vinduer i det største soverommet i loftsetasjen. Utført av Kleven Bygg Oppdal AS.
-Montert skyvedørsgarderobe på bad/vaskerom i 1. etasje. Utført av Kleven Bygg Oppdal AS.
-Demontering og remontering av sanitærinstallasjoner i forbindelse med arbeidet. Utført av rørlegger i regi av Kleven Bygg.

Diverse elektrikerarbeid (samsvarserklæring / faktura):
-2022: Montert 2 stikkontakter på kjøkken i underetasje. Montert 4 stk. downlights på stue i 1. etasje. Utført av Nyvold Installasjon.
-2024: Bad/vaskerom i 1. etasje. Installert baderomsvifte. Installert downlights. Installert stikkontakt for tørketrommel. Installert bryter. Utført av Elinst Oppdal AS.

Arbeid på kjøkken i 2024 (faktura):
-Installert vakuumventil i oppvaskbenk på kjøkken i 1. etasje. Utført av Trivo A/S.
-Installert ny varmepumpe i 2023 (faktura). Utført av URD klima Oppdal AS.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: -Se punkt om byggetegninger.
-Det vurderes krav om rømningsstige fra loft, da etasjen ikke har direkte adkomst til bakkeplan. Ved avstand over 5 meter fra bakken til brystningshøyde på vindu er det krav om stige med ryggbøyle. Avstanden til underliggende skråtak under soveromsvinduer ses bort fra, da rømning til skrått tak ikke er å anse som en godkjent rømningsvei etter dagens krav. Rømning gjennom takvindu er heller ikke ansett som godkjent rømningsvei.
-Vinduet i det innerste soverommet i underetasjen er for lite til å tilfredsstille dagens krav til lysinnslipp i rommet. Dagens krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: -Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Montert stikkontakt for portmotor i 2022 (samsvarserklæring). Utført av Nyvold Installasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Karin Stensheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	235		0	667.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Tunveg 7

Hjemmelshaver
Stensheim Karin

Nedre Tunveg 7 , 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 235
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Vegger er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Vinduer er med koblet glass. Det er montert garasjeport med elektrisk åpner.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	-Montert stikkontakt for portmotor. Utført av Nyvold Installasjon. -Montert ny port med egeninnsats.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse fakturaer		Fremlagt av eier.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 1	26.01.2024	Fremlagt av eier.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 2	05.04.2022	Fremlagt av eier.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	20.03.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.03.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.03.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

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.

bankID SIGNERT 08.03.2026
Stensheim Karin

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

Karin Stensheim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Tunveg 7
7340 Oppdal

5021-282/235/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Kleven Bygg Oppdal AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vindu, og kledd igjen, lagt våtromsplater på vegger som ikke var flislagt.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Oppdal VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og toalettrom 2. etasje. Oppdal vvs stor for rørleggerarbeid. Flere fag inne. Utført av tidligere eier, så ikke oversikt over hvem som gjorde alt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Kleven Bygg Oppdal AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu soverom 2. etasje vest.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting vindu på begge soverom mot nord i 2. etasje (av snekkerkyndig).

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?

• **Ja**

Dårlig tetting og noen punkterte vindu på de eldste vinduene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Nyvold Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: opplegg stikk for portmotor garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeport

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?

• **Ja**

Vanninntrengning på innerste soverom sokkel. Antakelig ved store regnfall og på grunn av dårlig lufting.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Lagt drensrør fra nedløp for å lede vann bort fra området. Har også bedt leietaker la lufteventil/vindu/dører stå åpne.

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

• **Ja**

se punkt 9.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

se punkt 9

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

• **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?

• **Ja**

Vann renner treigt gjennom avløp på kjøkkenvask, dårlig lufttilførsel

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Trivo AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert Durgo avløpsluftventil

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: URD Klima Oppdal AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert og igangkjørt ny varmepumpe. Demontert gammel varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: En skiferpeis ble revet. En liten vedovn ble erstattet med peisovn.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Nyvold installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg downlights stue. Opplegg 2 stk stikk kjøkken sokkel
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elinst Oppdal AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad - Ny baderomsvifte, downlights, stikk for tørketrommel

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?
• **Ja**

DIV. RETTIGHETER FOR OPPDAL KOMMUNE, BL.A. FULL REFUSJON FOR KOMM. BYGGING AV FORTAU OG LEGGING AV FAST DEKKE

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

Opprinnelig veranda er delvis bygget inn og innlemmet som del av stue/loftstue. Trapp og terrasse ved inngangsparti er utvidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?
• **Ja**

Leilighet i sokkel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

se punkt 30

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

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Skjevt gulv

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Fylt på avretting for å rette opp skjevhet

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

(Kommune)
Oppdal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
ØKO-hus,
7060 Klæbu

Byggherre (navn, adresse)
Ivar Otto Fjøsne

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nedre Tunveg	282	235		

Deres søknad	Dato 30.03.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Teknisk hovedutvalg	Vedtak dato 27.04.87	Saksnr. 102/87 D. 52

Merknader

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

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- trapper skal ha solid håndlist på begge sider.
- rekkverk på galleri/hems må ha en slik utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
- div. innvendig overflatebehandling

Dette arbeidet må være fullført innen: 1.8.1988

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Oppdal	21.06.88	OPPDAL KOMMUNE TEKNISK KONTOR J Gjøsnes

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Ivar Otto Fjøsne	7340 Oppdal
☐ andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)
Nedre Tunveg 7	282/235

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	30.03.87	27.04.87	102/87 D.52

Byggherre	Adresse	Tlf.
Ivar Otto Fjøsne	7340 Oppdal	

Anmelder	Adresse	Tlf.
ØKO-hus	7060 Klæbu	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Ivar Otto Fjøsne	7340 Oppdal	

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: sokkelleilighet

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- fra bad må ut monteres el. avtrekksvifte i yttervegg.
- vindu som rømningsveg i soverom må underbygges med fastmontert bord/benk for å lette rømning.

Tegning som viser endringer i forhold til godkjent tegning må innleveres til Teknisk kontor før det blir utstedt ferdigattest/midl. brukstillatelse for hele bygget.

Arbeidet må være utført innen: 1.04.88

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

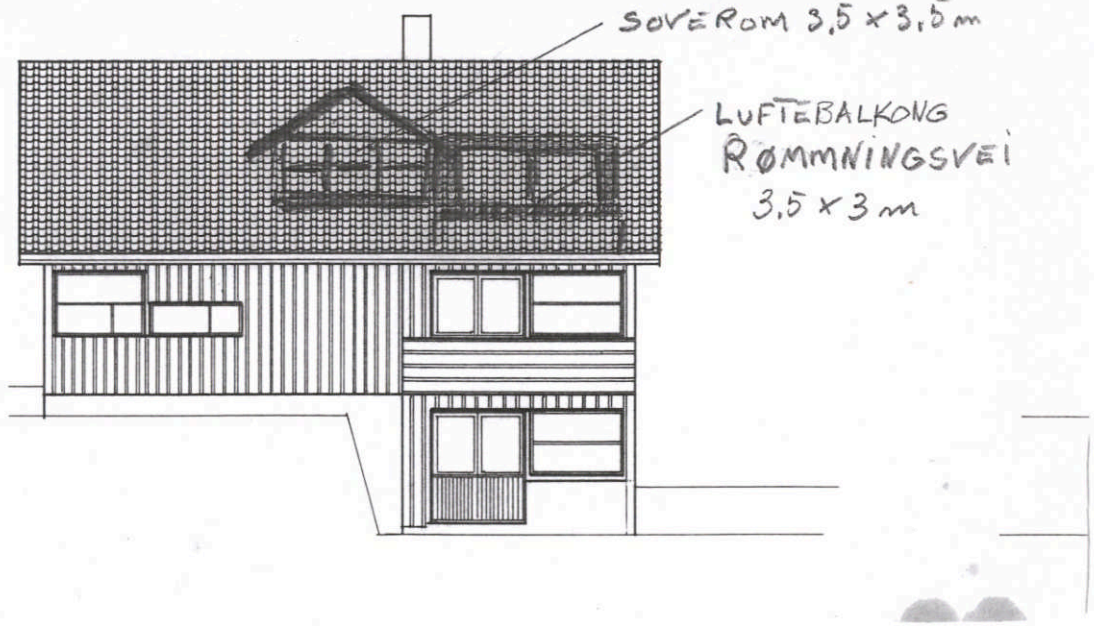
Sted og dato		Stempel
Oppdal	02.03.88	J Gjøsnes
		Underskrift

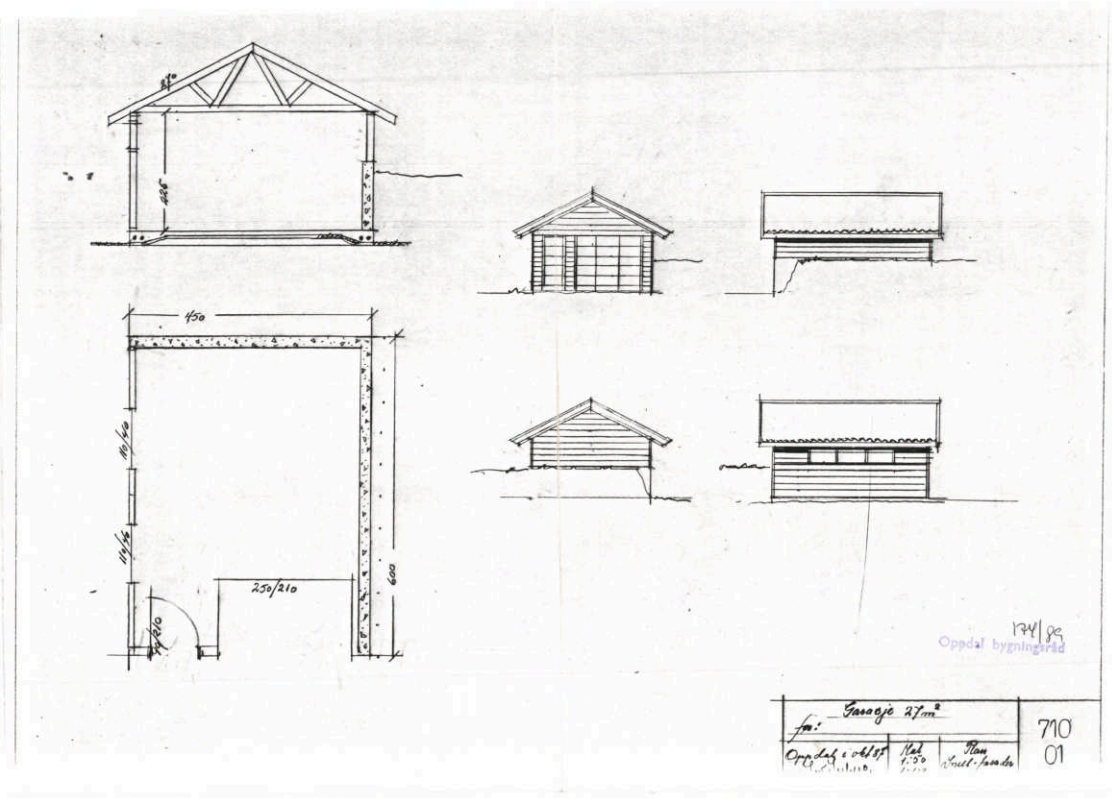
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

K-blankett 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511


SOVEROM 3,5 x 3,5 m
LUFTEBALKONG
RØMMINGSVEI
3,5 x 3 m


450
250/210
600
174/89
Oppdal bygningsråd
Garasje 27 m²
710
01

174/89

Oppdal bygningsråd

Postgiro 5 91 69 45
Bankgiro 4266.06.0007-2
Telefon 074/21 603

Ivar Otto Fjøsne
Nedre Tunveg 7

7340 OPPDAL

VÅR REF.: (Bes alltid anført)

DERES REF.:

OPPDAL, 28.09.89

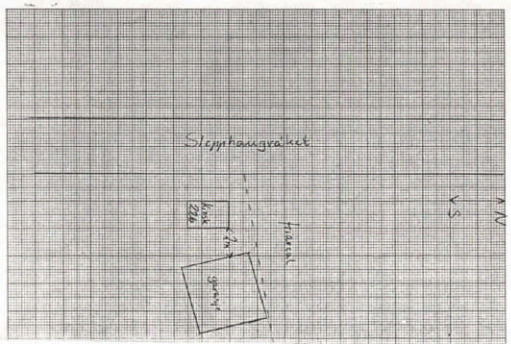
Plassering av garasje v/transformatorkiosk 226 Ringveien.

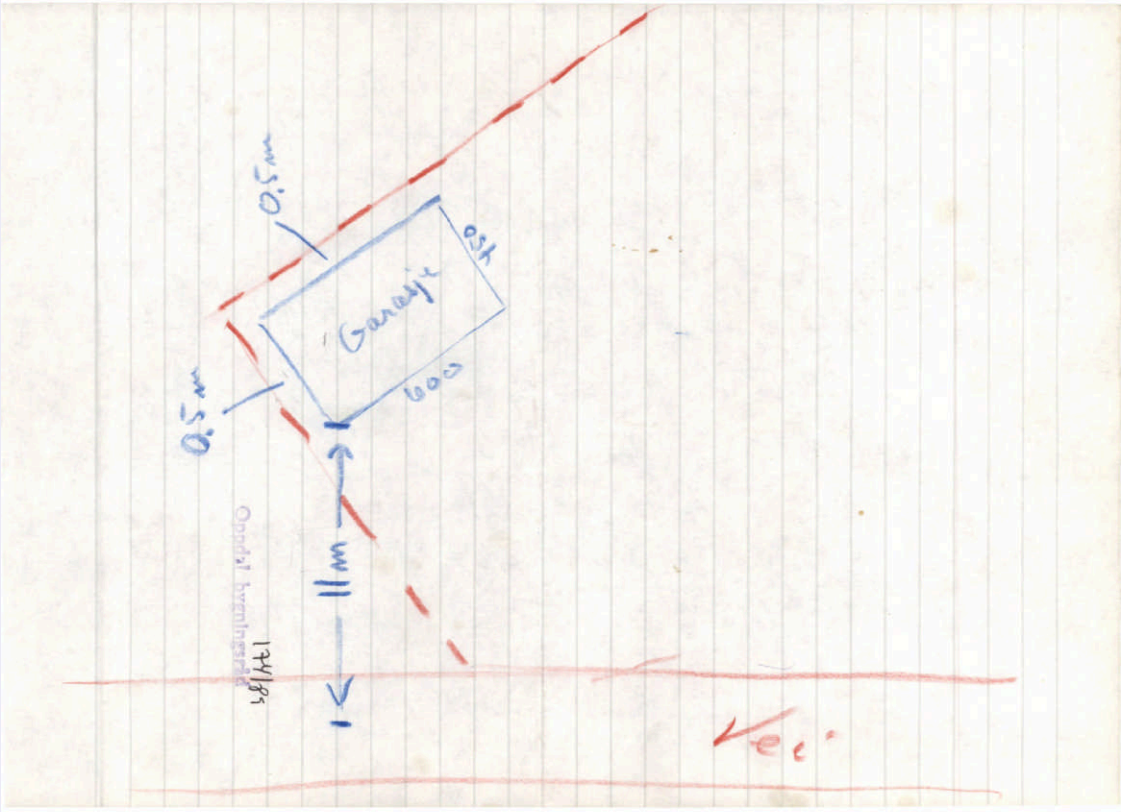
Viser til samtale med El.tilsynet 5. distrikt v/Stølan 28.09.89.

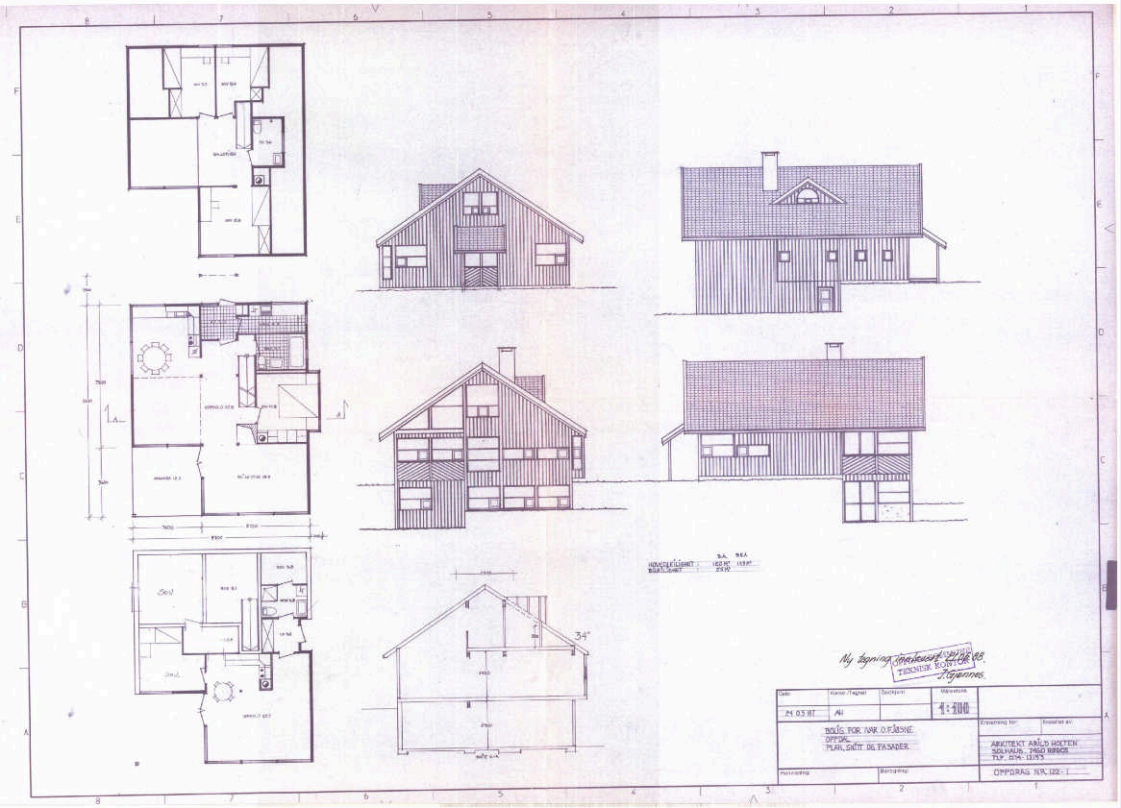
Det gis herved tillatelse til oppføring av garasje i.h.t. vedlagte skisse. Tillatelsen er gitt med vilkår at E-verket innen to år flytter transformatorkiosken. Denne må da plasseres på friareal, ca. 12-15 m nordover.

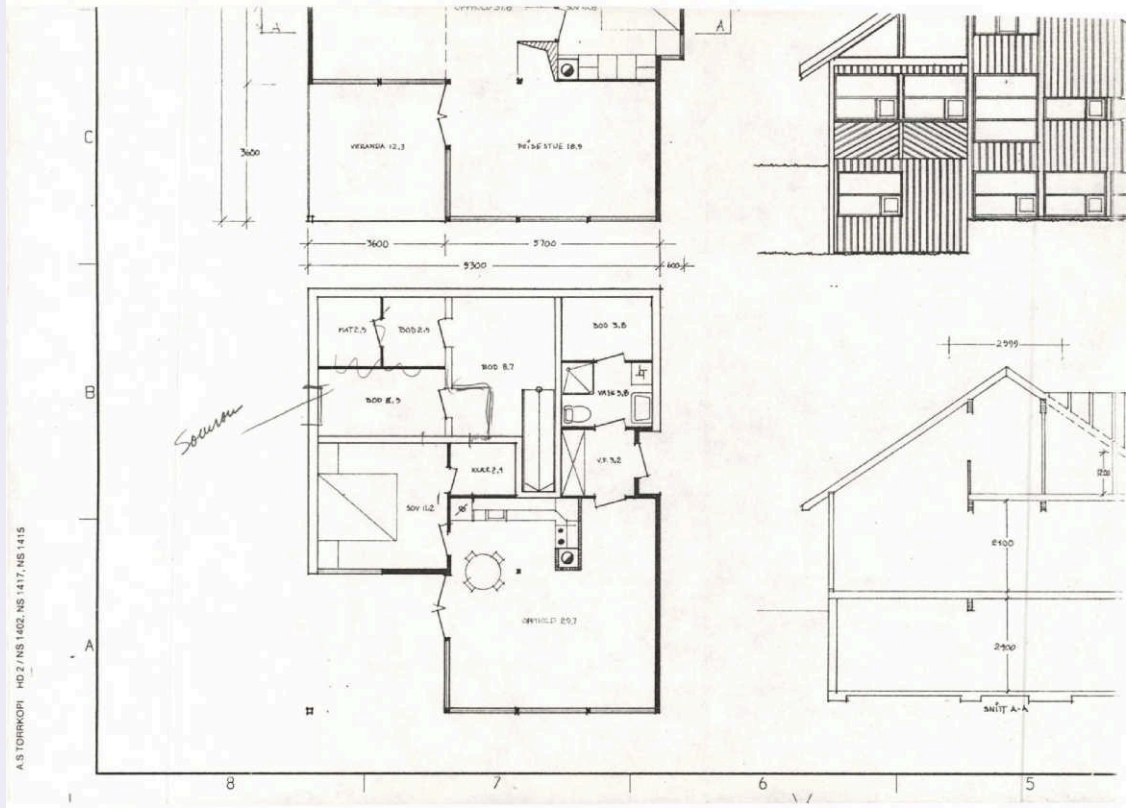
Med hilsen
A/S OPPDAL ELEKTRISITETSVERK

Leif Sletvold






Ny tegning
TEKNISK BOSTOR
24.03.87
1:100
BOLIG FOR VAR OPPSYNE
OPPDRAG NR. 122


VERANDA 12.3
PEISESTUE 18.9
3600
5300
BOD 8.7
BOD 3.8
SOV 11.2
OPPHOLD 29.7
2999
2400
SNITT A-A
A.S TORRKOPI HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415

FORBRUKERRÅDET

Forbrukerrådets husleiekontrakt

Partene

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Utleier

Navn: KARIN STENSHEIM
Adresse: NEDRE TUNVEG 7
Poststed: 7340 OPPDAL
E-post: kastensheim@hotmail.com
Tlf: 95 93 79 73
Fødselsdato: 061081 evt. org.nr:

Utleiers evt. fullmektig

Navn:
Adresse:
Poststed:
E-post:
Tlf:
Fødselsdato: evt. org.nr:

Leier

Navn: LETEBRHAN TERLEMICHAEL
Adresse: NEDRE TUNVEG 7
E-post:
Poststed: 7340 OPPDAL
Tlf: 97 35 49 63
Fødselsdato: 09.01.85

Leiers evt. fullmektig

Navn:
Adresse:
Poststed:
E-post:
Tlf:
Fødselsdato:

Eiendommen og leieavtalen

2. Eiendommen

Adresse: NEDRE TUNVEG 7
Gnr: 282 Bnr: 235 seksjonsnr: festegrunn nr: V0101
Kommune: OPPDAL

3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for ett alternativ (les utfyllingsveiledningen):

☐ **A: Hus eller leilighet**

☒ **B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller i tomannsbolig der utleier bor i samme hus**

☐ **C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig**

Om pkt. C: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ **D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.**

Om pkt. D: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

☐ **E: Annet**

Hva annet spesifiseres:

Antall rom (ikke medregnet bad og kjøkken): 2

☒ Kjøkken
☒ Bad

Antall bad: Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies:
☐ Møblert
☒ Umøblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold (spesifiser):

Husleie

4. Avtalt husleie

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie pr. måned er kr	Leien betales forskuddsvis hver måned (senest den ... i hver måned)
6000.-	12.

Leien betales til kontonummer: 4202.45.23793

Strøm og oppvarming

Kryss av for ett alternativ:

☐ **Strøm og oppvarming er inkludert i husleien**

☐ **Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien.** *Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.*

Forskudd pr. måned til strøm og oppvarming er kr

☒ **Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien**

Leier har eget navn og skal tegne eget abonnement fra dato

Vann- og avløpsavgifter

Kryss av for ett alternativ:

☒ **Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.**

☐ **Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk.** *Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann og avløp.*

Forskudd pr. måned til vann og avløp er

Om leieforholdet

5. Leieforholdets form og varighet

Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale eller B: Tidsbestemt avtale:

A. TIDSUBESTEMT AVTALE

☒ Kryss av her for **tidsubestemt avtale**

Leieforholdet skal tidligst opphøre dato	kl
18.06.19	

og løpe til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden og skal være på (antall måneder)

3

B. TIDSBESTEMT AVTALE

☐ Kryss av her for **tidsbestemt avtale**

Leieforholdet starter den	kl
og opphører uten oppsigelse den	kl

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3 B), kan minstetiden være ett år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).

Velg ett alternativ:

☐ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden
☐ I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett:

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden. Oppsigelsesfrist er på (antall måneder)

Kortere leietid:
Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
b) utleier har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

NB Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.

Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. Velg ett alternativ:

☐ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand

Spesifiser:

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Spesifiser annen grunn for tidsavgrensning

Depositum/garanti og ordensregler

6. Depositum/garanti

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen betale/stille (velg alternativ A. eller B.):

☐ **A. Depositum**

Depositum på kr	settes på depositumskonto (kontonummer)

☒ **B. Garanti**

Garanti på kr: 9000,-

Garantierklæring vedlagt/utstedt av: KOMMUNAL GARANTI - OPPDAL KOMMUNE

7. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt

☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, hvilke dyr tillates

Er røyking innendørs tillatt

☐ Ja
☒ Nei

Andre forhold (spesifiser): -INNTØRKING PÅ VERANDA OG EGEN PARKERINGSPLASS ER LEIETAKER ANSVAR
-UTLEIER HAR RETT TIL Å TA SEG INN I LEILIGHETEN I NØDSTILFELLER DER INGEN HOVEDNØKLER MÅ STENGES
-ANTALL NØKLER ER 2

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Særskilt vilkår, antall eks. og underskrifter

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

9. Partene har særskilt avtalt følgende

☐ Boligen leies ut 'som den er'

Annet, spesifiser:

10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er vedlagt med avtalt vedlegg	Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer:
	2

11. Underskrifter

Utleiers underskrift

Kann Stensheim

Sted	dato
Oppdal	18.06.19

Leiers underskrift

Letebrhan Tekiemichael

Utfyllingsveiledning

Til punkt 1. Partene i avtalen.
Dersom utleier og/eller leier er representert ved fullmektig fylles kontaktinformasjonen for denne/disse også ut. Dersom leier er under 18 år må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Er dere flere som skal leie sammen? Dersom flere leiere skal stå ansvarlig overfor utleier, kan utfyllingsfelt for flere leiere opprettes ved å trykke på 'Legg til' i det elektroniske skjemaet. Dersom dere kun fyller ut kontrakten på papir,er det satt av plass til en leier ekstra. Er dere flere leiere enn to, bruk eget ark. Husk at leierne i kontrakten er solidarisk ansvarlig overfor utleier, og at alle må skrive under på kontrakten.

Til punkt 3. Leieavtalen gjelder.
Kryss av for ett av alternativene A – E.

Velg A dersom leieavtalen gjelder et helt hus eller en hel leilighet.

Velg B dersom leieavtalen gjelder en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, **og** utleieren bor i samme hus. Når avtalen gjelder slike boliger er det anledning til å avtale at minstetiden av en tidsbestemt leieavtale skal være 1 år. Se husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum. Se imidlertid punkt 5 om adgangen til avtale kortere leietid.

Velg C dersom leieavtalen gjelder ett enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. For denne type avtaler vil ikke det alminnelige oppsigelsesvernet gjelde. Alternativ C er kun aktuelt dersom (i) leieavtalen gir eksklusiv bruksrett til kun **ett** rom (eventuelt med egen entré/gang i tillegg) og (ii) leier fritt kan bruke andre deler av boligen, f.eks. bad og kjøkken.

Velg D dersom utleier leier ut egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. I slike tilfeller gjelder ikke oppsigelsesvernet, leier kan ikke framleie og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortere enn lovens minimum. Kortere minimumstid må begrunnes, jf. punkt 5.

Velg E i andre tilfeller, og spesifiser nærmere hva avtalen gjelder. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleie av garasjer, boder og lignende.

Til punkt 5. Leieforholdets form og varighet.
Velg enten alternativ A eller B.

Velg A dersom leieavtalen skal være tidsubestemt. Dersom oppsigelsesfrist ikke oppgis vil husleielovens regler i § 9-6 komme til anvendelse.

Velg B dersom leieavtalen skal være tidsbestemt. Angi om avtalen skal være uoppsigelig i hele den angitte perioden, eller om partene skal ha mulighet til å si opp avtalen i den avtalte leieperioden. Dersom det ikke krysses av for ett av disse alternativene, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortere leietid» er bare aktuelt det etter loven kan avtales kortere leieperiode enn lovens minimum på 3 eller 1 år og partene ønsker det. Begrunnelse for avvik fra lovens minimumsregler må oppgis skriftlig ved avtaleinngåelsen.

Ulovlige avvik fra lovens minstekrav innebærer at leieavtalen blir en oppsigelig avtale med tre måneders oppsigelse.

Til punkt 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag
Dette er en såkalt utkastelsesklausul som lettere gir utleier grunnlag for utkastelse dersom leier ikke betaler husleie i rett tid.

Viktig: Les dette om husleiekontrakten

Dette er Forbrukerrådets standardkontrakt for leie av bolig. På Forbrukerrådets hjemmeside finner dere informasjon om regler i husleieforhold, skjema ved overtakelse av bolig, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leiekontrakten regulerer sammen med husleieloven leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Kontrakten må skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av begge, evt. alle parter. Vi anbefaler også å undertegne hver side med initialer.

Kontrakten kan fylles ut elektronisk eller skrives ut og fylles ut på papir. Forbrukerrådet anbefaler at kontrakten fylles ut elektronisk av partene i fellesskap. Forbrukerrådet oppfordrer partene til å lese utfyllingsveiledningen. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før avtalen undertegnes. Forbrukerrådet tar ikke ansvar for eventuelle feil ved utfyllingen av kontrakten.

Forbrukerrådets kontrakter oppdateres løpende. Siste dato for oppdatering fremgår av den enkelte kontrakt. Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene og tilhørende veiledninger ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer. Ta kontakt med Forbrukerrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

Forbrukerrådets husleiekontrakt er sist oppdatert 03.12.2015.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/2617/64
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 09:21

397

Egenerklæring sendt jordstyret

DAGBOK NR. 02617 DAGBOKFØRT 13.05.87 SORENSKRIVERKONTORET

SKJØTE

Under henvisning til vedtak i sak F. 7/86 og tilsagn av 30/1 1987 meddeles hermed
Ivar Otto Fjøsne født: [redacted] hjemmel på boligtomta Nedre Tunveg 7 gnr. 282 bnr. 235 samt vederlagsfri festerett til 2 % av regulert internt fellesareal som er en del av gnr. 282, bnr. 190.

Kjøpesummen er kr 108 342,00 - kroner etthundreogåttetusentrehundreogførtito 00/100.
I denne kjøpesummen er tatt med kostnaden for opparbeidelse av veg, vann, kloakk, gatelys og asfalt.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostningene med oppmåling og skjøte.

Kjøperen, evt. senere rettighetshavere, er forpliktet til å betale full refusjon for kommunal bygging av fortau og legging av fast dekke på dette, når det måtte bli vedtatt.

Ved senere overdragelse skal 2 % andel i fellesarealet følge hver enkelt tomt. Tomteeierne er forpliktet til å delta i felles opparbeidelse og framtidig drift og vedlikehold av fellesarealene i samsvar med reguleringsplanens forutsetninger.

Kjøpesummen er avgjort etter avtale.

Tomta garanteres fri for pengeheftelser.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger for vann, kloakk, el. kabler og gatelysmaster på tomta i samsvar med vedtatt plan, samt foreta nødvendige reparasjoner. Kommunen sørger for oppussing i forbindelse med slikt arbeid. Eventuelle skader som ikke gjennopprettes erstattes etter nærmere avtale eller skjønn.

Byggearbeidet må være satt igang innen 1 år og avsluttet innen 3 - tre - år fra skjøtets dato.

Så framt de foranstående vilkårene i skjøtet og nevnte formannskapsvedtak ikke blir oppfylt til fastsatt tid, plikter kjøperen å skjøte tomta tilbake til kommunen for samme pris og uten ekstra omkostninger (f.eks. tinglysingsomkostninger) for kommunen.

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 høve til å ta i bruk bebyggelsen til andre formål, f.eks. til fritidshus uten Oppdal formannskaps samtykke.

Vedtas som kjøper:

Ivar Otto Fjøsne
Ivar Otto Fjøsne

Oppdal, den
Oppdal formannskap

ordfører Hans Rogstad

Vi attesterer at underskriften er egenhendig og foretatt i vårt påsyn samt at begge er over 18 år.

Østein Bjørgen
Født:
Adresse:

Født:
Adresse:

Kommunens navn (ev. stempel)

Oppdal

MÅLEBREV

J nr 92/81
Målebrev nr 92/85

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
282	235	

Bruksnavn eller adresse: Nedre Tunveg 7

Dagbokstempel: Tgl. 10.10.85 Dnr. 06815

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

Dato 16/9 - 1985 holdt—

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

Forretningen ble rekvirert av—

Leif Otto Fjøsne

Bestyrer ved forretningen var—

Odd Kristoffer Tjemsland

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

Oppdal den 7/10 - 1985

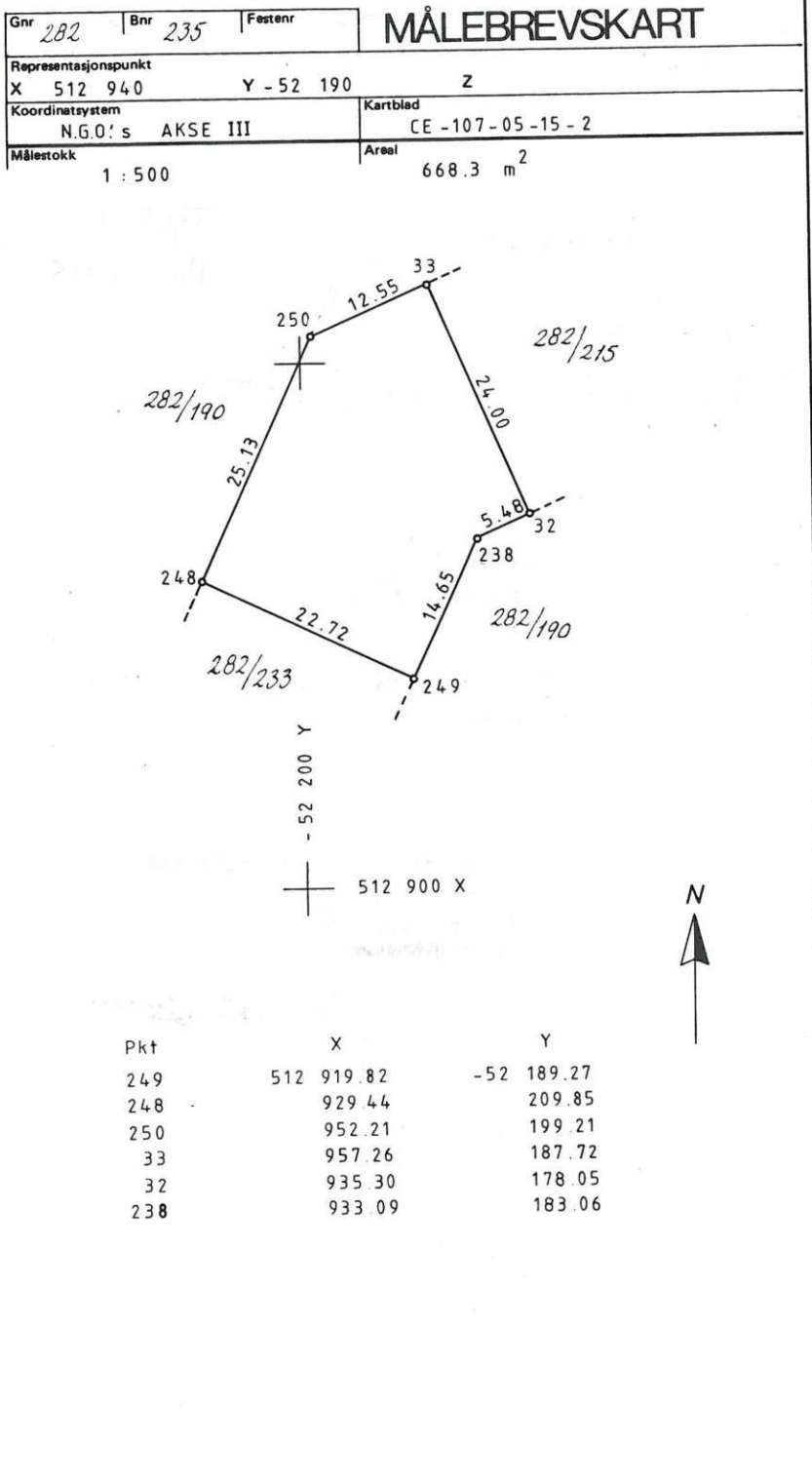
Odd Hårstad
Odd Hårstad

Odd Tjemsland
Odd Tjemsland

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)
Org. sendt Ivar Otto Fjøsne 19/4-94 ot.

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 282, Bruksnr 235	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Tunveg 7, gatenr 3400 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:	Nedre Tunveg 7	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.10.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	667,8 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.02.2026 15:18 – Sist oppdatert 17.02.2026 15:17
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/282/235	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.10.1985	Avgiver	5021/282/190	-668,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/282/235	668,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Tunveg 7	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Nedre Tunveg 7	H0101	Bolig	123,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.04.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	221,0	Igangset.till.:	01.08.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	221,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10665434			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		86,0		86,0				
H01	1		89,0		89,0				
H02			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	27,0	Rammetillatelse:	10.10.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300198672			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



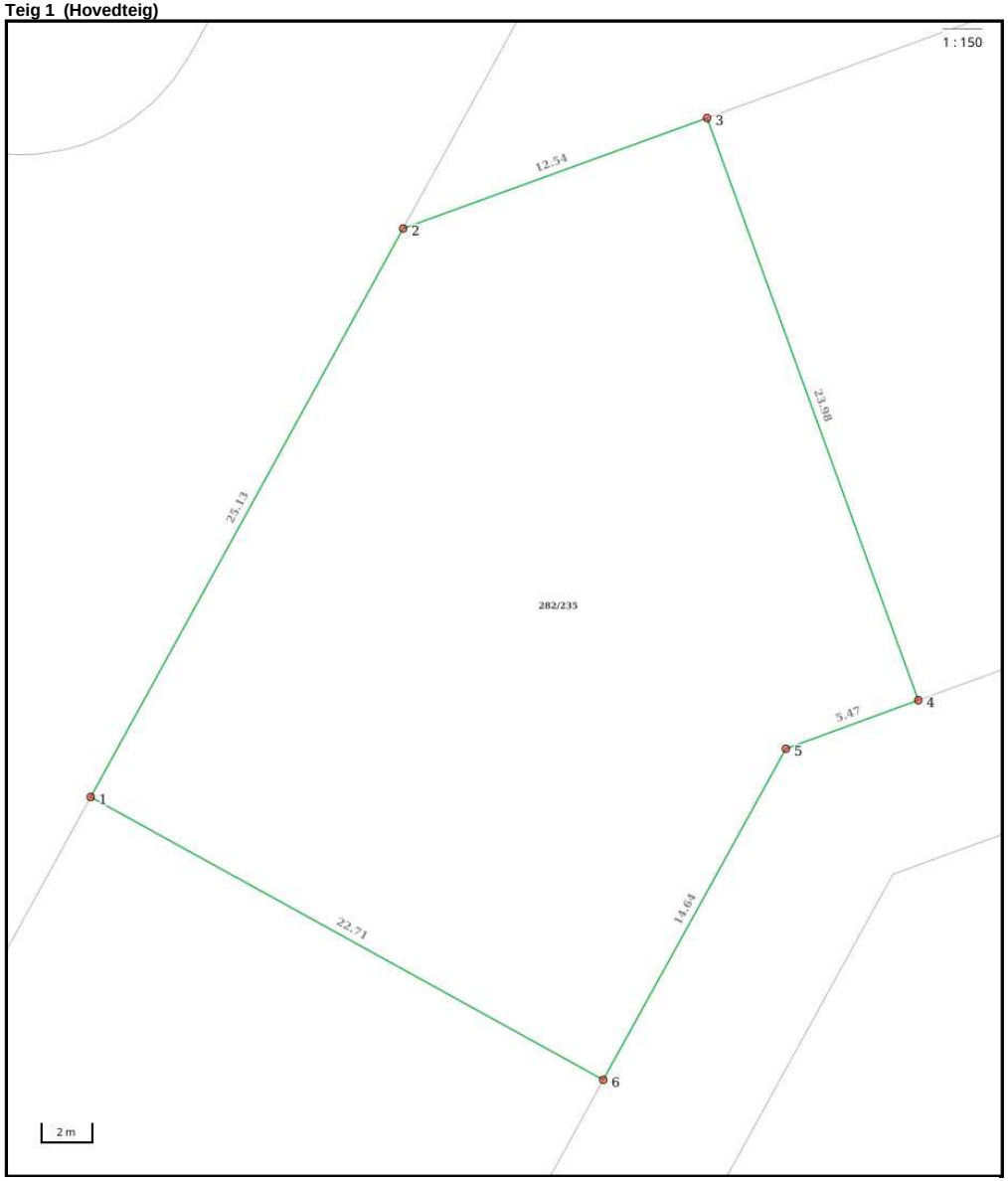
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 667,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 325,78	536 001,52	25,13m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 941 348,82	536 011,55	12,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 941 354,17	536 022,89	23,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 941 332,49	536 033,14	5,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 941 330,14	536 028,20	14,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 941 316,72	536 022,34	22,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	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.

Arkiv 504.003. 1973002
Stadf. 09.04.1973.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJERKEHAGEN, OPPDAL KOMMUNE

§ 1.

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

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

A. Fellesbestemmelser.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

B. Område for offentlig bebyggelse.

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

§ 8.

D. Boligområder.

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

§ 9.

Områdene er regulert delt for:

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

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

§ 10.

Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.

§ 11.

Utvendige solskjermer må underordnes bolighusets material- og farvebruk.

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

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

Stadfestet den 9 april 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

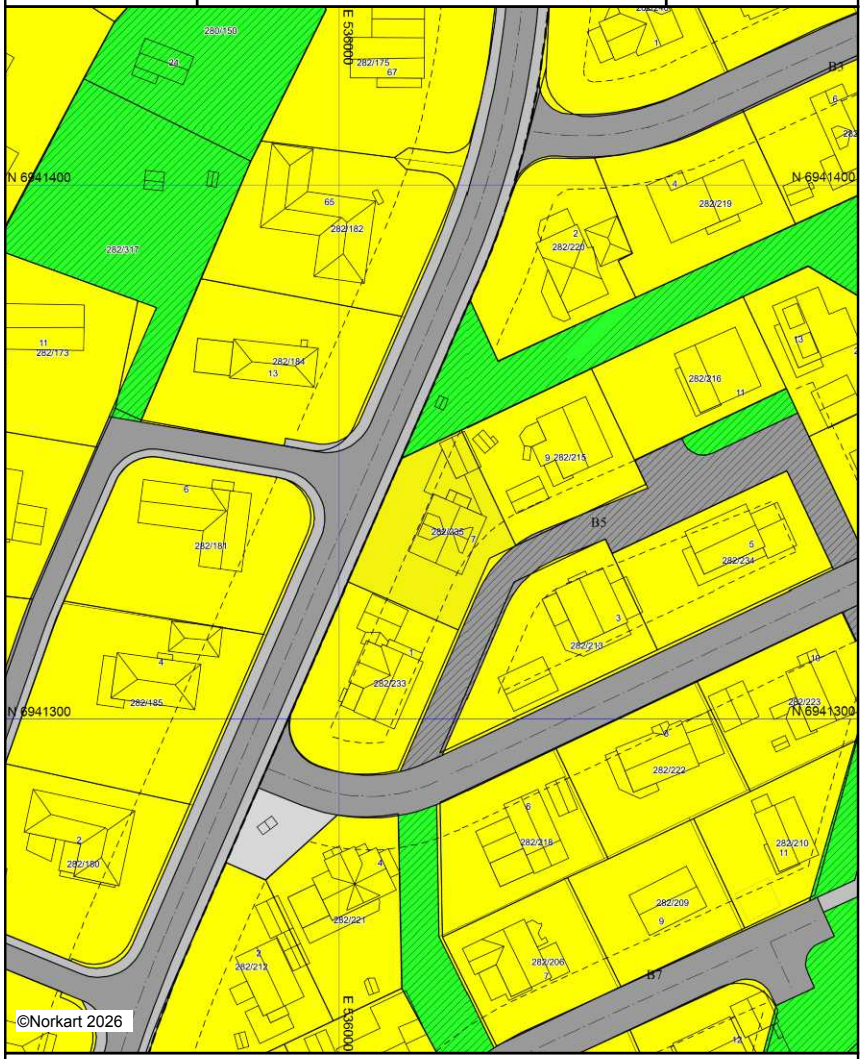
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/235
Adresse: Nedre Tunveg 7
Utskriftsdato: 17.02.2026
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
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Skiløype

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

ambita

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/282/235/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2026



0 25 50 m

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

enova

Energiattest

Adresse	
Nedre Tunveg 7, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272966**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10665434**
Gårdsnummer **282**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1988	**Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **231,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **231,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
197,92 kWh/m²	**48 809 kWh**



Nedre Tunveg 7, 7340 OPPDAL

Detaljering

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



Nedre Tunveg 7, 7340 OPPDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: 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 utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

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

NEDRE TUNVEG 7

Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	11 min
Oppdal sentrum, Norway	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

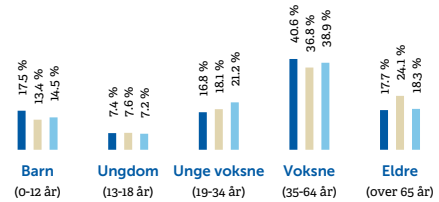
KVALITET PÅ SKOLENE

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	4 min 0.3 km
Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 16 barn	10 min 0.9 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 46 barn	4 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	12 min 1.1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	13 min 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

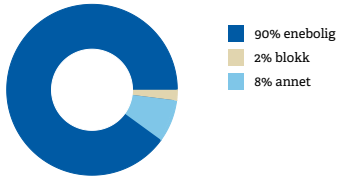
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Krux Klatring Klatring	14 min 1.2 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	15 min 1.3 km
Oppdal Treningssenter	17 min

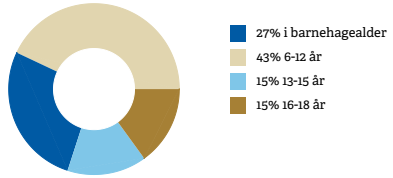
BOLIGMASSE



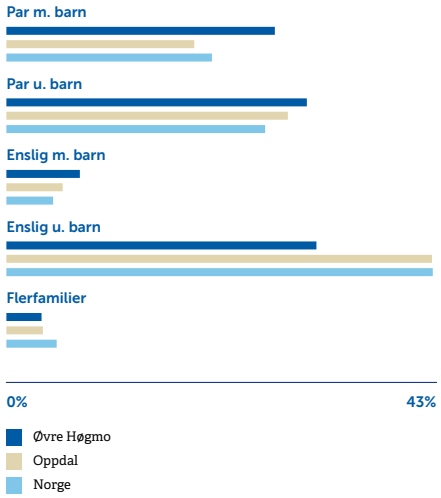
VARER/TJENESTER

Torgsenteret / Domus Oppdal	13 min
Vitusapotek Oppdal	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



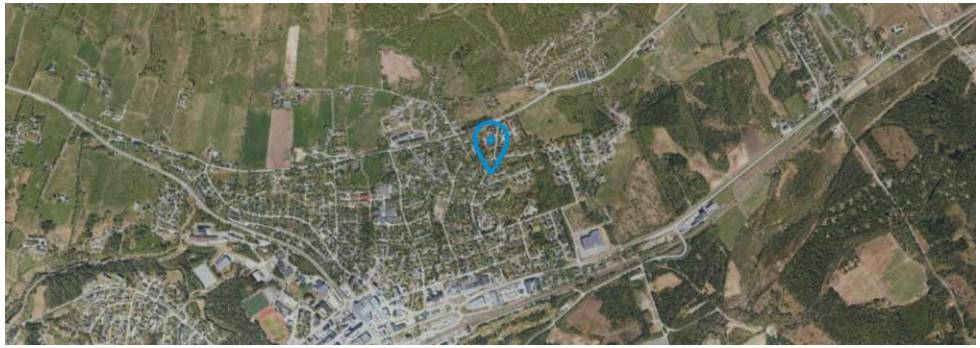
FAMILIESAMMENSETNING

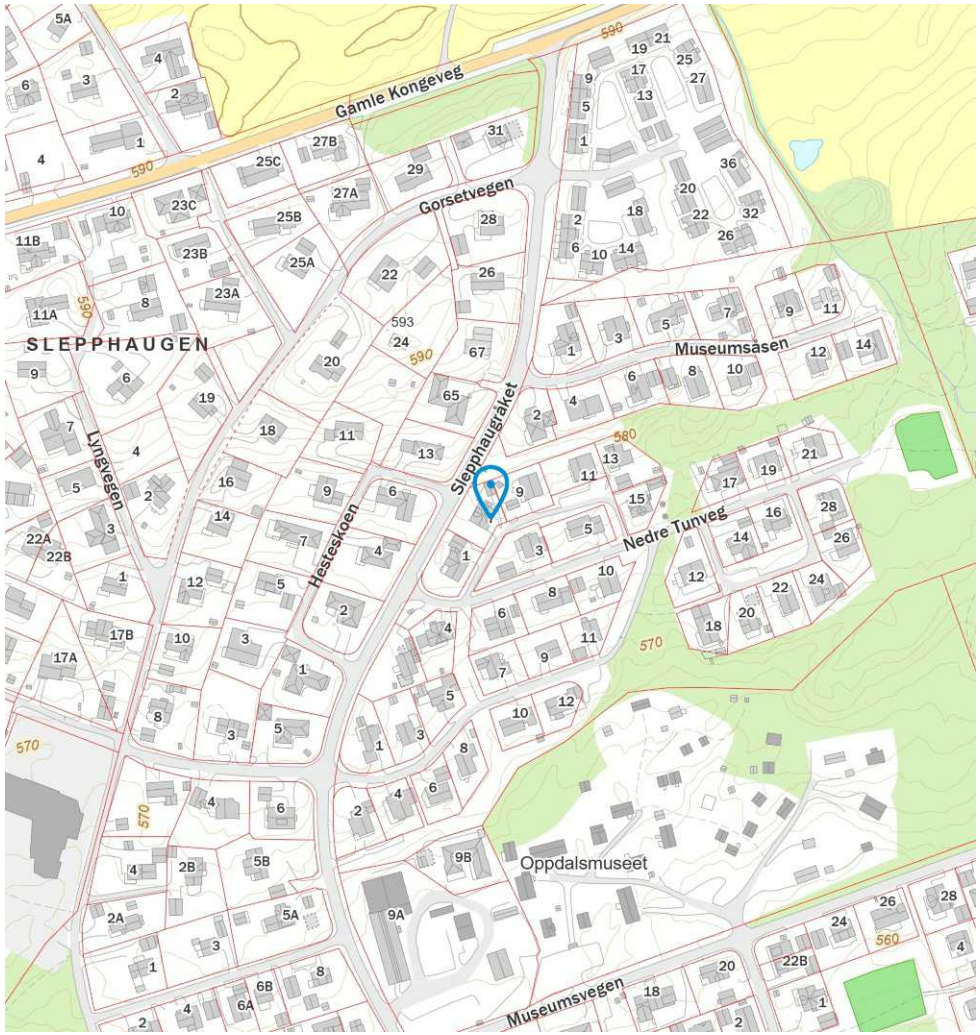


SIVILSTAND

		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: 42260012 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Nedre Tunveg 7, 7340 Oppdal.
Gnr. 282, Bnr. 235, 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: 42260012
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no