

Velkommen til

Smivegen 35, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Smivegen 35
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 890 000,-
Omkostninger	kr	48 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 938 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
BRA/BRA-i	266 / 206 m²
Soverom	4

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
Smivegen 35, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 278, Bnr. 12, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 890 000,-
Omkostninger	kr	48 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 938 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 954 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 47 250,-

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

Sum omkostninger kr 48 340,- 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 9 265,- pr. år 2026. 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: kr 5 490,- pr. 2026. Beløpet er frodelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 206 m²
BRA - e: 60 m²
BRA totalt: 266 m²
TBA: 43 m²
GUA: 218 m²
ALH: 12 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 546 m² på eiet tomt.
Opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

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

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

Byggeår
Boligen i 1953, tilbygget i 1971 og 1991. Garasjen i 1982, tilbygget i ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, 2 ganger, stue, kjøkken, soverom og bad.
2. etasje: Gang, 3 soverom og kott.
Kjeller: 2 ganger og 4 boder.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Himlingsplater i taket.

Gang 1: Belegg på gulv og malt tapet og plater på vegger. Malte plater i taket. Trapp.

Gang 2: Belegg på gulv plater på vegger. Himlingsplater i taket. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Himlingsplater i taket. Utgang til terrasse. Vedovn og varmepumpe.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt tapoet på vegger. Fliser på vegg over benkeplate. Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenventilator. Panelovn.

Soverom: Belegg på gulv og panel på vegger. Himlingsplater på taket. Panelovn og utgang til balkong.

Bad: Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Himlingsplater i taket. Av utstyr er det wc, dusj, skyllekum, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og gulvvarme.

2. etasje:
Gang: Vinylflis på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i taket. Sikringsskap.

Soverom 1: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malte plater i taket. Plassbygget skap.

Soverom 2: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malte plater i taket. Plassbygget skap. Panelovn.

Soverom 3: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malte plater i taket. Panelovn og utgang til balkong.

Kott: Tregulv og panel på vegger. Panel i taket.

Kjeller:
Gang 1: Betonggulv og panel og pusset overfløate på vegger. Panel i taket. Trapp, sentralstøvsuger, varmtvannstank, stoppekran og vannmåler.

Gang 2: Betonggulv og pusset overflate på vegger. Panel i taket.

Bod 1: Betonggulv, pusset og malt overflate på vegger. Stubblofthimling.

Bod 2: Betonggulv og pusset overflate og plater på vegger. Panel i taket. Utgang til terreng.

Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i taket.

Bod 4: Plater på gulv og pusset og malt overflate og panel i tak. Lydplater i taket. Vedovn.

Beliggenhet
Boligen har solrik beliggenhet i gåavstand til Oppdal sentrum, skole og barnehage. Kort veg til flotte turmuligheter i Kåsen samt golfbane.

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

Byggemåte
Eldste del av boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Tilbygg mot sør er oppført i en etasje over kjeller og med grunnmur i betongstein. Tilbygg mot øst er oppført i en etasje over ringmur av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskillene er i tre og vinduer med koblet glass, 2 og 3-lags glass. Boligen fremstår med vedlikeholdsbehov og utskiftinger/vedlikehold må påregnes.

Garasjen er oppført i en etasje og har støpte gulv. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer med koblet glass. Det er vippeporter i tre inn til garasje. Det er innlagt strøm i bygningen.

Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i Oppdal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Oppdal kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygget stue fra 1971 og tilbygg mot øst med bad og soverom datert 19.04.1991. 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 Oppdal 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.

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for garasjen fra ukjent byggeår. Det foreligger imidlertid byggegodkjente tegninger av tilbygg til garasjen mot nord fra 1981. 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 Oppdal 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
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for E6 nord for Oppdal sentrum (planid 1995010) og ligger i et område regulert til byggeområde boliger, byggeområde forretning/industri, landbruksområder, trafikkområde, spesialområde frisiktsone og felles areal for flere eiendommer.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger i rød og gul hensynssone for støy.

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 683 424,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 733 696,-.

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
Britt Unni Aalmen og Vegard Aalmen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1322
Dato: 25.08.1955
vedr. legging av vannledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1280
Dato: 30.05.1960
FRAFALL AV KRAV FOR SKADER OG ULEMPER VED ASFALTERING AV RV 50
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 668

Dato: 17.02.1970
OPPDAL KOMMUNE GIS RETT TIL Å GRAVE VASS- OG KLOAKKGRØFT
OVER D.E. SAMT RETT TIL VEDLIKEHOLD M.M.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 666
Dato: 26.05.1952
Registrering av grunn

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: 13.06.2023.
Siste feiing utført: 20.09.2024.
Avvik/Beskrivelse: Begynnende dårlige fuger i pipa (20.09.2024).

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger fra byggeår mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder tilbygg fra 1991. Rom byggegodkjent som arbeidsrom benyttes i dag som bad. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men det finnes enkelte unntak. Søknadsplikten slår for eksempel inn dersom du skal flytte bærekonstruksjon, eller hvis du må legge nye rør som bryter et eksisterende brannskille. Konferer megler.

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

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 5 600,-

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 26.01.2026 av Tor Gunnar Uv i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2. etasje og rombenevnelser her er i henhold til bruken. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av grasjen, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Bad ble oppført i 1991, og har passert antatt levetid. Fukt er registrert i nedre del av veggpanel i dusjsone, ikke tegn til inntrenging i konstruksjon ved takst. Misfarge i tak dusjsone grunnet manglende ventilasjon. Misfarge belegg på gulv grunnet varmekabler.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Maling tak, vinduer og dør. Bytting taklampe. Bytting dusjarmatur. Byttet vannlås på utslagsvask. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ytterkledning hus og garasje bør ettergåes i helhet, og bytte ut bord som har skader eller råte. Taktekking på hus bør vurderes, da nåværende tak anses å ha passert antatt levetid. Skjolding i tak ved pipe på kaldloft, usikker når det har skjedd,ikke sett synlig fukt.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Bytting av bord med råte på ytterkledning hus. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012. Riving og oppføring ny terasse mot Smiveien, og balkong 2 etasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012. Bytte av 2 vinduer stue, og 2 vinduer på kjøkken. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

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? En del vinduer og balkongdører i huset er av eldre dato, noen er punkterte, andre bør vurderes byttet for bedre energisparing. Vinduer på garasje er særdeles gamle og i dårlig forfatning.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Byttet ut elektrisk opplegg i garasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Stue ble påbygd i 1971, har deretter seget noe. Dette medfører skjevhet i gulv.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Har vært fukt på utvendig mur ved nedløp på terasse som har trengt inn i kjeller. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? ytt nedløp ført bort fra terasse og vegg. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Man må med tanke på husets alder anta at det ikke finnes noe fuktsperre i gulv i kjeller. Stedvis inntrenging av fukt, enten fra gulv eller vegg. Kjellervegger er stedvis innvendig kledd med trevirke, det er noe fuktskader på disse, er også ett rom der det er
lagt gulv, dette bør også fjernes.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Når, og hvordan dette ble gjort er jeg usikker på, antar tidlig 90 tall. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Forrige eier anla drenering langs kjøkkenvegg, og rundt hjørnet ned mot smiveien.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Det har forekommet rimdannelser på vinterstid ved noen av de eldre vinduene/dørene, kan ses ved skjoldmerker ved noen vindu og dørutforinger. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Bytting av vinduer på stue og kjøkken. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Funn av muselort på tak og i kjeller.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Noe slaglyd fra vannrør ved rask trykkforandring, skyldes ofte manglende klamring, eller for stor hulltaging ved rørgjennomføringer i vegg. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Bytte av kjøkkenarmatur. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Feil ved baderomsavtrekk. Kjøkkenvifte er av eldre dato, og har noe ulyd. Varmepumpe er av eldre dato, bør vurderes byttet til nyere energisparende modell.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Nye sprekkdannelse innvendig og utvendig på pipe. Anbefalt fra feier å trekke inn nytt innerrør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Bytte av taklampe og stikkkontakt bad. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Bytting av stikkkontakt og lysbryter ved kjøkkenvindu mot garasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Bytting av elektrisk anlegg i garasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Det har vært gjort endringer på både hus og garasje. Inngangsparti endret ca 1967. Stue påbygd ca 1971-72. Bad og soverom 1 etasje påbygd ca 1992. Garasje påbygd ca 2006.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Man må regne med noe støy fra Jernbane og biltrafikk.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Kledning på garasje bør ettergåes og bord med råte byttes. Mus kan forekomme i garasje.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Varmtvannsbereder er av eldre modell, bør vurderes byttet.

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 26.01.2026
- Selgers egenerklæring datert 23.04.2026
- Bygningstegninger tilbygg
- Matrikkelrapport
- Skylddelingforretning
- Tinglyst erklæringer
- 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

















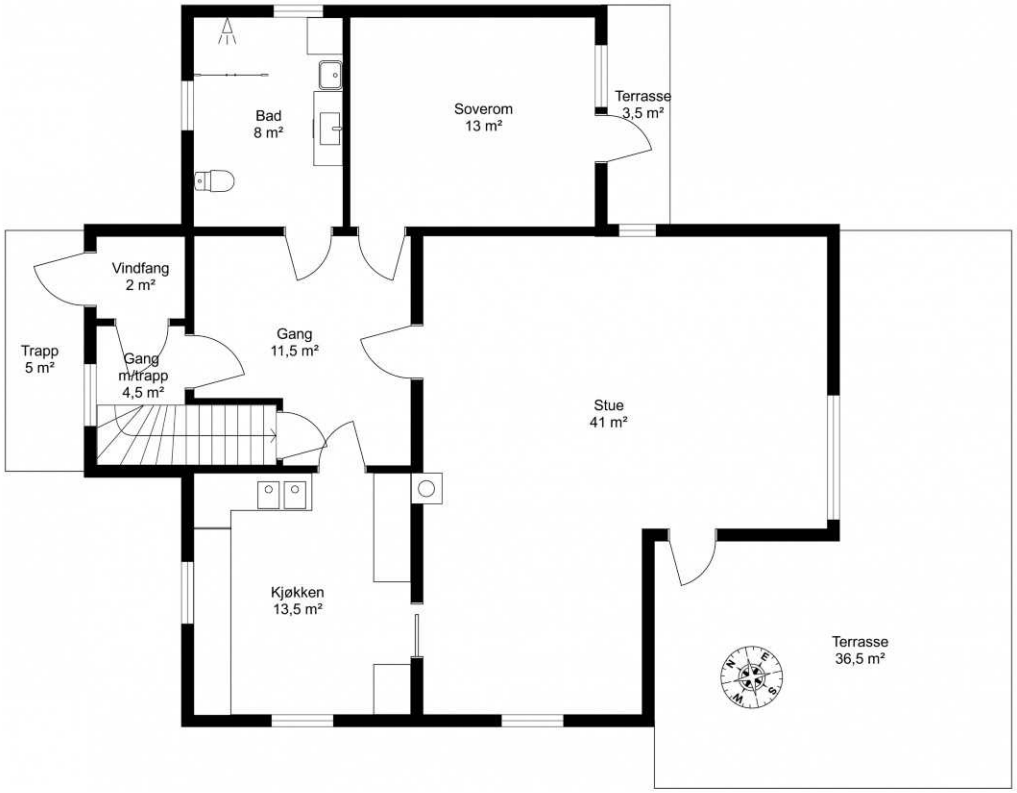






MIDT NORSK TAKST AS

Smivegen 35
1. etasje



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

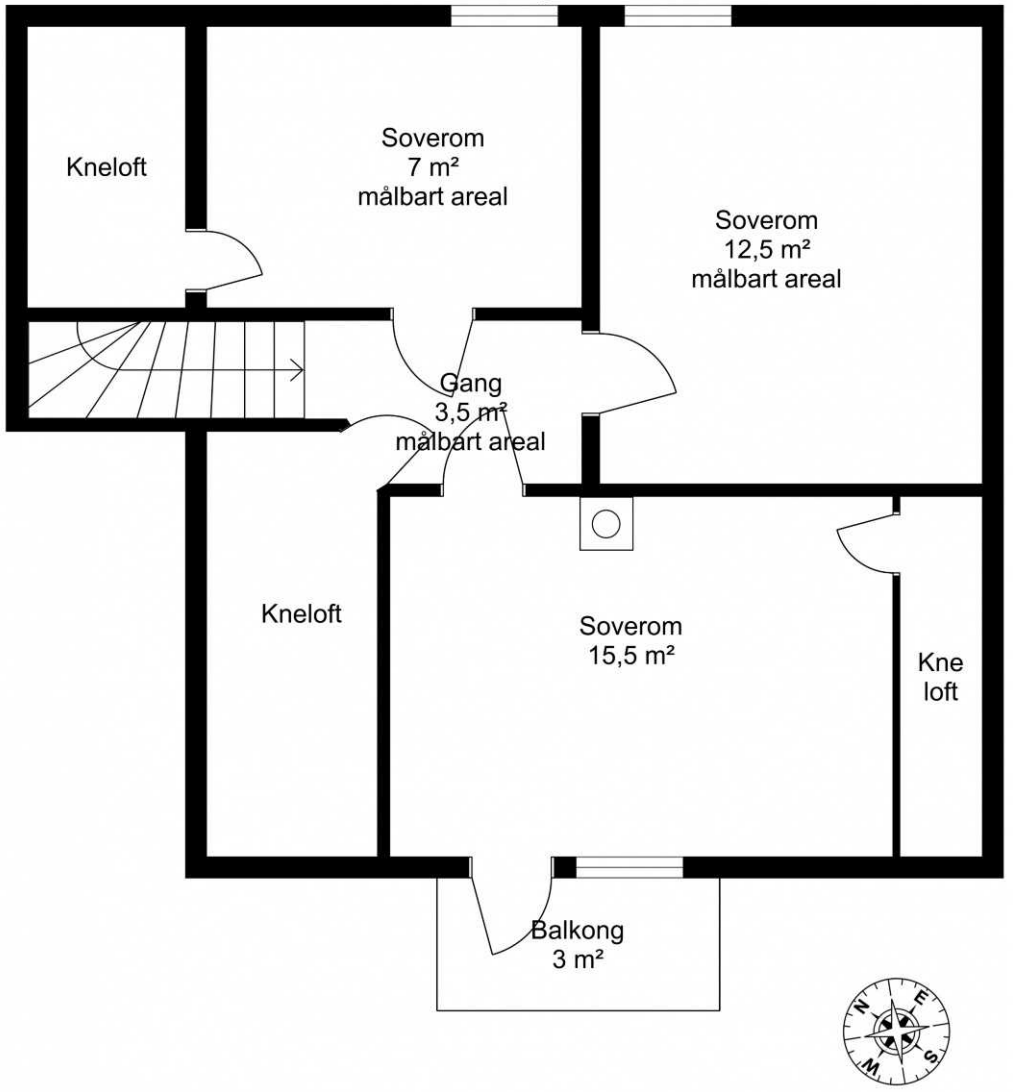
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Smivegen 35
2. Etasje



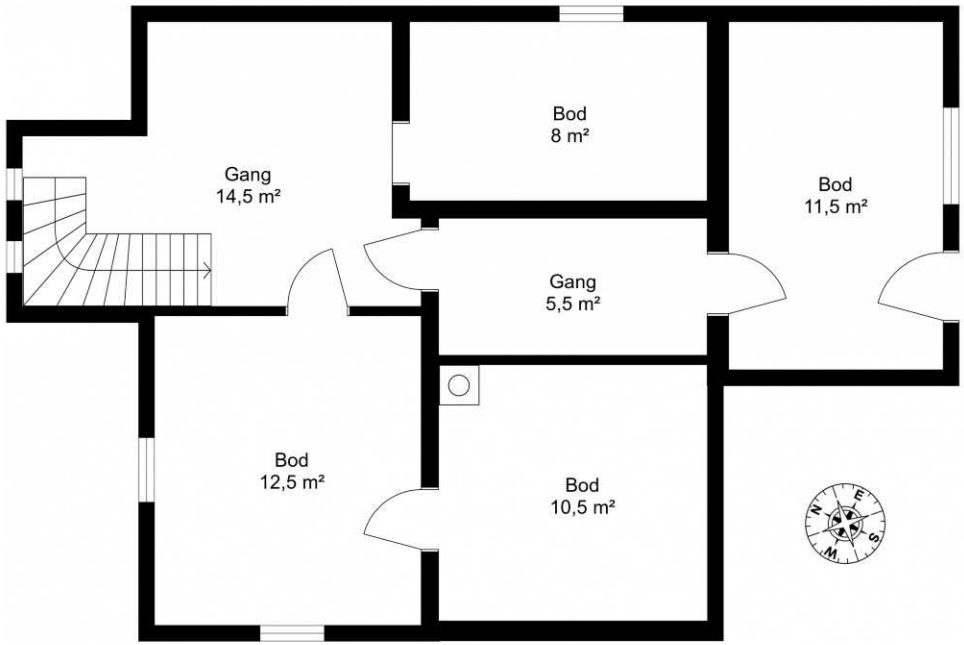
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Smivegen 35
Kjelleretasje



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Smivegen 35, 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 278, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11741-1651 **Eiendomsverdi ref nr:** DP2089

Foretak: Midt Norsk Takst AS **Takstingeniør:** Tor Gunnar Uv

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



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

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldste del av boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Tilbygg mot sør er oppført i en etasje over kjeller og med grunnmur i betongstein. Tilbygg mot øst er oppført i en etasje over ringmur av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskillene er i tre og vinduer med koblet glass, 2 og 3-lags glass. Boligen fremstår med vedlikeholdsbehov og utskiftinger/vedlikehold må påregnes. For nærmere opplysninger om boligens tilstand henvises det til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. På befaringsdagen var taktekkingen dekket av snø, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en visuell kontroll. Ifølge eier kan taktekkingen være fra første halvdel av 1990-tallet, men dette er ikke dokumentert og det er derfor usikkerhet knyttet til alder.
Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at de fleste renner og nedløp er skiftet i 2025, mens øvrige beslag er av eldre dato.
Renner og beslag var i hovedsak snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning fra 1991 på tilbygg med bad og soverom og fra 1971 på tilbygg mot sør, ellers er alder på panel ukjent.
Befaringen er foretatt fra bakkenivå og stikkprøver med kniv er derfor kun foretatt i nedre del av veggen.
Takkonstruksjonen over den eldste delen av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er innvendige platekledde skråhimlinger og hanebjelkeloft med adkomst via luke i taket i gangen i 2. etasje. Det er adkomst til deler av kneloftet via dører i kneveggen. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting, noe som til dels var normalt ved byggeåret.
Takkonstruksjonen over tilbygget mot sør har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Tilkomst skjer via luke i taket utvendig ved terrassedøren.
Takkonstruksjonen over tilbygget mot øst har sperrekonstruksjon og sutaksplater som undertak. Det er etablert luftespalte ved raft. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Tilkomst er via utvendig luke i gavlspiss mot nord.
Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1981–1984 i 1. og 2. etasje, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret i kjelleren. Ett blyglassvindu fra byggeåret i stuen.
Bygningen har fire malte trevinduer med 3-lags glass i stue og kjøkken. Vinduene fremstår i god stand.
Bygningen har hovedytterdør med 2-lags glass datert 1984 og malt terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass datert 1978 og 1991 i 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass datert 1981 i 2. etasje.
Kjellerdøren er en tredør fra byggeår.
Det er etablert en terrasse mot sør med adkomst fra stue og fra terreng. Det opplyses at terrassen var ny i 2012, med unntak av noen eldre pilarer.
Det er etablert en balkong mot sør med tilkomst fra soverom i 1. etasje. Balkongen er oppført i tre over utkragede bjelker og anlagt på stålbjelke i front.
Det er etablert en balkong mot vest med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Balkongen er utkraget på boligen med tett gulv. Det ble foretatt tiltak med forsterkning av de utkragede bjelkene i 2012. Balkonggulvet var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres forsvarlig.
Det er trapp/rampe i strekkmetall i forbindelse med hovedinngangen. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, vinylflis, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er i hovedsak av eldre dato.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet eldre vedovner i stue og kjeller. Sotluke er etablert i kjeller. Siste kontroll ble gjennomført 13.06.2023, og siste feiing var 20.09.2024.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert fuktskader i panel.
Det er etablert krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg mot øst. Tilkomst til krypkjelleren skjer via vindu i ringmuren. Krypkjelleren fremsto som tørr og uten synlige skader på befaringsdagen.
Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres fuktsperre mot grunn for å redusere det generelle fuktnivået.
Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.
Boligen har tretrapp ned til kjeller.
Innvendig har boligen fyllingsdører fra byggeår og fra 1990 tallet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: faktura. Badet har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det dusjhjørne, innredning med servant, skyllekum, wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i Yttervegg mot dusjsone. Det ble heller ikke registrert tegn til fuktskader ved rørgjennomføringer i krypkjeller under badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og av nyere dato, med heldekkende beslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og sink. Vannrør fra badet er fra 1991, øvrige rør er av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert ved varmtvannstanken i kjelleren.
Synlige avløpsrør er i plast. Rør i forbindelse med badet er fra 1991, ukjent alder på øvrige avløpsrør. Det opplyses at avløpsrør fra

Beskrivelse av eiendommen

utslagsvask i kjeller er tettet og derfor ikke funksjonelt. Luftingen av anlegget er ivaretatt ved durgoventil på kaldloft over badet.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegger og i vinduer.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Det opplyses at pumpen er 25-30 år gammel.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 2. etasje.
Innmat i sikringsskapet er utskiftet men ukjent når dette er gjort.
Det foreligger ingen opplysninger om når utbedringer er foretatt.
Eier opplyser at enkelte oppgraderinger er utført av eier selv.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det opplyses at dreneringen ved deler av boligen ble skiftet en gang på 1990-tallet. Det opplyses også at dreneringen ble spylt med høytrykksspyler i 2005.
Bygningens eldste del har grunnmur i betongstein.
Det er ringmur i lettklinkerblokker under tilbygg mot øst. Muren fremstår uten synlige skader.
Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendige rør muligens ble utskiftet i forbindelse med omlegging av Smivegen, men dette er ikke dokumentert.

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

Det registreres enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet som krever videre oppfølging.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2. etasje og rombenevnelser her er i henhold til bruken..

Garasje

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

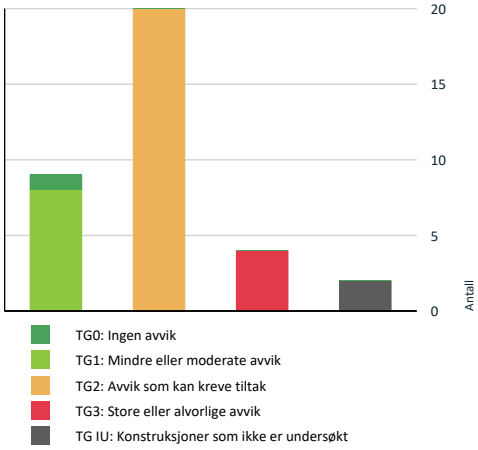
Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

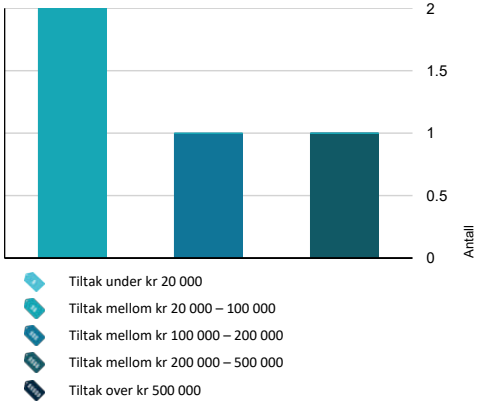
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Tomten ble etablert i 1952 og det er tatt utgangspunkt i bygging påfølgende år.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

1967	Modernisering	Tilbygget vindfang
1971	Tilbygg	Tilbygg til stue i en etasje over kjeller.
1991	Modernisering	Tilbygg i en etasje mot øst med bad og soverom.
1990	Modernisering	Drenering/utvendig fuktsikring etablert ved deler av grunnmuren. Det meste av det elektruiske anlegget opplyses å være oppgradert på 1980 og 1990 tallet.
2012	Modernisering	Oppgradert terrasse mot sørvest. Montert ny wc.
2025	Modernisering	Byttet 4 vinduer. Byttet enkelte renner og nedløp.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. På befaringsdagen var taktekkingen dekket av snø, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en visuell kontroll. Ifølge eier kan taktekkingen være fra første halvdel av 1990-tallet, men dette er ikke dokumentert og det er derfor usikkerhet knyttet til alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eier opplyser at taktekkingen er slitt, det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på taktekkingen.

Konsekvens/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 nærmere kontroll av taktekkingen etter snøtining for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.
Manglende kontroll og usikker alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å ta høyde for at taktekkingen må skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at de fleste renner og nedløp er skiftet i 2025, mens øvrige beslag er av eldre dato.
Renner og beslag var i hovedsak snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takstigen er av eldre dato og er festet med patentbånd, noe som ikke er i henhold til gjeldende krav.
Det er registrert noe rust på pipebeslaget.
Ved kontroll av kaldloftet ble det observert fuktskjolder ved pipe, noe som kan skyldes utettheter i tilknytning til pipebeslaget.
På befaringsdagen var det snø og kuldegrader, og nedløp og renner ble derfor ikke funksjonstestet med hensyn til eventuelle utettheter i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes montering av godkjent takstige for å ivareta sikker adkomst til taket og oppfylle gjeldende krav.
Det anbefales å kontrollere beslag og pipebeslag etter snøtining for å avdekke eventuelle utettheter, da fuktskjolder ved pipe kan indikere lekkasje.
Utettheter kan føre til vanninntrenging og skade på takkonstruksjonen.
Dersom det vurderes å montere snøfangere, må det først undersøkes om takkonstruksjonen tåler den ekstra belastningen. Dersom snø blir liggende på en svak konstruksjon, kan dette medføre nedbøying eller skjevheter på takflate og konstruksjon.



Rust på pipebeslag.



Delvis nye renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning fra 1991 på tilbygg med bad og soverom og fra 1971 på tilbygg mot sør, ellers er alder på panel ukjent. Befaringen er foretatt fra bakkenivå og stikkprøver med kniv er derfor kun foretatt i nedre del av veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning på værvegger har spredte råteskader og sprekk/slitasje. Luftingen av panelet er generelt begrenset på grunn av museklosser.

Konsekvens/tiltak

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Kledning med råteskader og sprekker må skiftes ut, og det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse.
Luftingen av panelet bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling i konstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang, redusert levetid på kledningen og fare for skader på underliggende konstruksjoner.



Råteskader i utvendig kledning.



Slitt kledning, spesielt på værvegger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over den eldste delen av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er innvendige platekledde skråhimlinger og hanebjelkeloft med adkomst via luke i taket i gangen i 2. etasje. Det er adkomst til deler av kneloftet via dører i kneveggen. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting, noe som til dels var normalt ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskjolder og misfarging ved pipe. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Fuktskjoldene kan være et resultat av tidligere forhold før utskifting av taktekkingen, eller tidvis fuktinndriv ved spesielle værforhold. Det er også stedvis misfarging i taktro ut mot raft, noe som kan være forårsaket av kondensering i kombinasjon med begrenset lufting. Det registreres muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med taktekking.
Konsekvensen ved begrenset lufting er at dette kan medføre kondensering/ fuktskader i konstruksjon. Det anbefales tiltak slik at mus ikke får tilkomst til konstruksjon.

Tilstandsrapport



Ingen fukt ved pipe på befaringsdagen.



Isolert med trespon mot underliggende etasje.



Misfarging på grunn av begrenset lufting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg sør

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over tilbygget mot sør har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Tilkomst skjer via luke i taket utvendig ved terrassedøren.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg øst

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over tilbygget mot øst har sperrekonstruksjon og sutaksplater som undertak. Det er etablert luftespalte ved raft. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Tilkomst er via utvendig luke i gavlspiss mot nord.

Årstall: 1991 **Kilde:** Offentlig informasjon

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1981–1984 i 1. og 2. etasje, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret i kjelleren. Ett blyglassvindu fra byggeåret i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskiftinger av vinduer for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for punktering av glass. Manglende utbedring kan føre til skader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.





TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har fire malte trevinduer med 3-lags glass i stue og kjøkken. Vinduene fremstår i god stand.

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



Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør med 2-lags glass datert 1984 og malt terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass datert 1978 og 1991 i 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass datert 1981 i 2. etasje. Kjellerdøren er en tredør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dørene fremstår generelt som slitte. Det er registrert at ytterdøren fra 1991 har vindu med punktert glass. Kjellerdøren har utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Slitte dører bør vurderes for utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Kjellerdørens utettheter bør utbedres for å unngå varmetap og inntrenging av fukt, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot sør med adkomst fra stue og fra terreng. Det opplyses at terrassen var ny i 2012, med unntak av noen eldre pilarer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Det er etablert en balkong mot sør med tilkomst fra soverom i 1. etasje. Balkongen er oppført i tre over utkragede bjelker og anlagt på stålbjelke i front.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket har noe overflateslitasje.

Balkonggulvet var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som medførte at en fullstendig kontroll av gulvet ikke lot seg gjennomføre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av rekkverket for å forhindre videre slitasje og forlenge levetiden.
Videre bør det foretas en grundig kontroll av terrassegulvet når snøen har smeltet, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer.
Manglende kontroll kan medføre at skader ikke oppdages og utvikler seg over tid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Det er etablert en balkong mot vest med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Balkongen er utkraget på boligen med tett gulv. Det ble foretatt tiltak med forsterkning av de utkragede bjelkene i 2012. Balkonggulvet var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres forsvarlig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskader i de utkragede bjelkene, samt en usikker løsning med forsterkning av disse. Det er også observert fuktskjolder i underkant av platen over bjelkene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å forsterke eller skifte ut bærende konstruksjon, samt foreta en grundig kontroll av balkonggulvet når snøen har smeltet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og i verste fall sammenbrudd av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp/rampe i strekkmetall i forbindelse med hovedinngangen. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, vinylflis, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater er av eldre dato og fremstår stedvis med slitasje. Det opplyses at det har vært observert muselort i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke både estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering. Det anbefales tiltak slik at mus ikke får tilkomstmulighet i konstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det ble foretatt målinger med krysslaser i stue, gang og soverom i 1. etasje, samt i gang og det største soverommet i 2. etasje.

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.

Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen, og skyldes normalt noe underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukervennligheten, men det har ingen betydning for byggets bæreevne slik dette fremstår på befaringsdagen.



Måling i stue i 1. etasje



Måling i gang i 1. etasje



Måling i gang i 2. etasje



Måling i soverom i 2. etasje

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet eldre vedovner i stue og kjeller. Sotluke er etablert i kjeller. Siste kontroll ble gjennomført 13.06.2023, og siste feiing var 20.09.2024.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Platen under vedovnen i kjelleren er for kort i forhold til gjeldende krav.
Det er observert sprekk/riss i pipe/brannmur i 2. etasje. Det bemerkes også at vedovnen er av eldre dato og ikke rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres plate i henhold til gjeldende krav under vedovnen i kjelleren for å redusere risikoen for brann.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av registrert sprekk/riss i pipe/brannmur i 2. etasje, da dette kan medføre økt fare for brannspredning og redusert sikkerhet.
Det anbefales å kontakte det lokale brann- og feiervesen for videre vurdering og eventuelle pålagte tiltak. Med tanke på alder på pipe kan det ikke utelukkes krav til montering av stålrør i pipeløp.

Tilstandsrapport



Vedovn i kjeller



Sotluke



Vedovn i 1. etasje



Sprekker/riss i pipe/brannmur i 2. etasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert fuktskader i panel.

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 synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det registreres råteskader i panel og i oppforet gulv i en bod innvendig i kjeller, noe som skyldes fuktpåvirkning på grunn av slitt drenering/utvendig fuktsikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ikke ble brukt plast under gulvstøp ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det anbefales å fjerne alt skadet treverk og sørge for god utlufting av kjelleren, samt vurdere forbedring av drenering og utvendig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og fuktskader, som kan føre til svekket konstruksjon og dårligere innemiljø. Estimert kostnad gjelder kun fjerning av råteskadet panel og råteskadet gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt/råteskader i innvendig panel i kjeller.

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er etablert krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg mot øst. Tilkomst til krypkjelleren skjer via vindu i ringmuren. Krypkjelleren fremsto som tørr og uten synlige skader på befaringsdagen.
Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres fuktsperre mot grunn for å redusere det generelle fuktnivået.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.



Trapp til 2. etasje

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av trappen bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge trappens levetid.
Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører fra byggeår og fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel. Særlig de eldste dørene fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres, og slitte dører bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og mulig skade på dør og karm over tid.







VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: faktura. Badet har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det dusjhjørne, innredning med servant, skyllekum, wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av krysslaser ble det målt ca. 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er lokalt fall mot sluk i nedsenket dusjsone, men gulvet er tilnærmet flatt og det er svakt motfall i deler av rommet.
Belegget har misfarging i området ved servantskap og skyllekum, forårsaket av varmekabler. Det er registrert tegn til fuktskader i nedre kant av veggplater i dusjsone.
Avtrekket fungerte ikke på befaringsdagen. Det er misfarging i tak over dusj, noe som kan ha sammenheng med at avtrekket ikke virker.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales å montere dusjkabinett inntil oppgradering av våtrommet kan gjennomføres, for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.
Manglende fall mot sluk og svakt motfall kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker faren for vannskader.
Misfarging og tegn til fuktskader indikerer at det allerede kan være skade i konstruksjonen, og at videre bruk uten utbedring kan forverre tilstanden.
Avtrekket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktrelaterte skader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i Yttervegg mot dusjsone. Det ble heller ikke registrert tegn til fuktskader ved rørgjennomføringer i krypkjeller under badet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og av nyere dato, med heldekkende beslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen er generelt slitt, og det registreres treghet ved åpning av enkelte skuffer.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder og slitasje bør utskifting eller utbedring av innredningen vurderes for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og funksjonssvikt oppstå over tid.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres en ulyd i viften. For øvrig har viften normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkenventilatoren på grunn av registrert ulyd og alder.
Dersom tiltak ikke gjennomføres kan dette medføre redusert funksjon eller sammenbrudd av ventilatoren, noe som kan påvirke luftkvaliteten på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og sink. Vannrør fra badet er fra 1991, øvrige rør er av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert ved varmtvannstanken i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres slag i vannledning fra servant på badet. Ut over det hadde vannledninger normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få vannledningene vurdert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer eller plutselige skader på grunn av aldrende rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Rør i forbindelse med badet er fra 1991, ukjent alder på øvrige avløpsrør. Det opplyses at avløpsrør fra utslagsvask i kjeller er tettet og derfor ikke funksjonelt. Luftingen av anlegget er ivaretatt ved durgoventil på kaldloft over badet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningsdeler, da rørene har begrenset gjenværende brukstid.



Rør under bad



Avløpsrør fra kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegger og i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Det opplyses at pumpen er 25-30 år gammel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte på befaringsdagen, men på grunn av høy alder må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for feil eller driftsstans.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år, samt jevnlig vedlikehold.
Konsekvensen av manglende service og vedlikehold er redusert effekt, økt risiko for driftsstans og mulige følgeskader på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Det er registrert avleiringer fra koblingen på toppen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tanke på alder og registrert avleiring bør utskifting av varmtvannstanken vurderes for å unngå risiko for lekkasje eller plutselig svikt, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.





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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 2. etasje. Innmat i sikringsskapet er utskiftet men ukjent når dette er gjort. Det foreligger ingen opplysninger om når utbedringer er foretatt. Eier opplyser at enkelte oppgraderinger er utført av eier selv.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det foreligger ingen opplysninger om rehabiliteringer av anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
    Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Anlegget er i hovedsak av eldre dato og det ble registrert enkelte avvik som krever oppfølging. (Se bildebeskrivelser).
Info: Hentet fra FEL § 9(ansvar) og 12(dokumentasjon).
-Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av et anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav og at det utstedes samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftene.
-Manglende samsvarserklæring med tilhørende anleggsdokumentasjon er et forskriftsbrudd.
-For mindre endringer av et anlegg er det tilstrekkelig med samsvarserklæringen.



Sikringsskap 2. etasje.



Utettheter ved rørgjennomføringer i skapet



Avvik koblingsboks



Bruk av flerkontakt til sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses at dreneringen ved deler av boligen ble skiftet en gang på 1990-tallet. Det opplyses også at dreneringen ble spylt med høytrykksspyler i 2005.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger usikkerhet om det er etablert drenering og utvendig fuktsikring ved hele boligen.
Dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid.
Det ble registrert fukt i deler av kjelleren, og dreneringen vurderes å ha begrenset effekt ved enkelte deler av boligen.
Det er opplyst at fuktinntrekk i overgangen til tilbygget stue avtok etter at takvann ble ledet bort fra bygningen. Grunnmursplasten er ikke klemt med topplist med fare for fuktinntrekk mellom grunnmur og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og utvendig fuktsikring rundt hele boligen.
Ved behov må det utføres utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og dårligere innemiljø.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningens eldste del har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har noe slitasje og løs murpuss, spesielt på innvendige flater. Det ble ikke registrert sprekkdannelser av konstruksjonsmessig betydning. Det ble på befaringsdagen registrert høydeforskjeller på gulv i tilbygg mot sør, noe som kan tyde på tidvis bevegelse i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av løs murpuss og slitasje på grunnmuren, spesielt på innvendige flater.
Dette for å hindre videre forringelse av muren og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Det anbefales observasjoner av høydeforskjeller i gulv. Tiltak må vurderes dersom det skulle oppstå en negativ utvikling av forholdet.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg øst

Beskrivelse

Det er ringmur i lettklinkerblokker under tilbygg mot øst. Muren fremstår uten synlige skader.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for vanninntrenging eller andre skader på bygningen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendige rør muligens ble utskiftet i forbindelse med omlegging av Smivegen, men dette er ikke dokumentert.

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.

Alderen på de utvendige vann- og avløpsrørene er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting. Basert på tilgjengelig informasjon vurderes det som sannsynlig at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vann- og avløpssystemet fungerte som normalt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider og alder på utvendige vann- og avløpsrør for å avklare tilstand og gjenværende levetid. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører økt usikkerhet rundt tilstand og risiko for plutselige skader, som lekkasjer eller brudd, noe som kan føre til vannskader og behov for akutte reparasjoner.

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

Det registreres enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet som krever videre oppfølging.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert flere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder:

- Rekkverk på balkong ved soverom har for lav høyde i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong ved soverom er ikke i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Nedre del av tomten ned mot Smivegen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i henhold til NVE.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler eller skader på røykvarslerutstyr i henhold til byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984, må reglene som da ble innført følges.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tiltak bør vurderes for å oppfylle gjeldende krav til HMS.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre avvikene knyttet til rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, manglende rekkverk og håndløper, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre, da manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere.
Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tidlig varsling ved brann, i tråd med gjeldende forskrifter.
Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å redusere risiko for brann og elektriske feil.
Tomtens nedre del ned mot smivegen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men det vurderes å ikke være behov for tiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse
Garasjen er oppført i en etasje og har støpte gulv. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer med koblet glass. Det er vippeporter i tre inn til garasje. Det er innlagt strøm i bygningen.

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

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Oppført tilbygg til garasje mot nord.

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

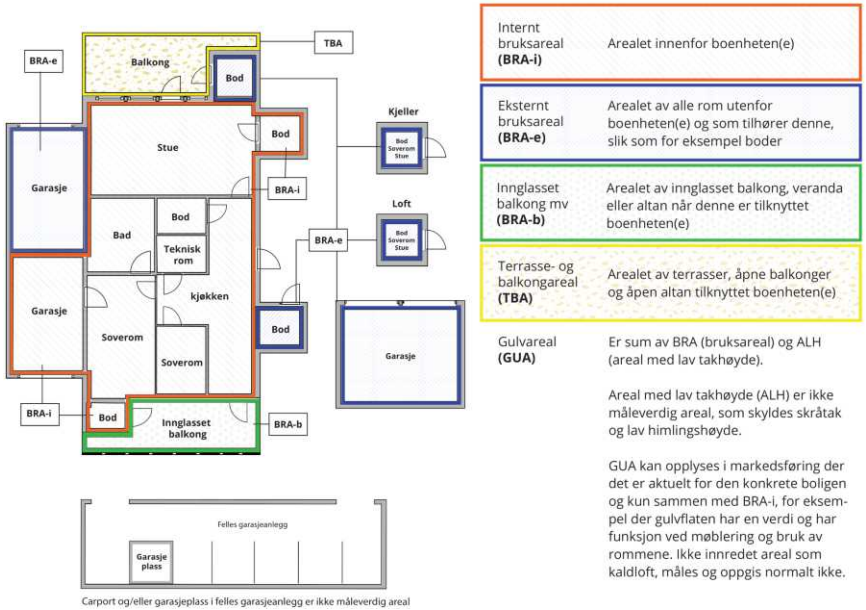
Hva er måleverdig areal?

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.

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

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)
Kjeller	67			67			67
1.Etasje	98			98	40		98
2.Etasje	41			41	3	12	53
SUM	**206**				**43**	**12**	**218**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1.Etasje	Vindfang, gang, gang 2, bad, kjøkken, soverom, stue		
2.Etasje	Gang, kott, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2. etasje og rombenevnelser her er i henhold til bruken..

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		60		60	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Britt Unni og Vegard Aalmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	278	12		0	1545.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smivegen 35

Hjemmelshaver
Aalmen Britt Unni, Aalmen Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende mellom E6 og jernbanen ca 1,2 km nord for Oppdal sentrum (Domus)

Adkomstvei

Adkomst til tomten er med direkte avkjørsel fra Smivegen.

Tilknytning vann

Boligen har kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er kommunalt avløp.

Regulering

Boligen ligger i et område som er regulert for boligbygging.

Om tomten

Tomten er lett hellende mot sør. Tomten var snødekt på befaringsddagen og er ikke videre vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Ved gjennomgang av grunnboksbladet fremkommer det ikke opplysninger som vurderes å være av betydning for verdisettingen av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått	10	Nei
Kommunal informasjon	15.01.2026		Gjennomgått	70	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	26.01.2026	
3	23.04.2026	
4	23.04.2026	
5	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Smivegen 35, 7340 OPPDAL
Gnr 278 - Bnr 12
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

bankID SIGNERT 19.04.2026 Aalmen, Vegard

bankID SIGNERT 23.04.2026 Aalmen, Britt Unni

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

Britt Unni Aalmen

Vegard Aalmen

Boligen

Smivegen 35
7340 Oppdal

5021-278/12/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad ble oppført i 1991, og har passert antatt levetid.
Fukt er registrert i nedre del av veggpanel i dusjsone, ikke tegn til inntrenging i konstruksjon ved takst.
Misfarge i tak dusjsone grunnet manglende ventilasjon.
Misfarge belegg på gulv grunnet varmekabler.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Maling tak, vinduer og dør. Bytting taklampe. Bytting dusjarmatur. Byttet vannlås på utslagsvask.

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?

• **Ja**

Ytterkledning hus og garasje bør ettergåes i helhet, og bytte ut bord som har skader eller råte.
Taktekking på hus bør vurderes, da nåværende tak anses å ha passert antatt levetid.
Skjolding i tak ved pipe på kaldloft, usikker når det har skjedd,ikke sett synlig fukt.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av bord med råte på ytterkledning hus
   .
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Riving og oppføring ny terasse mot Smiveien, og balkong 2 etasje.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 2 vinduer stue, og 2 vinduer på kjøkken.

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**

En del vinduer og balkongdører i huset er av eldre dato, noen er punkterte, andre bør vurderes byttet for bedre energisparing.
Vinduer på garasje er særdeles gamle og i dårlig forfatning.

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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut elektrisk opplegg i garasje

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

• **Ja**

Stue ble påbygd i 1971, har deretter seget noe. Dette medfører skjevhet i gulv.

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

• **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**

Har vært fukt på utvendig mur ved nedløp på terasse som har trengt inn i kjeller.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt nedløp ført bort fra terasse og vegg.

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

• **Ja**

Man må med tanke på husets alder anta at det ikke finnes noe fuktsperre i gulv i kjeller.
Stedvis inntrenging av fukt, enten fra gulv eller vegg.

Kjellervegger er stedvis innvendig kledd med trevirke, det er noe fuktskader på disse, er også ett rom der det er lagt gulv, dette bør også fjernes.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Når, og hvordan dette ble gjort er jeg usikker på, antar tidlig 90 tall.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Forrige eier anla drenering langs kjøkkenvegg, og rundt hjørnet ned mot smiveien.

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

• **Ja**

Det har forekommet rimdannelser på vinterstid ved noen av de eldre vinduene/dørene, kan ses ved skjoldmerker ved noen vindu og dørutforinger.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vinduer på stue og kjøkken.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Funn av muselort på tak og i kjeller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Noe slaglyd fra vannrør ved rask trykkforandring, skyldes ofte manglende klamring, eller for stor hulltaging ved rørgjennomføringer i vegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenarmatur.

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?

• **Ja**

Feil ved baderomsavtrekk.
Kjøkkenvifte er av eldre dato, og har noe ulyd.
Varmepumpe er av eldre dato, bør vurderes byttet til nyere energisparende modell.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Nye sprekkdannelse innvendig og utvendig på pipe.
Anbefalt fra feier å trekke inn nytt innerrør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av taklampe og stikkkontakt bad.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av stikkkontakt og lysbryter ved kjøkkenvindu mot garasje.

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

   Beskrivelse av arbeidet: bytting av elektrisk anlegg i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært gjort endringer på både hus og garasje.
Inngangsparti endret ca 1967.
Stue påbygd ca 1971-72.
Bad og soverom 1 etasje påbygd ca 1992.
Garasje påbygd ca 2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det foreligger byggesøknader på tiltakene.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er foretatt en tilstandsrapport i januar 2026.
Det foreligger også en egenerklæring med denne.

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

• **Ja**

Man må regne med noe støy fra Jernbane og biltrafikk.

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**

Kledning på garasje bør ettergåes og bord med råte byttes.
Mus kan forekomme i garasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Varmtvannsbereder er av eldre modell, bør vurderes byttet.

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

• **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

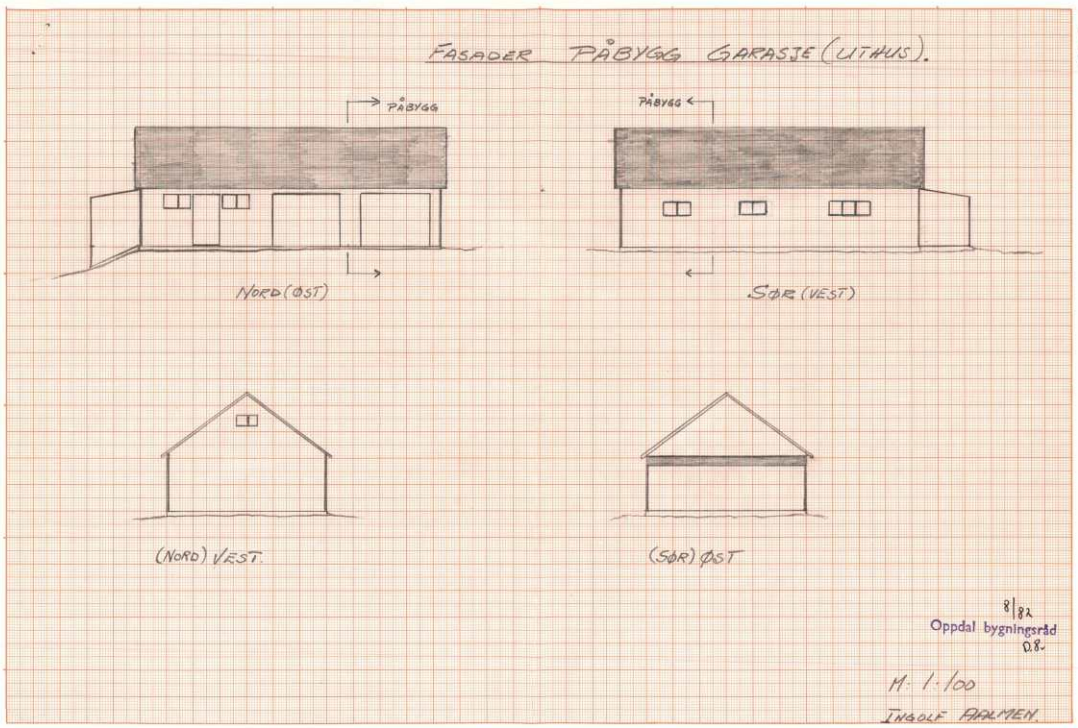
Bolig selges med boligselgerforsikring

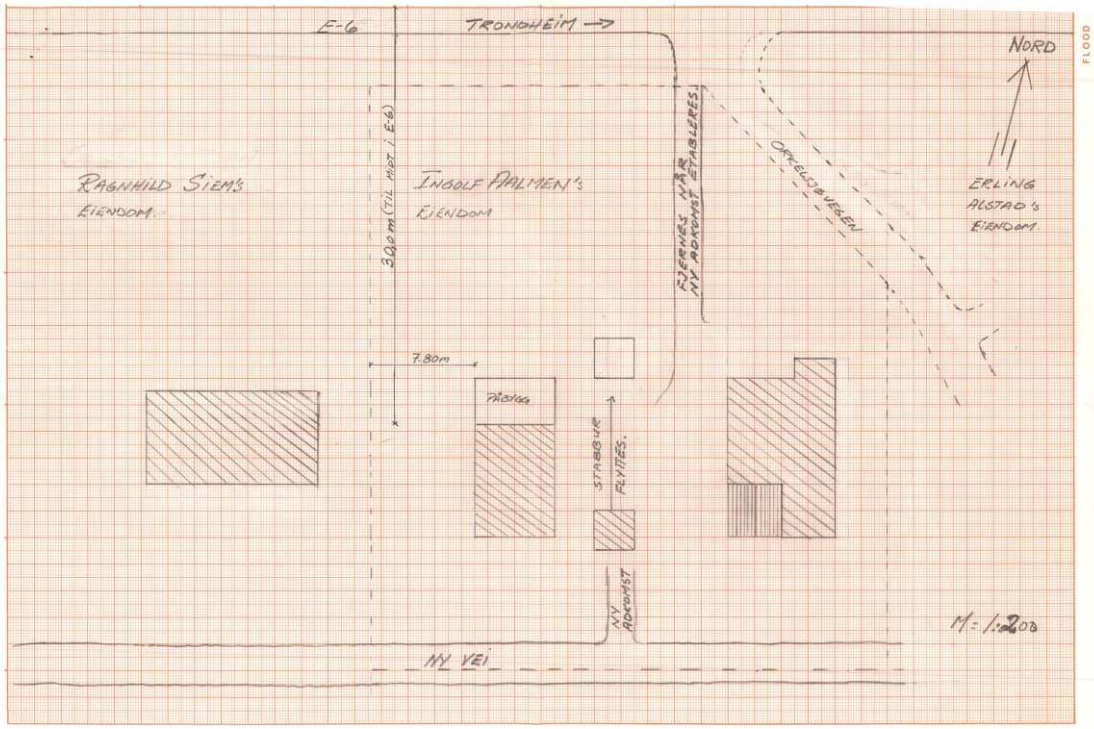
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

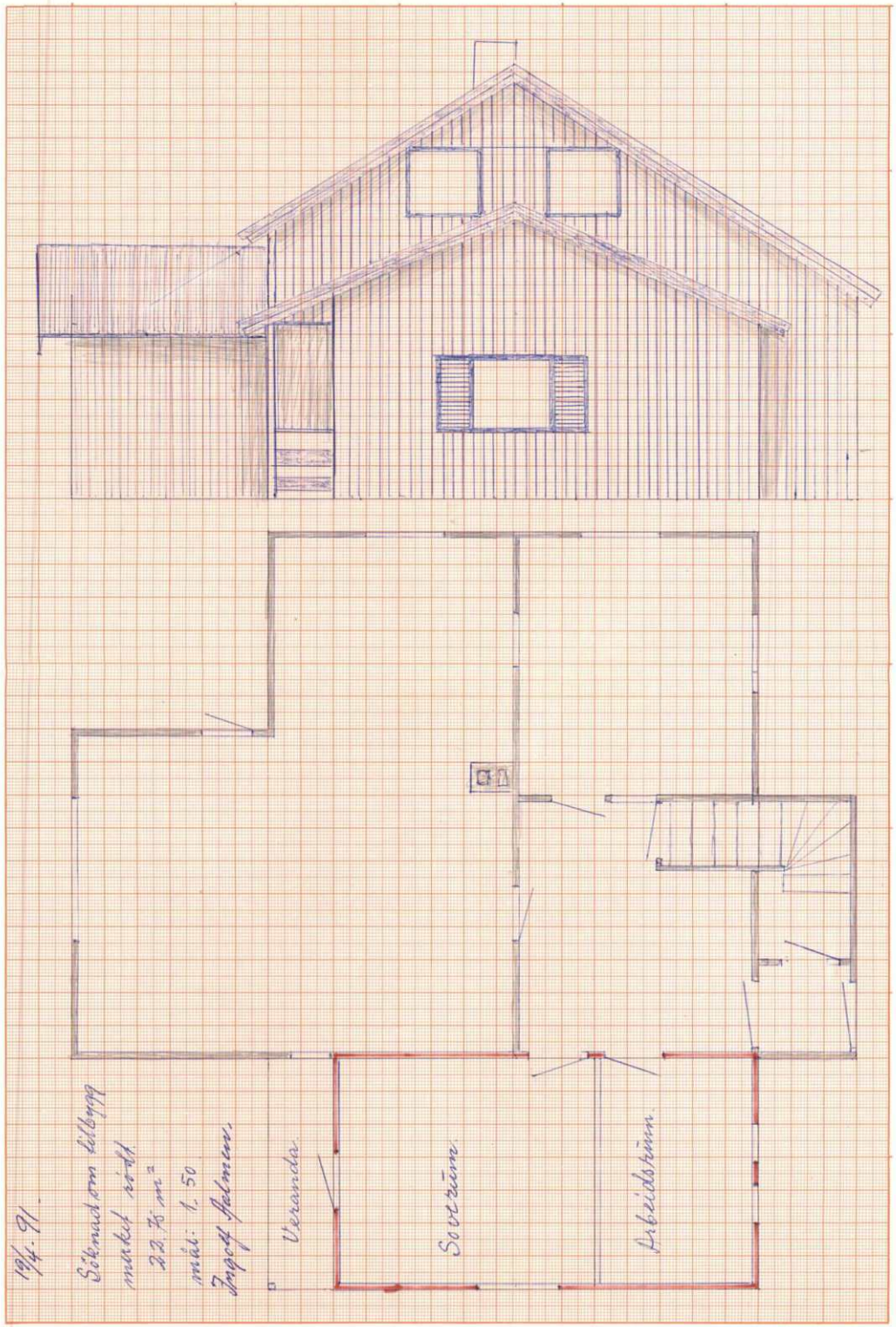
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

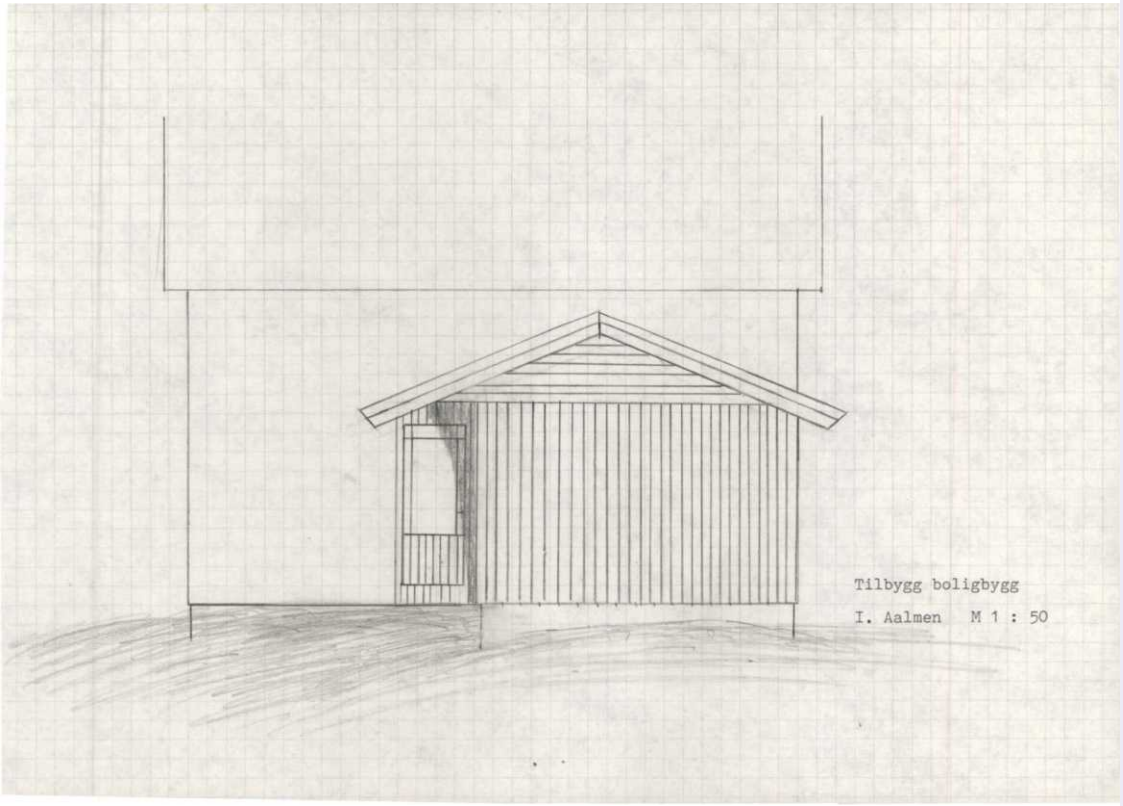

FASADER PÅBYGG GARASJE (UTHUS).
PÅBYGG
PÅBYGG
NORD (ØST)
SØR (VEST)
(NORD) VEST
(SØR) ØST
8/82
Oppdal bygningsråd
M. 1:100
INGOLF AALMEN

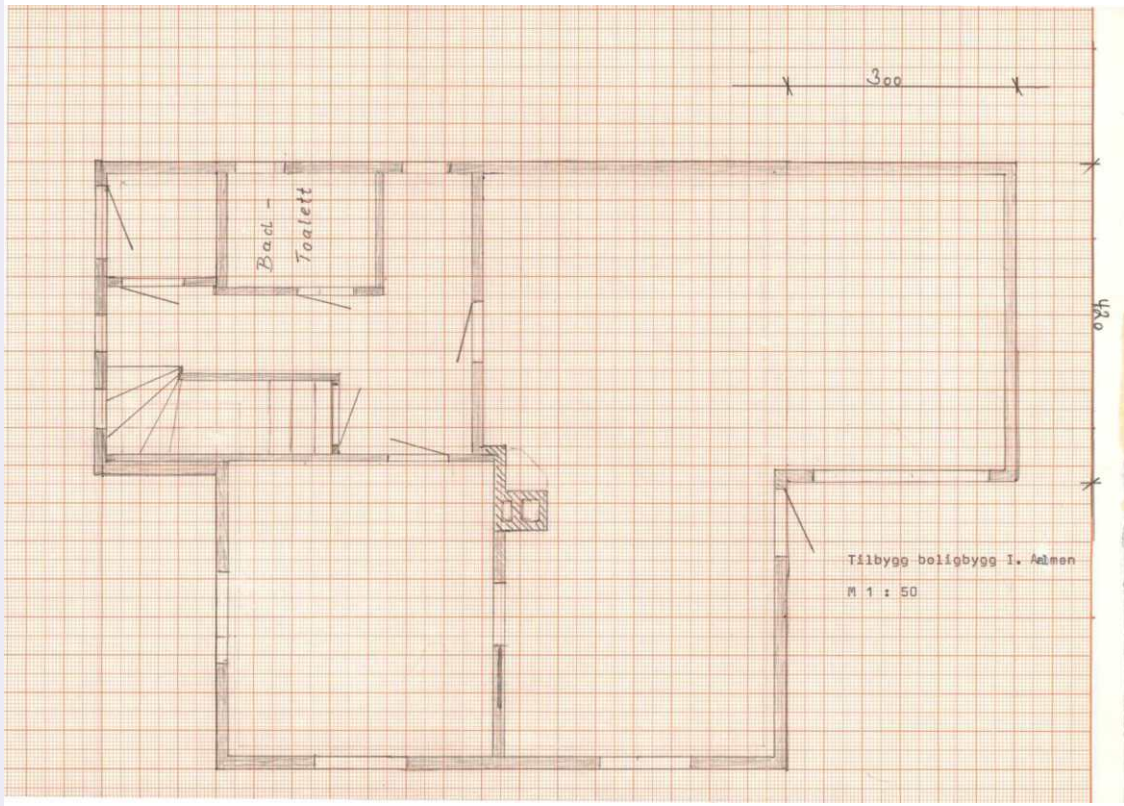

E-6
TRONDHEIM
NORD
RAGNHILD SIEM'S EIENDOM
INGOLF AALMEN'S EIENDOM
ERLING ALSTAD'S EIENDOM
30,0 m (TIL MIDT I E-6)
FJERNES NÅR NY AVKJØRSEL ETABLERES
GRØTELIA'S VEGEN
7,80m
PÅBYGG
STABBUR FLYTTES
NY AVKJØRSEL
NY VEI
M: 1:200

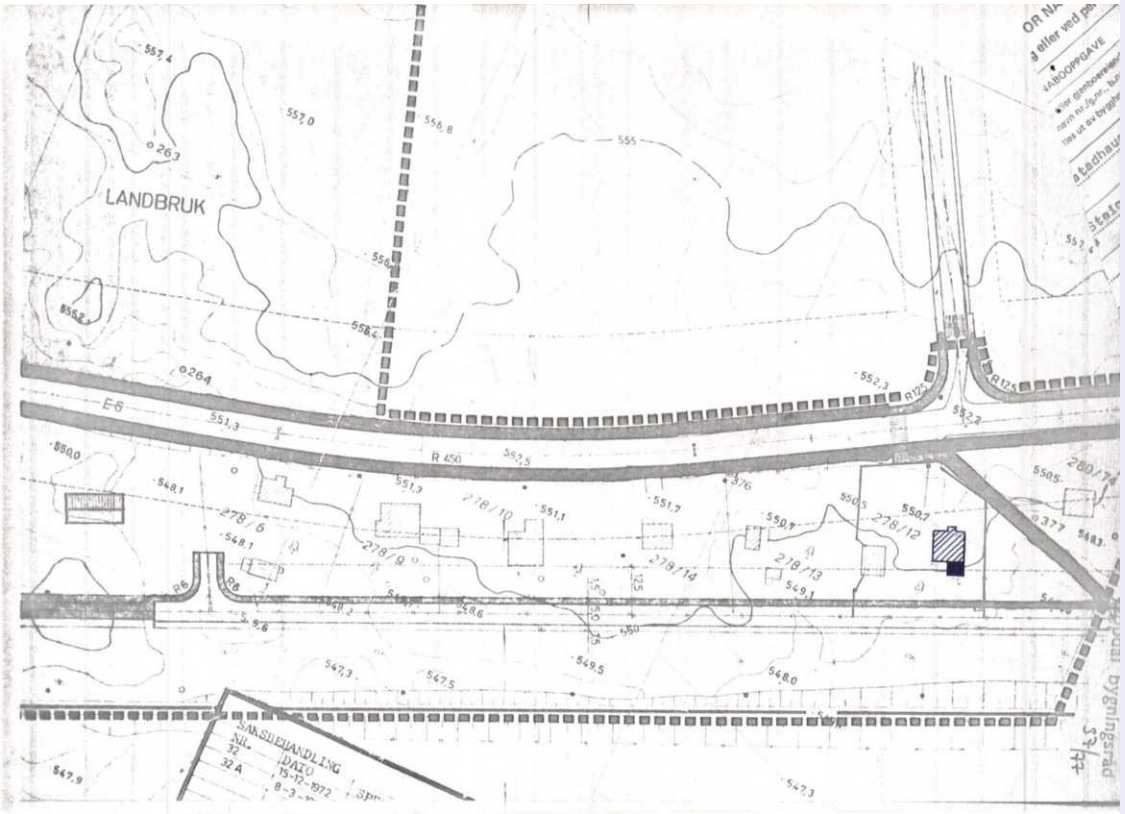

19/4 91.
Söknad om tillbyggn
markl. vatt
33,6 m²
mån: 1:50
Ingvar Salomon
Veranda
Sovrum
Livsrum

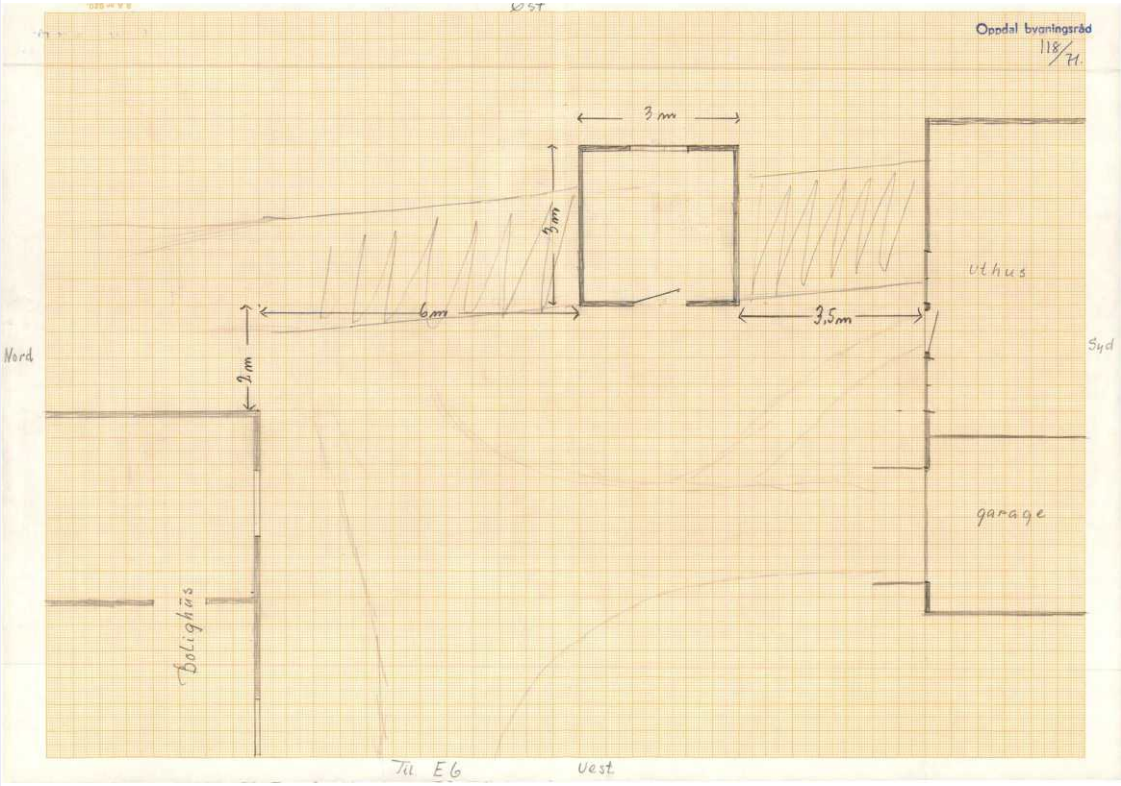

561,0
562,0
560,0
561,2
561,0
559,3
555
555,6
557,5
551,5
552,9
552,8
8406
552,7
550,4
550
547,4
549,4
547,0
546,9
549,4
Gat. Skyttebane

FLOOD


Tilbygg boligbygg
I. Aalmen M 1 : 50


300
420
Bad -
Toalett
Tilbygg boligbygg I. Aalmen
M 1 : 50

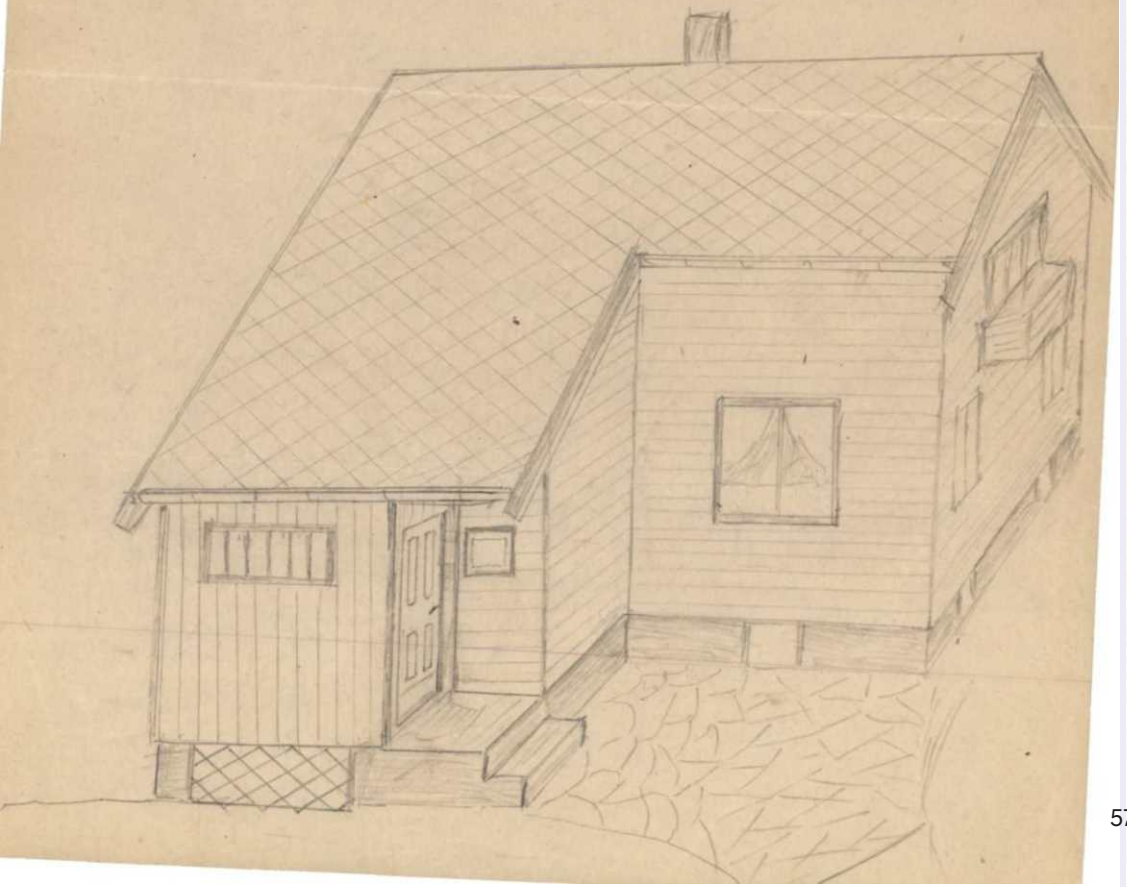

LANDBRUK
E-6
R 450
278/10
278/12
278/13
278/14
278/6
278/9
SAKSBEHANDLING
DATO
15-12-1972


Oppdal bygningsråd
18/71
3 m
3 m
6 m
3,5 m
2 m
Uthus
garage
Bolighus
Nord
Syd
Til E6
Vest

Uppdal bygningsråd
Sak 104/67.

104

Fasade fra veien.



8.00 m.

Vindū

2.20 m

Spisestūe

Vindū 1.20×1.20

Vindū 1.20×0.60

Entre

Kjøkken

Vindū 1.20×1.20

W.C.

Bad

Vindū .60×.55

Vindū 1.20×1.20

Denne vegg skal vekk

Vindū .66×.55

3.90 m.

Tilbygget går etter denne strek.

55×55 Vindū

Gang

7.5 m

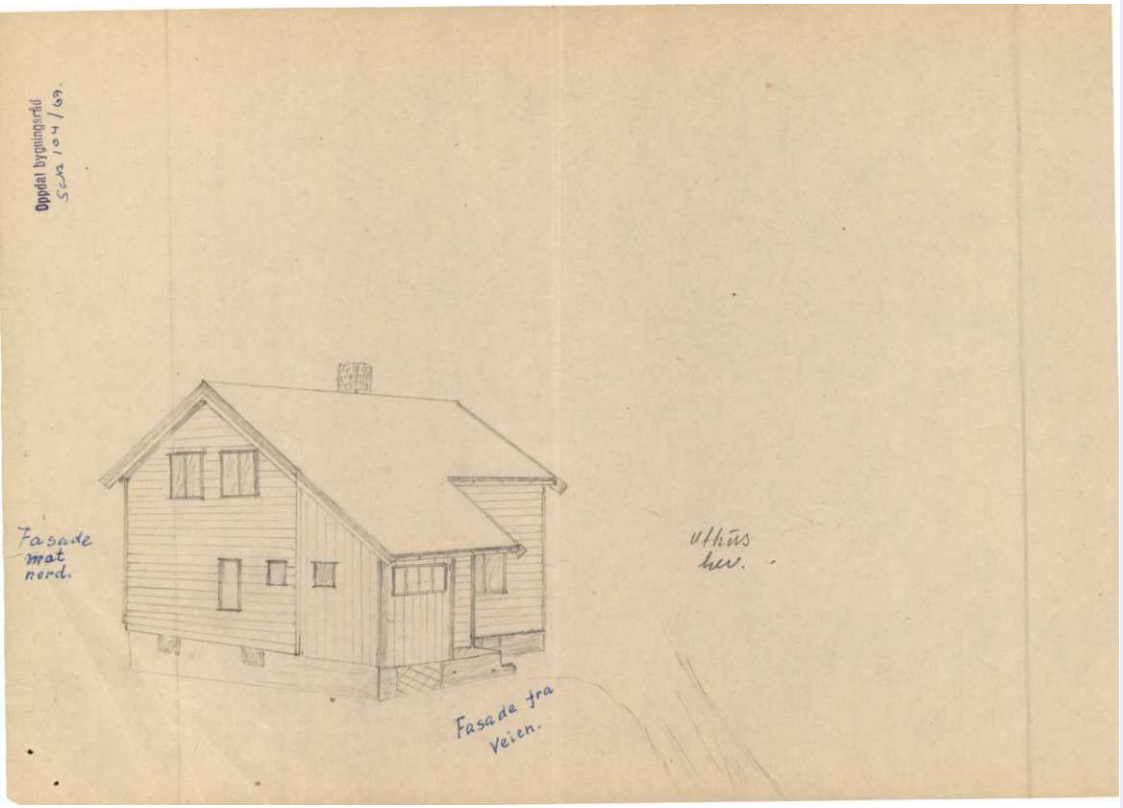
3.00 m

Vindū 1.20 × 0.60

3.00 m

4.10 m

Uppdal bygningsråd
Sak 104/67



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 278, Bruksnr 12	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Smivegen 35, gatenr 4550 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:	Aalmbu	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.05.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 545,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.04.2026 08:07 – Sist oppdatert 10.04.2026 08:07
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	5021/278/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.2014	Berørt	5021/278/1	0,0
	Matrikkelført:	13.11.2014	Berørt	5021/278/4	0,0
			Berørt	5021/278/9	0,0
			Berørt	5021/278/10	0,0
			Berørt	5021/278/12	0,0
			Berørt	5021/278/13	0,0
			Berørt	5021/278/14	0,0
			Berørt	5021/280/1	0,0
			Berørt	5021/280/29	0,0
			Berørt	5021/280/50	0,0
			Berørt	5021/280/66	0,0
			Berørt	5021/280/74	0,0
			Berørt	5021/280/75	0,0
			Berørt	5021/280/82	0,0
			Berørt	5021/280/100	0,0
			Berørt	5021/280/107	0,0
			Berørt	5021/280/123	0,0
			Berørt	5021/280/128	0,0
			Berørt	5021/280/131	0,0
			Berørt	5021/280/132	0,0
			Berørt	5021/280/142	0,0
			Berørt	5021/1006/60	0,0
			Berørt	5021/1006/61	0,0
			Berørt	5021/4011/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	26.05.1952	Avgiver	5021/278/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/278/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smivegen 35	Bolig	198,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183811037			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		52,0		52,0			
H01	1	98,0		98,0			
H02		48,0		48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	75,0	Rammetillatelse:	08.01.1982
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183810995			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			68,0	68,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



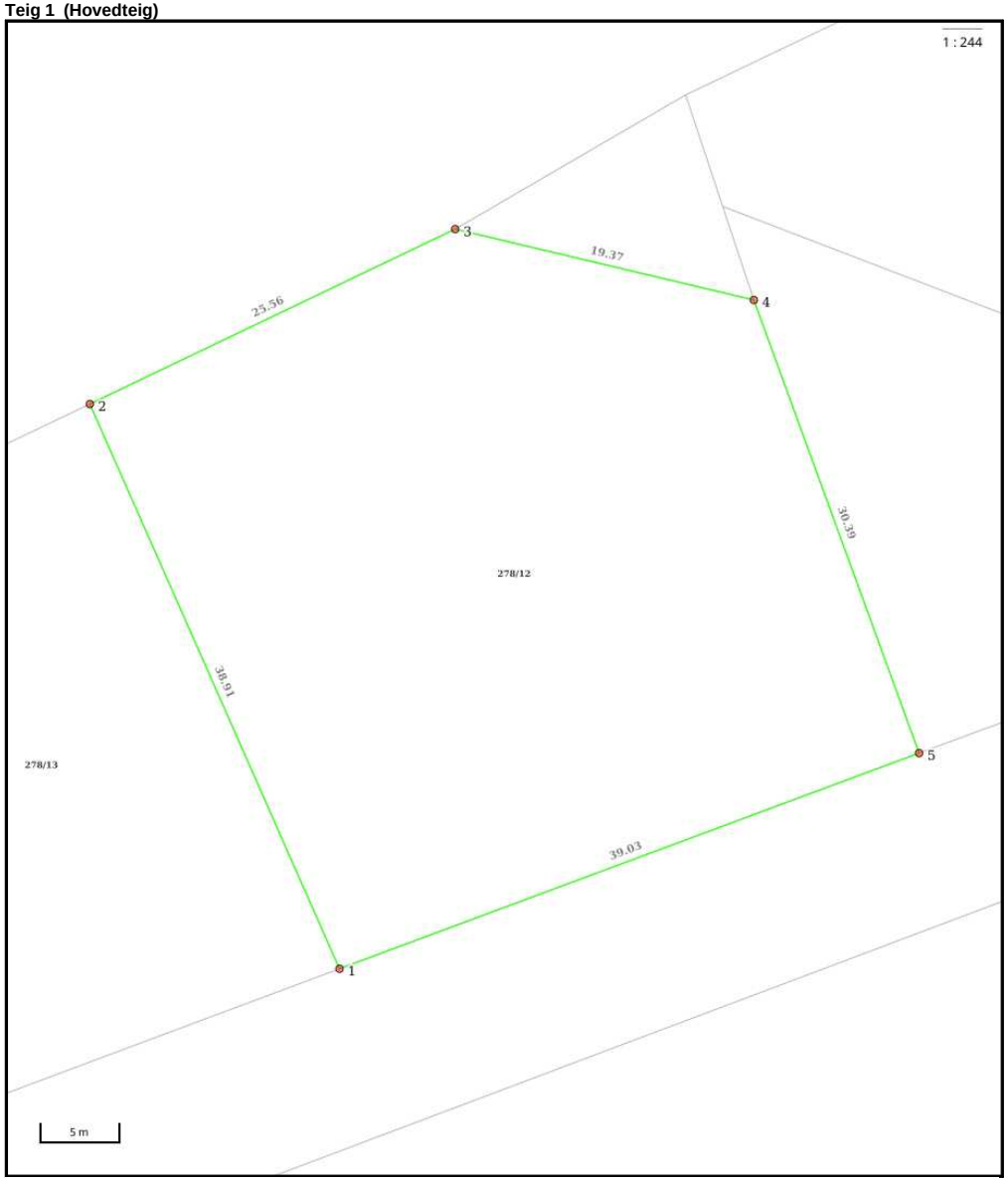
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 545,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 982,40	536 660,20	38,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 941 016,36	536 641,21	25,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 941 029,48	536 663,15	19,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 941 026,78	536 682,33	30,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
5	6 940 999,33	536 695,37	39,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nr. 859 a.
På Mercurhus
SEM & STENERSEN A/S OSLO
11—41.

Avskrift av dagbok nr. 666 1952.
Vedlegg til Off. 26.5.1952
Orkdal sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
1027

Skylddelingsforretning

Lør dag den 10 mai 1952 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sæther g.snr. 278 br.snr. 1 av skyld mark 6,10 i Oppdal herred. Forretningen er forlangt av Hans Sæther

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Hans Sæther, Kjøperen Ingolf Aalmen, sjønsmennene Morten Skaslien, P. Røddesnes og Johan Tellefsen. Arne Aune møtte som nabo. Vegopsynsmann Bonesmo var varslet men møtte ikke. Da grensen mot Jernbanen er uomtvistet og fandt vi det ikke nødvendig å varsle noen derfra.

Mennene valgte til formann Morten Skaslien.

Over den[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Parsellen grenser i syd-sydøst mot Jernbanens eiendom i en lengde av 39,00 m., i øst-nordøst mot Arne Aunes og Sigurd eiendom i en lengde av 30,70 m., i nord mot Orkelsjøveien i en lengde av 20,80 m., i nord-nordvest mot Riksveg 50 i en lengde av 24,80 m., og i vest-sydvest mot hovedbruket i en lengde av 38,20 m. Parsellen ligger i gårdens utmark.

Merkestener er satt ned i de nye grenselinjer mot hovedbruket.

Parsellen har form som en uregelmessig firkant og det nøiaktige kvadratinnhold er 1575,60 m2.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1028

1029

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del blev bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 6,09

De n fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Aalmbu.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Bæres av kjøperen. Gjerdeholdet påhviler kjøperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

1030

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt, at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Morten Haaskjen
Ole Pedersen
Jostein Tillefsen

Antatt til tinglysing 26. mai 1952.

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått gr.nr. 278 br.nr. 12
Glad.
(sign.)

689

Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 668 dbf. 17/12 1970
Orkdal sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Stempelavg. kr. 10,-
kans. ker 17/12 1970

Underskrevne eiere av nedenfornevnte eiendommer gir med dette Oppdal kommune rett til å grave vass - og kloakkgrøft over våre eiendommer. Det er enighet om hvor lendningen skal gå. Videre gis Oppdal kommune rett til i framtida å forta de nødvendige reperasjoner. Det betales ingen erstatning for selve anlegget, men det skal ryddes forsvarlig opp etter arbeidet. Erstatning for fremtidig reperasjoner og vedlikehold betales etter over - enskomst. I tvisttilfelle avholdes bindende skjønn av 3 mann hvorav partene velger hver sin og den tredje oppnevnes av lensmannen i Oppdal.
Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene våre.

Oppdal, den 23. desember 1969.

Alf Hagen	Trondheimsvegen	30	Gnr. 278, bnr. 6
Ole Pedersen	"	32	" 278, " 9
Georg Strømsøe	"	34	" 278, " 10
Tore Lien	"	36	" 278, " 14
Asbjørn Sjenn	"	38	" 278, " 13
Torleif Ødmun	"	40	" 278, " 12
Arne Aune	Aune		" 280, " 1

Sigurd Aune

Til vitterlighet:
Arvid Tillett

680

Dokumentet er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbelöp, med kr. 10,-, i henhold til lov av 6. august 1897, § 2, jfr. lov av 11. april 1885, § 3 a.

Minimumssatsen kr. 500,- er lagt til grunn ved gebyrberegningen.

ORKDAL SORENSKRIVEREMBETE, 17. februar 1970.

3/3

Avskrift av dagbok nr. 1280 1960
Vedlegg til Hf. 30/5 - 1960
Orkdal sorenskriverembete.

E R K L Æ R I N G .

I forbindelse med Sör-Tröndelag Vegvesens arbeider med å legge fast vegdekke på riksveg 50 Oppdal fra de tidligere asfalterte strekninger og sydover til forbi Böndernes Salgslags eiendom, og nordover til avkjörslen for Orkelsjövegen, avgir vå nedennevnte grunneiere slik erklæring:

Det vil fra vår side ikke bli satt fram erstatningskrav i noen som helst form for eventuelle skader eller ulemper, herunder også avståelse av grunn fo r Vegvesenets ovennevnte arbeider - da vi mener at de fordeler vi vil få ved asfaltering av riksveg 50 oppveier eventuelle uvesentlige ulemper.
Verdien ånslås til kr. 1.000,-.

Oppdal i desember 1959/februar 1960.

Nr.	Gnr.	Bnr.	Brukets navn	Eier
1	16	13.	Solhåsa	Anna Myran
2	16	1	Kåsen	Olaf Eidem (Sigrid Eidem)
3	16	3	Lillebo	Gs. Myran.
4	16	4.	Trudvang	L. Sulheim
5	16	8	Heimdal	Sv. Furnes.
6	16	11	Såbrå	Anna Dörum
7	16	14	Kvellheim	Olav Solberg.
8	111	15	Teig nagen	Magnar Thorstad
9	16	10	Orheim	Oddmund Nordheim
10	16	6	Furuvang	John Verlin
11	111	16-17	Haugtuse I-II	Knut K Hoe
12	31	2	Myrvold	Martin Myrvang
13	112	12	Furulund	Einar Sandstad
14	47 237	15 12	Opdalstun I Opdalstun II	Oppdal Arb.parti (Ottar Gjuttem) Ragnhild Mellem Bekk.

Lars Rønning E. Jakobsen M. Holdem

314

Nr.	Gnr.	Bnr.	Brukets navn	Eier
15	31	1	Aalmin	L. Myran. Gudrun Volden.
16	16	9	Sgölund	E. Myran.
17	31	12	Skillingrås	S. K. Stork.
18	31	11	Hestadsmoen	O. J. Rønning
19	31	4	Kjøakasen	John P. Kjøen
20	33	10	Solglott	Harald Loe
21.	33	12	Metin	Ola J. Kjøen
22	33	5 7 11	Bnrpl. Furumo og Vestlehestdal Furumo	Hans K. Kjøen
23	33	6	Simmlåsa	Anne-K. Mekkelsen
24	33	9	Fridheim	John Eidsen
25	33	14	Fjellhaugen	Ole Steen
26	31	8/16	Bjørkhaug I/II	Johan J. Moen
27	31	13	~~Hy H. Stenheim~~	Ingv. H. Olsen
28	16	5	„Skogmo"	Erik Pedersen
29	24	1	Brennhaug	H. Brennhaug
30	16	4	Skogvang	E. Wenes
31	28	1	Eriksplass	M. Brennhaug
32	23	1	Kulbakken	E. Myhre
33	24	4	Dalsæt	E. Myrland
34	24 28	6 5	Munkvold I-II	Otto A. Bakk
35	24	9	Øverhaugen	H. Øverhaug
36	21	2	Brennheim	J. Brendsen
37	28	3-8	Einabu I-II	Olaf A. Skjøen
38	28	4	Georg Olsen Gjæshaud	Georg Olsen

315

Nr.	Gnr.	Bnr.	Brukets navn	Eier
39	25	3	Rustad	Johan Sneve.
40	25	4	Kulsjøhaug	Arne Sneve.
41	47	17	Strømstad	Hans J. Bjørnstad
42	28	7	Brumbo	Alf Hansen
43	47	~~15~~ 19	Solstad	Harald Skjønsberg
44	47	20 27	Veigård I-II	Lyng Myhren.
45	24	7.	Furuheim	Hr. Skjelstad.
46	112	11	Fagerlia	Andreas Fagerli
47	280	44	Tufta	Peder Johansen
48	112	4	Brunsbugen	Olav Lien Ingeborg Lien
49	25	1	Tangen	Ragnhild Engelhardtsen
50	237	16	Liavn	Johannes Øststad
51	280	66	Nerlien	Th. Nerlien
52	282	76	~~Fredheim~~ ~~Fredheim~~ Heia	Olga Jacobsen Heia
53	282	67	Furumo	Hans Halseth
54	278	4-6	Steinsli - Bergli	Edv. Lauritzen
55	278	9 10 11	Bergli II Olstad Bergli III	Ella Lauritzen Vest
56	278	12	Halmbu	Ingolf Halmen.
57	280	3	Ny-Aune	Hagen Aune
58	278	13	Steinset	Tom Lee.
59	237	2	Lien	Olaf Morken
60	111	10	Henriksbugen	Ole Hagen
61	282	94	Jettelien	Martin H. Myran
62	282	1-2	Brandal - Bjarke	Gunda Bjørn Fredsgaard Melvin S. Fredsgaard
63	280	107	Nyhenn	Aasta Flengstad

3/6

Nr.	Gnr.	Bnr.	Brukets navn	Eier
64	282	65	Kamphaugen	Kampehaug.
65	282	31	Elshaug	Elshaug.
66	282	29	Furulund.	Karlsen
67	282	68	Stenten	Elshaug
68	288	6	Nylund.	Ola Botten. Ola Botten
69	282	66	Skogby	Sigurd Rønning. Sigurd Rønning
70	47	11	Solbakken	Reidar Fagerli
71	47	16	Elshaug	Johan Hallan.
72	278	14	Skimbakken	Lars Grim
73	280	65	Verkstedtomta.	Einar Storli.
74	288	40	Meieritomta	for 1/2 Oppdal Meieri Bergit Storli Dagsellefte
75	24	3	Furnes	Ole Furnes
76	31	10	Husby	Skinnar Husby
77	21	1	Piktaug	Astrid Vaskje.
78	280 283	2 1	Bjørndal	A. Bjørndal
79	287	4	Eiendomstomta II	A. Bjørndal fmm. Erik Rokne
80	280	105	Gammelsta	Magne Dolpen
81	31	6	Mjøsmunkb	pr. pr. BØNDERNES SALGSLAG Soussjef
82	31	9	Holte	
83	33	4	Mjøs Mini	
84	33	8	Vinhelen	
85	288	43	Skiltomta	
86	"	44	Trondaug	
87	112	10	Muskaun	A. Karsen.
88	16	12	Barbu	pr. pr. A/S STEN & SKIFER O. Andersen.
89	47	18	Furuhaug	Thor Lilå

FOTOKOPI

3/1

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1322 1955
Orkdal sorenskriverembete 24.8.1955

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S-T)

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlige veger.

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16-3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Ingolf Aalmen og John Woll

eier/bruker av eiendommen h.h.v. Almbu og Stenset gnr. h.h.v. 278 og 278

bnr. h.h.v. 12 og 13 i Oppdal herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning

gjennom riksveg 50

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Kryssingen bör skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Hvis det er nödvendig med graving gjennom vegen må ledningen legges i vararör.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før nærværende erklæring er tinglyst, når dette kreves av vegvesenet.[1])

Oppdal den 9. august 1955.

Ingolf Aalmen John Woll

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen.

Til vitterlighet den

vegtilsynsmann

[1]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

E. KONGSVIK-ORKANGER 1000 9-54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1322/64
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:52

3/2

Vegsjefen i Sör-Tröndelag fylke

IG/S 2290/55 Trondheim, den 20. juli 1955.

Herr Ingolf Aalmen og John Woll,

Oppdal.

Etter Deres søknad av 16. juli 1955.

gir en herved tillatelse til å legge vannledning

gjennom riksveg 50

ved km 120,506

Tillatelsen er gitt på omstående vilkår.

Vegvesenets arbeidsanvisninger ved oppsynsmann Bonésmo må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen være innlevert til lensmannen i Oppdal som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

for vegsjefen

Gullen

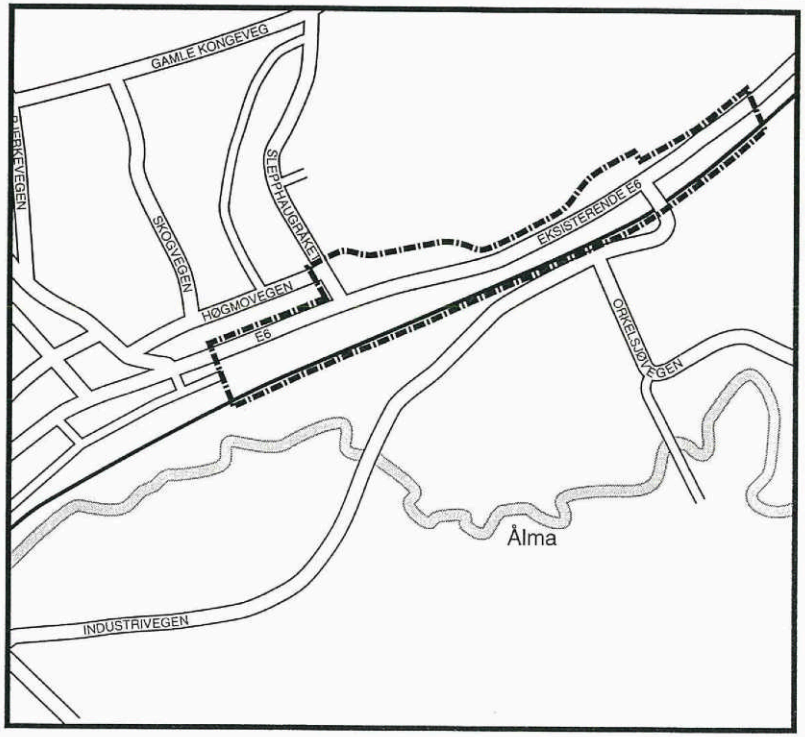
Sendes herr vegtilsynsmannen i Oppdal for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95
plankontoret
midtre gauldal, oppdal og rennebu

1995010



E6 NORD FOR OPPDAL SENTRUM

FORORD

Kommunestyret vedtok i sak K34/93 at det skulle utarbeides reguleringsplaner for E6 sør, E6 nord og Oppdal sentrum. Bakgrunn for arbeidet er framtidig omlegging av E6 og behov for avklaring av arealbruken i de tilliggende områdene. Følgende retningslinjer for planene i sør og nord ble vedtatt: *Arealutnytting langs E6 utenom sentrumsområdet skal forbeholdes etableringer som ikke vil konkurrere med næringsvirksomhet som naturlig hører til i sentrum.*

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Ved plankontoret har Ingrid Voll vært saksbehandler.

26.11.93:	*Planforslag utarbeidet.*
18.07.94	*Planforslag endret i samråd med kommunen og Vegvesenet.*
02.06.95	*Planforslag endret i tråd med vedtak i sak 26/95.*
12.01.96	*Planforslag endret i samsvar med kommunestyrets sluttbehandling, sak 110/95.*

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E6 NORD FOR OPPDAL SENTRUM, UTARBEIDET 18.07.94, VEDTATT I KOMMUNESTYRET 07.12.95, SAK 110/95.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDE BOLIGER
BYGGEOMRÅDE FORRETNING/INDUSTRI
LANDBRUKSOMRÅDE
TRAFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE
FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

1.1 Boliger	*Område B1-B3 skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.*
Bebyggelsens karakter	*Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus. Nye hus skal ha saltak og ha en utforming som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.*
Områdets utnytting	*Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. sokkel. Grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.*
Parkering	*Det skal vises to biloppstillingsplasser til hver bolig.*
1.2 Forretningsområde	*V1 skal brukes til vegsideanlegg. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise adkomst, byggeområder og nødvendig parkering.*
Etasjetall	*Hovedbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.*
1.3 Forretnings/industri-virksomhet	*Bygningene i M/I1, M/I2 og M/I 3 skal nyttes til verksted eller annen forretnings/industrivirksomhet.*
Etasjetall	*Hovedbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.*
Utforming/fargevalg	*Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, herunder skiltbruk, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av kommunen.*

Ubebygd areal	*Ubebygd areal skal gis en tiltalende form og behandling. Skjemmende lagring på ubebygd areal tillates ikke. All utvendig lagring skal skjermes med innhegning som skal godkjennes av kommunen.*
Parkeringsnorm	*Parkering skal løses på eget areal, fellesareal eller på offentlig parkeringsplass. Parkeringsbehov beregnes etter følgende norm:* *Forretninger, serveringssteder mv:* *1,0 plass pr. 50 m² bruksareal* *Boliger:* *1,0 plass pr. leilighet* *0,7 plass pr. leilighet under 50 m²* *Verksted/produksjon mv.:* *1,0 plass pr. 100 m² bruksareal* *For bilverksteder og annen bilrettet virksomhet fastsettes behovet av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.*
1.4 Industriområde	*Område I1 skal brukes til industrivirksomhet.*
Ubebygd areal	*Ubebygd areal skal gis en tiltalende form og behandling. Skjemmende lagring på ubebygd areal tillates ikke.*

2. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1 Landskapstilpassing	*Alle trafikkområder skal opparbeides og gis en landskapsmessig god utforming, tilsås og beplantes. Eksisterende vegetasjon skal bevares når ikke anleggstekniske eller trafikksikkerhetsmessige forhold er til hinder for det.*
2.2 Gangveger	*Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt.*
2.3 Støydempingstiltak	*Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.*

3. BESTEMMELSER TIL FRIOMRÅDENE

3.1 Rasteplass	*Før F1 kan utbygges må det utarbeides situasjonsplan som også omfatter område M/I 3.* *F1 skal ha adkomst fra dagens E6.*
3.2 Park	*F2 og F3 skal gis en parkmessig opparbeiding.*

4. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE.

4.1 Felles adkomst	*Adkomst 1 er felles for 280/66, 280/75 og 280/128.* *Adkomst 2 er felles for 282/68 og 282/31.*
4.2 Felles lekeplass	*Lek 1 er felles for boligeiendommene i Smivegen (280/66,75,128,107,142,123,132,82 og 278/6,9,10,14 og 13).*

5. FELLESBESTEMMELSER.

5.1 Snøopplag	*Langs vegene skal det være anledning til snøopplag også på privat eiendom.*
5.2 Utforming/fargevalg	*Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.*
5.3 Mindre vesentlige unntak	*Kommunen kan, når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.*
5.4 Privatrettslige avtaler	*Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.*

GODKJENT AV OPPEGÅRD KOMMUNESTYRE
den 07/12 1995 sak K 110/95

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

avgrensing

Planen avgrenses av eksisterende E6, Høgmovegen, reguleringsplan for Bjørkmoen og jernbanelinja. I nord omfatter planen hele krysset og i sør grenser planen mot reguleringsplan for sentrum like nord for meieriet.

2. TIDLIGERE PLANLEGGING

kommuneplan

Planforslaget er stort sett i samsvar med kommuneplanen.

reguleringsplan

Deler av området er tidligere regulert. Endringene i forhold til tidligere planer er at planlagt internveg parallelt med E6 i forretnings-/industriområdet sløyfes og at deler av forretnings-/industriområdet nå reguleres til friområde (rasteplass). Disse områdene får nå adkomst fra Gjelråket og eksisterende E6. Ellers er det bare små justeringer i forhold til tidligere planer.

3. PLANFORSLAGET

utnytting

Planområdet reguleres til boligområder, forretningsområde, forretnings/industriområder, industriområde, trafikkområder, friområder og fellesområder.

områder for boliger B1-B3

Område B1, B2 og B3 består av 23 eksisterende boligeiendommer. Ei ledig tomt frigjøres ved at lekeplassen er flyttet.

område for forretning V1

V1 er vist som vegsideanlegg med servicetilbud til trafikkantene langs E6. Slike tilbud kan være bensinstasjon, kiosk, vegkro m.v. V1 får adkomst fra ny E6 via avkjøringsrampe til lokalveg.

områder for forretning/ industri M/I 1-M/I 2-M/I3

Område M/I 1 og M/I 2 omfatter Maskinkompaniets og Storlismias arealer. Ledig areal kan brukes til lettere industri og forretningsvirksomhet som ikke naturlig hører til i sentrum. M/I 3 skal brukes til bobilparkering, bilverksted og bilforretning. Det tenkes felles utnytting av M/I 3 og F1.

område for industri I1

Område I1 er andelsagområdet nordøst for brua til Fritidsparken. Dette området får ny adkomst direkte fra påkjøringsrampa til ny E6. Denne rampa får dermed trafikk begge veger fra brua til avkjørselen.

område for landbruk L1

Område L1 er dyrka mark. Jordlova gjelder for dette området.

trafikkområder -E6

Ny E6 er vist fra grensa til sentrumsplanen og nordover slik at av- og påkjøringsramper inngår i planen. Veglinja er identisk med detaljplaner utarbeidet av Statens Vegvesen Sør-Trøndelag.

-lokalveg

Trasé for ny lokalveg og avkjøringsramper fra ny E6 er vist.

-vegomlegging

Smivegen må legges noe nærmere dagens E6 fra Gjelråket og nordover. Fra dagens snuplass er det vist gangvegforlengelse med tillatt kjøring til de boligene som i dag har vanskelig utkjøring på E6.

-støyskjerming

Av hensyn til bebyggelsen er det nødvendig med støyskjerming langs ny E6. I planen foreslås det støyskjerm fra B2 og sørover til Smivegen/Gjelråket. Derifra er det vist støyvoll som går ca 70 m inn på F1. Dette er gjort for at en del av F1 skal være skjermet fra E6 samtidig som området skal vises fra E6.

-gangveg

Gangvegen fra sentrum og nordover er omregulert forbi det nye planfrie krysset. Langs dagens E6 og fram til Slepphaugråket og Gjelråket er det vist tosidig fortau. Fra Smivegen til turvegen til Orkelsjøvegen er det ny gangveg hvor det skal være tillatt med kjøring til eiendommene.

friområde F1-F2-F3

F1 skal brukes til parkering/rasteplass og serviceanlegg til bobiler, caravaner og turistbusser. Området kan inneholde tømmeanlegg for toaletter, toalett- og dusjanlegg, kiosk o.l. Det vil være viktig at et så sentralt område utformes parkmessig slik at det blir et positivt element i sentrum og oppfordrer forbikjørende til å stoppe. F2 og F3 skal brukes til park.

fellesområder

Adkomst 1 og 2 er adkomstveger til boliger. Lek 1 er felles for boligene i Smivegen.

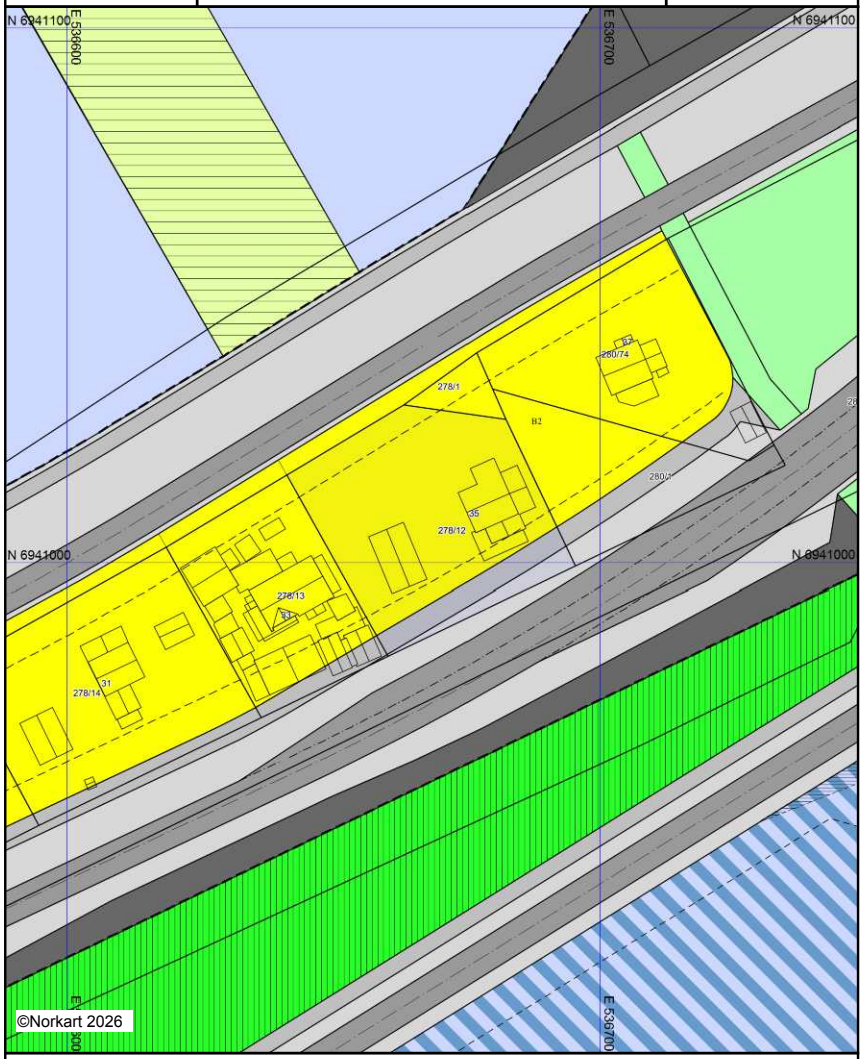
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 278/12
Adresse: Smivegen 35
Utskriftsdato: 10.04.2026
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 forretning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Jernbane
Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Turveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Golfbane
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Byggelinje
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Abc Påskrift areal

ambita

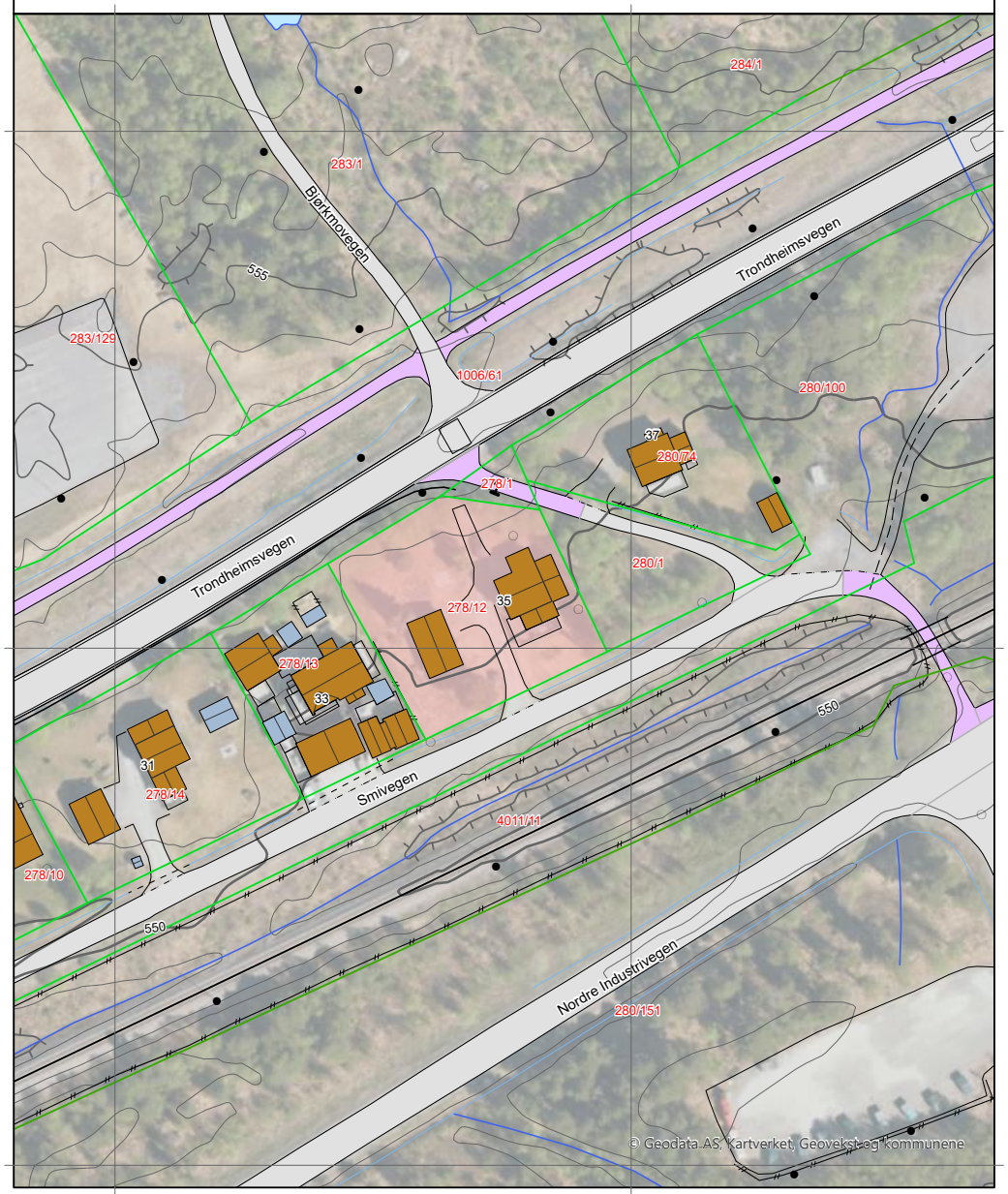
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/278/12/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2026



0 25 50 m

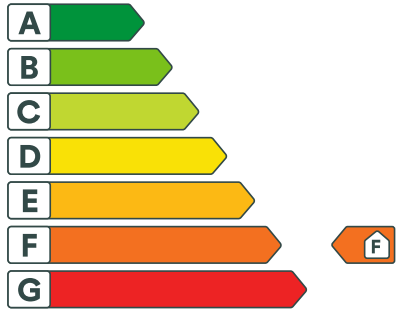
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

enova

Energiattest

F

Adresse	
Smivegen 35, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286067**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183811037**
Gårdsnummer **278**	Bruksnummer **12**
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
1953	**Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
337,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
433,10 kWh/m²	**89 218 kWh**

Smivegen 35, 7340 OPPDAL

Detaljering

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

Smivegen 35, 7340 OPPDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

SMIVEGEN 35

Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	13 min 1.2 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	14 min 1.3 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	2 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

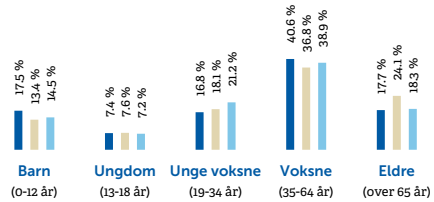
KVALITET PÅ SKOLENE

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	3 min 1.2 km
Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 16 barn	20 min 1.8 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	15 min 1.4 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	16 min 1.5 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

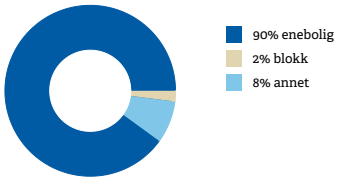
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Krux Klatring Klatring	**17 min** 1.6 km	
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	**19 min** 1.7 km	
Oppdal Treningssenter	**22 min**	

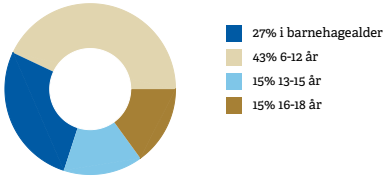
BOLIGMASSE



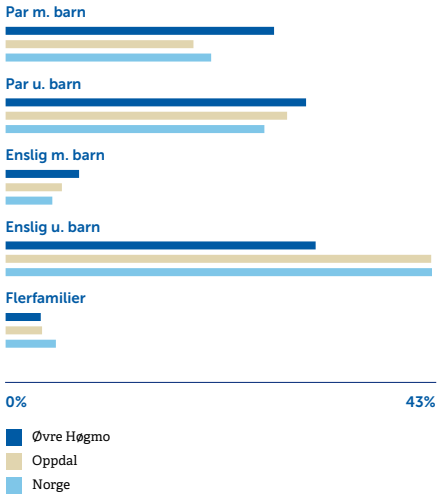
VARER/TJENESTER

Aunasenteret	**16 min**
Vitusapotek Aunasenteret	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



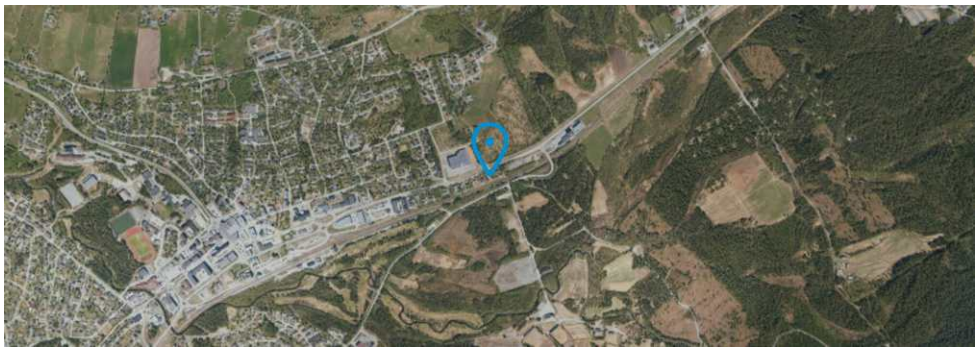
FAMILIESAMMENSETNING

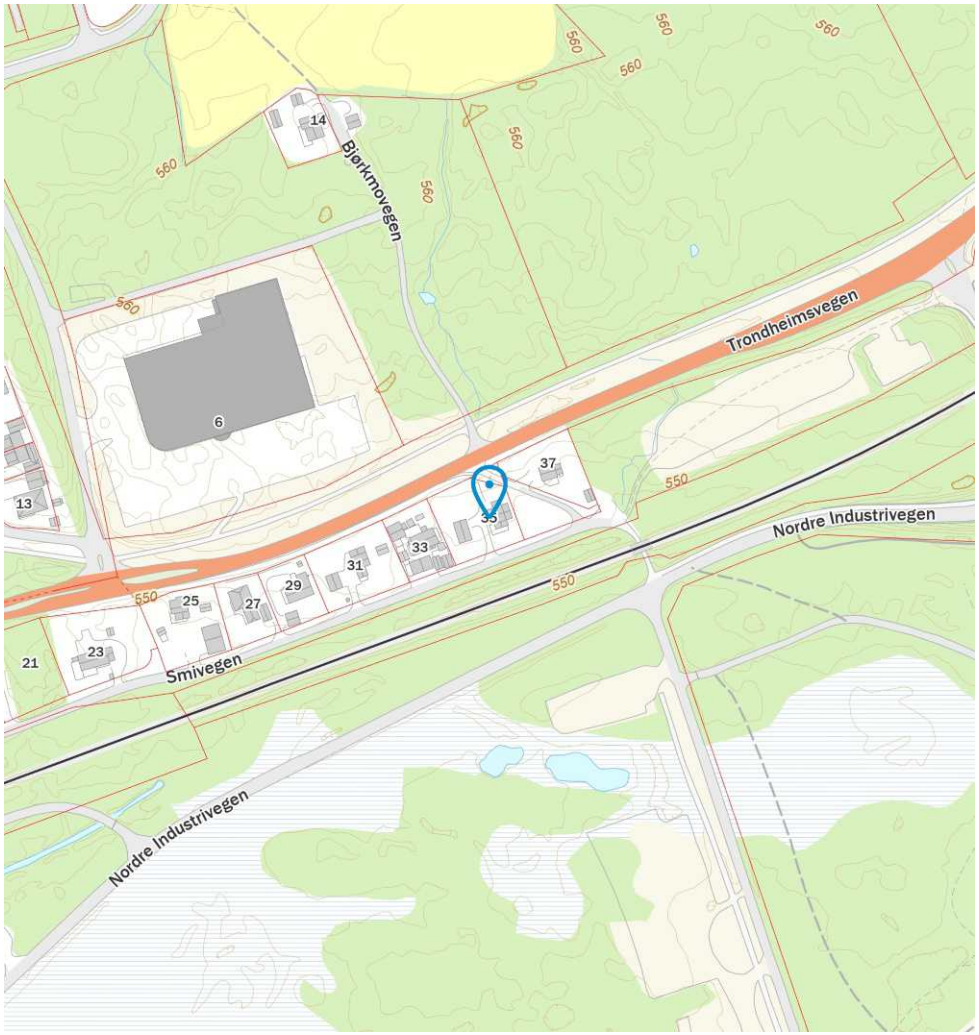


SIVILSTAND

		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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 42260023 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Smivegen 35, 7340 Oppdal.
Gnr. 278, Bnr. 12, 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 16 500,- 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: 42260023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

EiendomsMegler 1

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no