

Roseringen 13, 7340 OPPDAL

Enebolig med flott beliggenhet. To garasjer. Rolig boligområde



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Asgeir Bakk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 161/187 kvm
Tomtstr.: 1166.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 237
Oppdragsnr.: 1703260025

Enebolig med flott beliggenhet. To garasjer. Rolig boligområde

Eiendommen ligger med en god beliggenhet i Roseringen

Eneboligen er oppført i et plan samt sokkel og inneholder følgende:

- Sokkeletasje: Vindfang, gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, toalett, to soverom og to boder.
- 1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, og to soverom.

For øvrig

- Enkeltgarasje i sokkel
- Del av frittstående garasje (halvpart av dobbelgarasje).
- Frittstående stabbur
- Altan



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	21
Selgers egenerklæringsskjema	51
Tilstandsrapport	61
Bygningstegninger	103
Energiattest	108
Midlertidig brukstillatelse	114
Eiendomskart	115
Matrikkelkart og -rapport	118
Veistatus- og ledningskart	124
Reguleringsplankart	126
Reguleringsbestemmelser	128
Kommuneplankart	131
Avtale om garasje	133
Nabolagsprofil og kart	135
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA - i): 161 kvm

Bruksareal eksternt (BRA - e): 26 kvm

BRA totalt: 187 kvm

Terrasse og balkongareal (TBA): 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 kvm Vindfang, gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, toalett, to soverom og to boder

BRA-e: 26 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, og to soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda med utgang fra stue

Det gjøres oppmerksom på at det er ikke foretatt oppmåling eller inkludert areal for del av frittstående garasje (halvpart av dobbelgarasje).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1166.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Svakt skrånende tomt med flatt terreng på oversiden og foran boligen, som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkeringsområde. Det er etablert helleganger i skifer på sørsiden av huset samt levegg på plen

Beliggenhet

Eneboligen ligger på en romslig sør og vestvendt tomt i Roseringen, like sørvest for sentrum.

Det er flott utsikt mot Storhornet og solforholdene på tomten er gode. Eiendommen er skjermet, og har et pent uteområde og hage. Det er lite gjennomgangstrafikk i området. Det er flere friområder, barnehager, ball-/lekeplasser og gang/sykkelveier i nærheten.

Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, et av Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng osv.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum, følg Ola Setroms veg sørover i ca. 500 meter, og ta til høyre inn på Vikavegen. Følg denne i ca. 800 meter og ta til venstre inn på Soleivegen. Følg denne ca. 400 meter og ta til høyre inn på Pionvegen. Følg denne ca. 300 meter og ta til høyre inn på Roseringen. Kjør i ytterligere 360 meter og innkjørselen til eiendommen ligger da på venstre side.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Fundamentering: Gulvflater i underetasjen er oppført med støpt betong som er belagt med plater og furugulv. Veggkonstruksjonen består av grunnmur i lettklinkerblokker som er foret ut med utlekting, folie og panel. Dreneringen er fra 1979.

Byggemåte: Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tak: Saltak (W-takstoler). Taket er tekket med sort pappshingel

Garasje: fundamentert med støpt betonggulv. Grunnmurkonstruksjonen er oppført i lettklinkerblokker, og etasjeskilleren mot verandaen består av et støpt betongdekke.

Del av frittstående garasje. (halvpart av dobbelgarasje). Støpt gulv på ringmur. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Bygningen er utstyrt med overflatebehandlede trevinduer med enkel glassflate og inngangsdør i tre.

Adkomst skjer via leddport i trekonstruksjon. Det er installert strøm.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med åpne, skrå himlingsflater innvendig, noe som gir god takhøyde. Garasjen er innvendig delt med skillevegg i tre mot nabo.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Underetasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme. Malt, pusset mur og malte veggplater. Panel i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og hovedstoppekran med vannmåler. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - Overflater på rommet mangler tettesjikt på vegg ved vaskekum (murvegg).

- Forventet levetid er nådd for gulvbelegg fra byggeår, og vannsikkerheten vurderes som usikker.

- Rommet mangler tilluftsventilering via dør.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Varmekabelen nærmer seg forventet levetid og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: - Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og vannsikkerhet.

Det bør etableres tilluftsventil, og det anbefales å montere vannstopppventil med vannføler for å redusere risikoen for vannskader.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt varmekabelens funksjon og sikkerhet.

Videre bruk skjer på eget ansvar frem til nødvendige tiltak er gjennomført.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter.

Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking

- Nedløp og beslag

- Veggkonstruksjon

- Takkonstruksjon/Loft

- Vinduer

- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper

Innvendig

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører

Tekniske intallasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmesentral
- Varmtvannstank

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Spesialrom

- Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Våtrom

- 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje - Bad - Ventilasjon
- 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Punkt om Helse, miljø og sikkerhet (IKKE TG)

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i boligen

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisisiko ved forhøyede nivåer.

For utleieboliger er det pålagt å måle radon og eventuelt iverksette tiltak dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Radonmåling bør utføres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Innhold

Sokkeletasje: Vindfang, gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, toalett, to soverom, to boder og garasje.

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, og to soverom.

For øvrig

- Enkeltgarasje i sokkel
- Del av frittstående garasje (halvpart av dobbelgarasje).
- Frittstående stabbur
- Altan

Standard

Sokkeletasje

- Vindfang: Malt panel i himling og på vegger. Skifer på gulv. Varme i gulv.

Garderobeskap.

- Gang m/trapp: Malt panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv (NB ikke varme i soveromsgangen). Trapp opp til 1. etasje.

- Kjellerstue: Panel i himling. Panel/malt mur på vegger. Tregulv samt skifer på gulv. Åpen peis samt ovn. ESWA varme i gulv.

- Vaskerom: Panel i himling, Malt, pusset mur og malte veggplater, Belegg på gulv. Varme i gulv. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og hovedstoppekran med vannmåler.

- Toalett: Malt panel i himling. Malte plater og malt pusset mur på vegg. Belegg på gulv. Naturlig avtrekk via ventil i himling. Servant, speil med hylle og gulvstående toalett.

- Soverom 1: Malt panel i himling og malt panel/plater på vegger. Belegg på gulv.

- Soverom 2: Skap og panelovn.
- Bod 1 (sportsbod): Panel i himling og plater/leca på vegger. Belegg på gulv. Hyller. Sikringskap med automatsikringer og AMS Strømmåler. Ventil.
- Bod 2 (spiskammer): Panel i himling. Malte plater og malt mur på vegger. Belegg på gulv. Hyller. Ventil. Stakeluke.
- Garasje:

1. etasje

- Gang: Malte plater i himling og på vegger. Furuparkett på gulv. Trapp ned til kjelleretasje. Luke til kvist.
- Stue: Malte plater i himling og malt panel/plater på vegger. Furuparkett på gulv. Utgang til altan. Opplegg for Tv. Ovn.
- Kjøkken: Malte plater i himling og på vegger. Furuparkett på gulv. Profilert kjøkkeninnredning i bøk fra Fosslin. Laminert benkeplate med bøk kantlist og nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen med avtrekk ut over tak. (Innredningen er montert i 1999) .Panelovn på vegg.
- Bad: Malte plater i himling og malte våtromsplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Naturlig avtrekk via ventil i himling. Servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.
- Soverom 3: Malte plater i himling og på vegger. Belegg på gulv. Plassbygd skap.
- Soverom 4: Malte plater i himling og tapet på vegger. Belegg på gulv. Skyvedørgarderobe.
- Garasje: Åpent til takplater i himling. Stenderverk med papp på vegger. Murgulv.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger:

- 2025. Frittstående halvpart av garasje. Utført omfattende vedlikehold på taket. Det ble montert ny taktekking i form av stålplater, samt nye takrenner og nedløp.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i huset (Neas)

Parkering

Enkel garasje samt del av frittstående garasje (halvpart av dobbelgarasje).

Diverse

I tilstandsrapport er det beskrevet at det ikke er fremlagt avtale om bruk av halvpart av dobbelgarasje som er oppført på tomta. Det er i salgsprosessen fremlagt kontrakt om garasjen. Garasjen er i sin helhet oppført på eiendommen Roseringen 13. Hvor Roseringen 5 bruker en halvpart. Avtalen er tydelig beskrevet slik at avtalen gjelder kun for familien Arne Stenberg. Egne bestemmelser om vedlikehold, utløp at kontrakt i tilfelle med avhending av eiendommen Roseringen 5 er beskrevet i kontrakten som er vedlagt salgsoppgaven.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varmepumpe, varme i gulv samt panelovner) samt ved (to ovner og åpen peis).

Det er installert varmepumpe i trapperom (Daikin) Produksjonsår: 2011
Service utført: Skiftet innvendig motor 2019 og da ble siste service utført. Følger med ekstra motor til utedel.

Boligen har elementpipe med sotluke i stue i underetasjen. Åpen peis fra 1985 og rentbrennende peisovn fra Dovre, montert i 2018.

I stue i 1. etasje er det en rentbrennende Jøtul peisovn fra ca. 2002.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Utførte tilsyn den 03.03.2026 og siste feiing er utført 03.03.2026 uten større avvik.

Anbefalt å bytte brannslukker, se punkt HMS.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 03.03.2026

Siste feiing ble utført 03.03.2026

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

03.03.2026

- Eier ønsker å ta ut sot selv.
- Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Informasjon om strømforbruk

25000

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

83 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 980 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 594 347 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 377 386 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og strøm, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger har opplyst at forsikringskostnadene er på ca 22.600,- Dette da inkludert innbo og bilforsikring.

Selger har selv måket gårds plass og innkjøring.

Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 237 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5021/20/237:

13.08.1979 - Dokumentnr: 5631 - Rettigheter iflg. skjøte
REFUSJONSKRAV FOR KOMMUNEN M.M.

21.03.1979 - Dokumentnr: 2232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5021 Gnr:20 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 112403 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1634 Gnr:20 Bnr:237

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1980. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Diverse innredningsarbeid i sokkel

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet:

Enebolig

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

- Det er foretatt kontroll av boligens lovlighet opp mot godkjente og byggemeldte tegninger fra AS Trønderhus, datert 02.11.1978. Saksnummer hos Oppdal bygningsråd er 40/79.

- Det foreligger ingen ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det er registrert gitt rammetillatelse 14.02.1979 og utstedt midlertidig brukstillatelse 06.02.1980.

- Avvik og endringer:

Ved kontroll mot godkjente tegninger er det registrert flere avvik i boligens underetasje:

- Bruksendring: Arealer som på tegning er definert som "disponibelt rom" er slått sammen med hobbyrom og benyttes i dag som stue.

- Planløsning: Bod er utvidet slik at opprinnelig gang er fjernet. Toalettrom er flyttet til enden av gangen, og vaskerommet er omprosjektert/snudd slik at det nå strekker seg langs bygningskroppen.

Soverom: Opprinnelig soverom mot fremsiden er delt opp i to separate rom (soverom og soverom/kontor).

- Endringene i underetasjen, spesielt omdisponering fra tilleggsdel (bod/disp) til hoveddel (stue/soverom), er søknadspliktige og utløser krav om bruksendring.

- I boligens 1. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til godkjente tegninger.

- Ikke-utførte tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det i 1982 ble søkt om og godkjent tilbygg av tak over inngangsparti på forsiden av boligen (saksnummer 8/82 hos Oppdal Bygningsråd). Dette tiltaket er aldri blitt oppført.

- Informasjon om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser, er bruken lovlig selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak eller avvik fra godkjente tegninger ikke blir automatisk godkjent. Det er eiers ansvar at byggets utførelse samsvarer med gitte tillatelser.

Garasje

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

- Det er foretatt kontroll av bygningens lovlighet opp mot godkjente tegninger fra Oppdal Bygningsråd, arkivert under saksnummer 102/87.

- Ifølge matrikelopplysninger ble det gitt rammetillatelse for garasjen 01.06.1987, og bygget er registrert tatt i bruk 01.12.1987. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- Endringer og bruk:

Innvendig i garasjen er det satt opp en skillevegg mot naboseksjonen. Utover dette er det ikke registrert endringer på bygget. Montering av en slik skillevegg er ikke søknadspliktig som bruksendring, men det gjøres oppmerksom på at endrede eier- og bruksforhold bør avklares formelt og eventuelt meldes til kommunen.

- Eiendomsforhold og rettigheter:

Garasjen er i sin helhet oppført på eiendommen Roseringen 13, til tross for at Roseringen 5 (denne eiendommen) eier halve garasjebygget. Det er ved befaring ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som regulerer tomteleie, gjenkjøpsrett eller andre juridiske forhold mellom de to eiendommene.

- Generell info om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og godkjente tegninger, anses bruken som lovlig. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold som beskrevet av takstmannen ovenfor.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1979.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Reguleringsbestemmelser for planområdet Brennan Vest, Oppdal kommune, stadfestet 1. mars 1974, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 41 m² Formål Gangvei

Delareal 1 126 m² Formål Boliger

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk singnering kr 1 250,- oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913368002
Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

22.05.2026



Fasade



Fasade



Oversiktsbilde



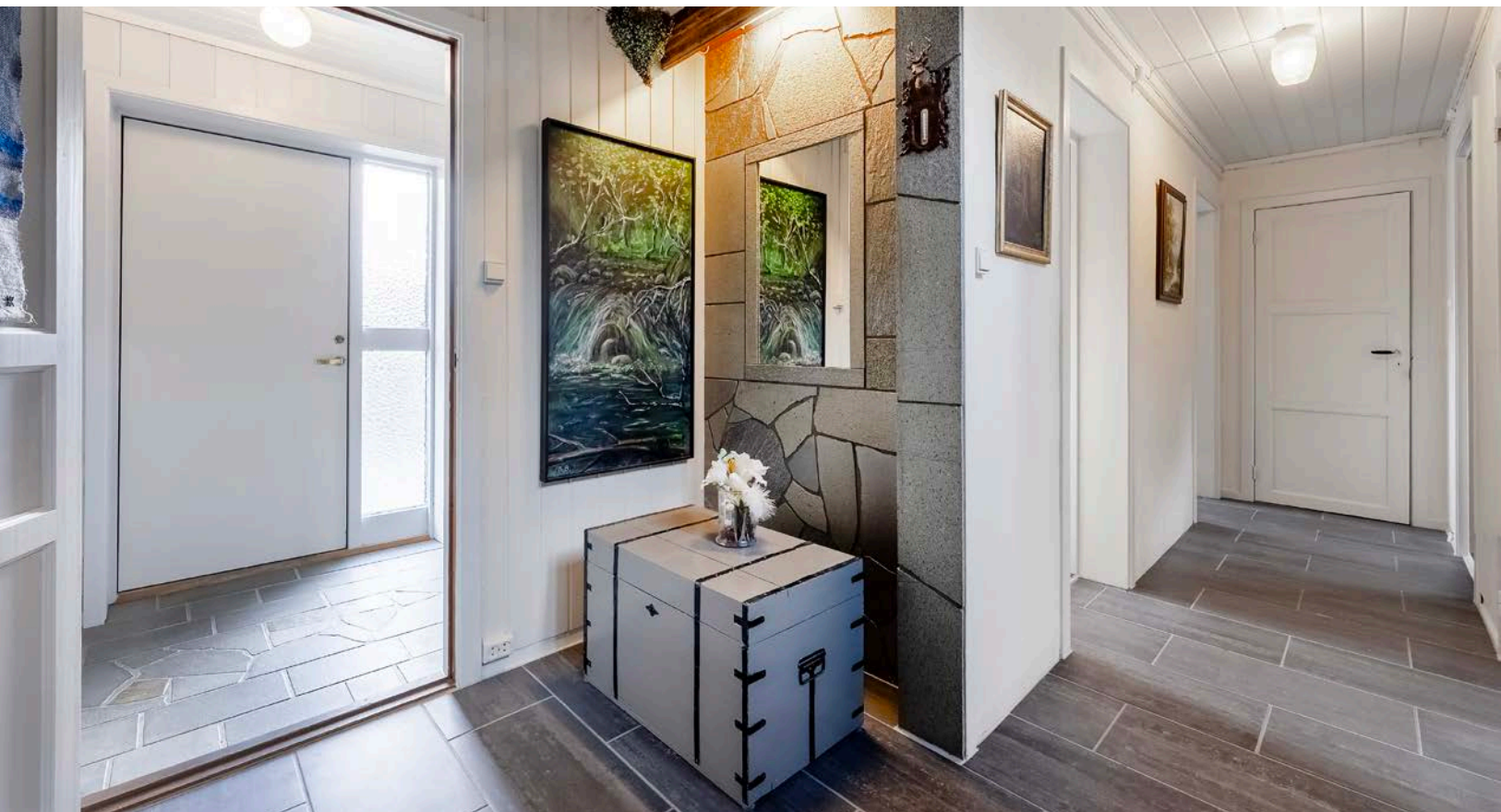
Oversiktsbilde med markering



Innkjøring og garasje



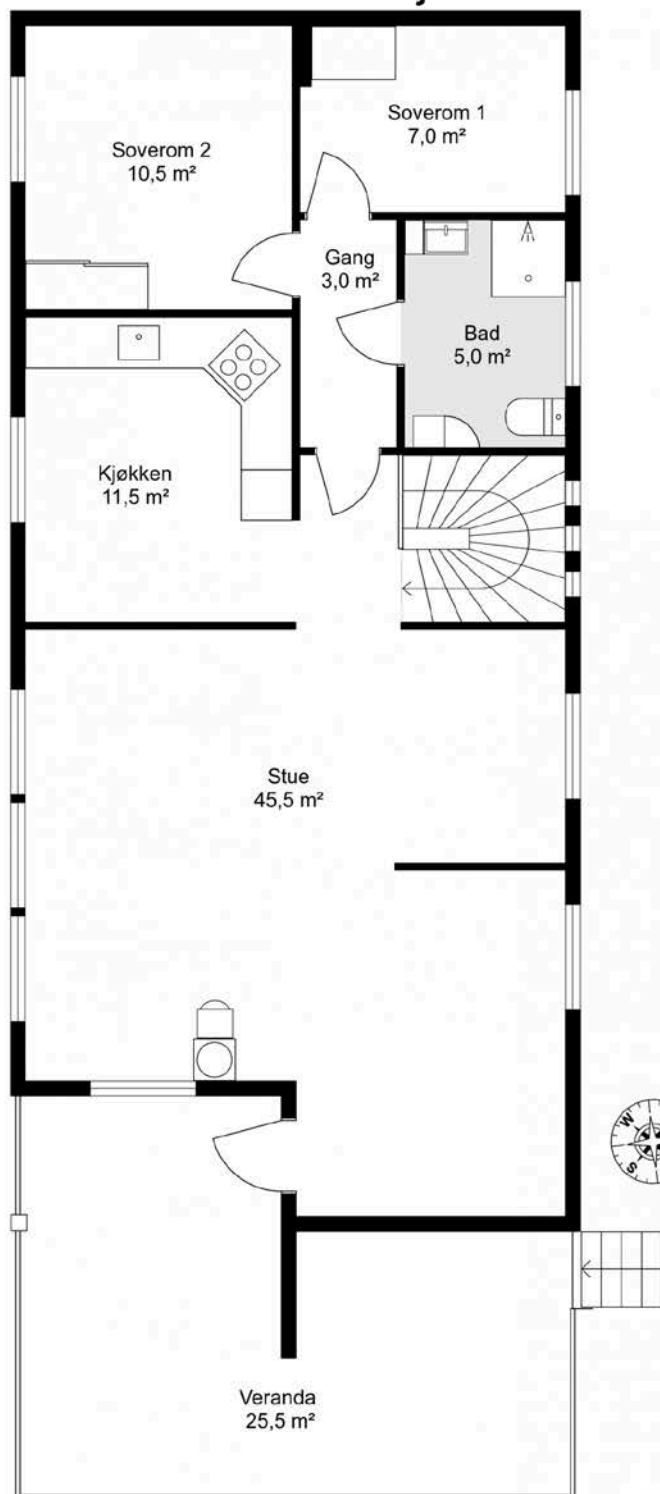
Inngangsparti



Vindfang og gang (sokkeletasje)



Gang og trapp (sokkeletasje)

7340 Oppdal - Roseringen 13
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.



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Altan (1. etasje)



Altan (1. etasje)



Utsikt fra altan



Trapp ned fra Altan til bakkeplan



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Soverom 3 (1. etasje)

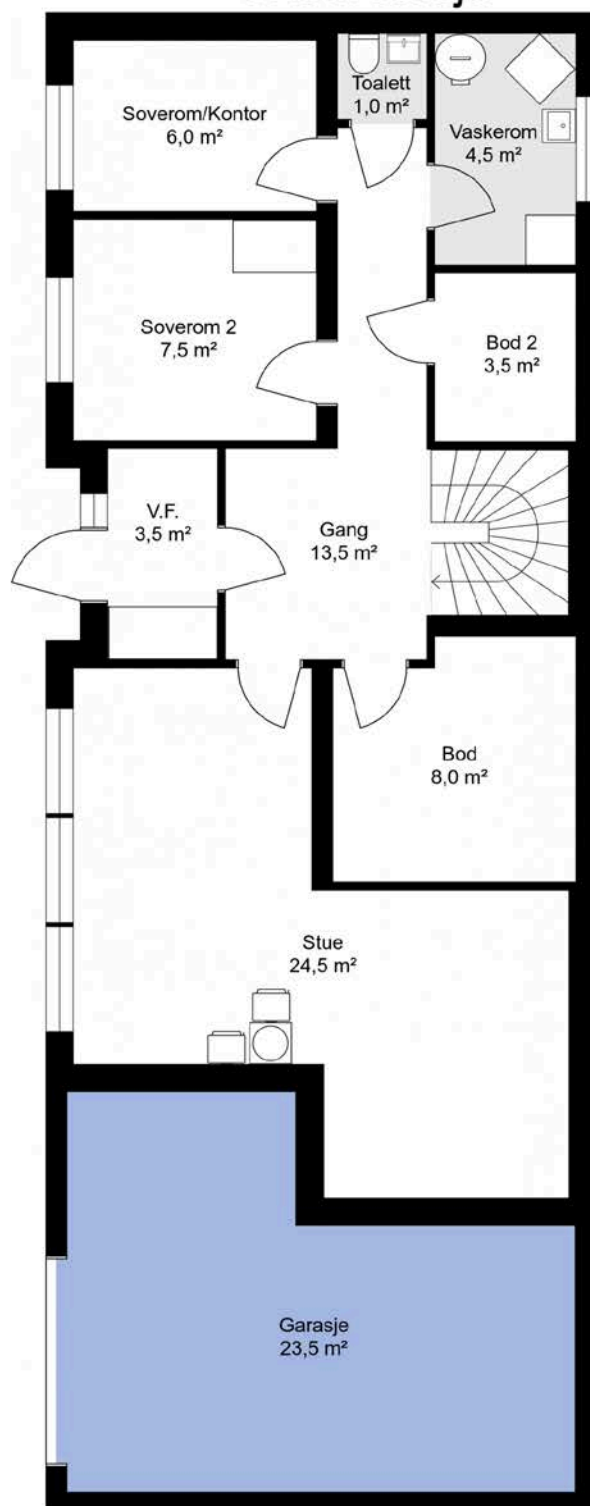


Soverom 3 (1. etasje)



Soverom 4 (1. etasje)

7340 Oppdal - Roseringen 13 Underetasje



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.



Vindfang (sokkeletasje)



Kjellerstue (sokkeletasje)



Kjellerstue (sokkeletasje)



Kjellerstue (sokkeletasje)



Toalett (sokkeletasje)



Soverom 1 (sokkeletasje)



Soverom 2 (sokkeletasje)



Bod (spiskammer) (sokkeletasje)



Bod (sportsbod) (sokkeletasje)



Halvpart av garasje



Halvpart av garasje



Uteområde



Uteområde



Nærområde



Nærområde

Vedlegg

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Asgeir Bakke
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Roseringen 13	Postnummer	7340	Sted	Oppdal
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen			

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Flislegging av gulv. Utført av Hans Røtvei.</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> <p>Duk og smøremembran. Skjedd av sluk.</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p> <p>Det blir i henhold til Våtromsnorm.</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>På grunn av alder, anbefales det å skifte Taktekke!</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>Et vindu er skiftet på grunn av Punktering.</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Nytt tak på frittstående garasje, etter stormen Amy 2025. v/ Olav Solberg A/s.</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

.....

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Opparbeiding av Kjellerstue ca. 1985.</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Frittstående Dobbelgarasje på min Eiendom, som deles m/fam. Anne Stenberg.</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgeres initialer:

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Deler av uteområde er Natúrtoimt.</i></p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

.....

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklete vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:


- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Roseringen 13.</i>	Selger 1: dato <i>9.03.2026</i>	Selger 1: underskrift <i>Asgeir Bakke</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Roseringen 13, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 20, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 20704-1696

Eiendomsverdi ref nr: SC1268

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sverre Marius Skålvik



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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig oppført i 1980, oppført over to plan med underetasje og 1. etasje.

Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker som er utvendig pusset og overflatebehandlet. Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført i trebjelkelag. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning. Vinduer og terrassedører er utstyrt med 3-lags isolerglass i trekramer. Hoveddøren er i teak. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, utvendig teknet med pappshingel. Takflaten er avsluttet med doble vindskibord og vannbord i tre. Takrenner og nedløp er av aluminium, hvor overvannet er ledet til rør i grunn.

Boligen har hovedinngang i underetasjen. Fra stue i 1. etasje er det utgang til veranda plassert over integrert garasje i underetasjen. Verandaen er konstruert med støpt betongdekke som fungerer som takkonstruksjon for den underliggende garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort pappshingel og doble vindskibord med vannbord i tre Aluminiumstakrenner, nedløp og sokkelbeslag ved pipe med topphelle. Takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Siste gang overflatebehandlet ca. 2016. Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Verandaen er konstruert med et støpt betongdekke som fungerer som tak for den underliggende garasjen. Dekket er teknet med takpapp og har direkte avrenning til terreng. Opp på takkingen er det montert terrassebord på lekter. Rekkverket er utført med stående kledningsbord og malt håndløper. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm fra terrassebordene og 90 cm fra selve papptekkingen. Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv. Grunnmurskonstruksjonen er oppført i lettklinkerblokker, og etasjeskilleren mot verandaen består av et støpt betongdekke. Adkomst skjer via vippeport i tre. Frittstående trapp i tre til veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe med sotluke i stue i underetasjen. Åpen peis fra 1985 og rentbrennende peisovn fra Dovre, montert i 2018. I stue i 1. etasje er det en rentbrennende Jøtul peisovn fra ca. 2002. Rom under terreng: Gulvflater i underetasjen er oppført med støpt betong som er belagt med plater og furugulv. Veggkonstruksjonen består av grunnmur i lettklinkerblokker som er foret ut med

utlekting, folie og panel. Store deler av kjeller mot terreng har åpne pussede veggoverflater for å sikre god kontroll mot evt. fukt som har vært ett bevist valg fra eier sin side. Malt åpen trapp og malt rekkverk. Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og malte speilfyllingsdører i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme. Malt, pusset mur og malte veggplater. Panel i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Vaskekuem, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder og hovedstoppekran med vannmåler.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Fliser på gulv med gulvvarme, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil i himling.
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Furuparkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Profilert kjøkkeninnredning i bøk fra Fosline, laminert benkeplate med bøk kantlist og nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Innredningen er montert i 1999.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Belegg på gulv. Malte plater og malt pusset mur på vegg. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i himling.
Servant, speil med hylle og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med vannstoppventil er montert i vaskerom ved varmtvannsbereeder. Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på kryploft/kaldloft og ventileres via durgo/avløpsventil. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler vindu. Det er installert varmepumpe.
Plassering: Trapperom
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2011
Service utført: Skiftet innvendig motor 2019 og da ble siste service utført. Følger med ekstra motor til utedel.
Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1980
Plassering: Vaskerom i underetasjen.
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling med trinnbryter.
Sikringssskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Skrue hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt Dreneringen er fra 1979.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Svakt skrånende tomt med flatt terreng på oversiden og foran boligen, som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkeringsområde.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i boligen

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Det er foretatt kontroll av boligens lovlighet opp mot godkjente og byggemeldte tegninger fra AS Trønderhus, datert 02.11.1978. Saksnummer hos Oppdal bygningsråd er 40/79.

- Det foreligger ingen ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det er registrert gitt rammetillatelse 14.02.1979 og utstedt midlertidig brukstillatelse 06.02.1980.

- Avvik og endringer:

Ved kontroll mot godkjente tegninger er det registrert flere avvik i boligens underetasje:

- Bruksendring: Arealer som på tegning er definert som "disponibelt rom" er slått sammen med hobbyrom og benyttes i dag som stue.

- Planløsning: Bod er utvidet slik at opprinnelig gang er fjernet. Toalettrom er flyttet til enden av gangen, og vaskerommet er omprosjektert/snudd slik at det nå strekker seg langs bygningskroppen.

Soverom: Opprinnelig soverom mot fremsiden er delt opp i to separate rom (soverom og soverom/kontor).

- Endringene i underetasjen, spesielt omdisponering fra tilleggsdel (bod/disp) til hoveddel (stue/soverom), er søknadspliktige og utløser krav om bruksendring.

- I boligens 1. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til godkjente tegninger.

- Ikke-utførte tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det i 1982 ble søkt om og godkjent tilbygg av tak over inngangsparti på forsiden av boligen (saksnummer 8/82 hos Oppdal Bygningsråd). Dette tiltaket er aldri blitt oppført.

- Informasjon om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser, er bruken lovlig selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak eller avvik fra godkjente tegninger ikke blir automatisk godkjent. Det er eiers ansvar at byggets utførelse samsvarer med gitte tillatelser.

Garasje

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

Beskrivelse av eiendommen

- Det er foretatt kontroll av bygningens lovlighet opp mot godkjente tegninger fra Oppdal Bygningsråd, arkivert under saksnummer 102/87.

- Ifølge matrikelopplysninger ble det gitt rammetillatelse for garasjen 01.06.1987, og bygget er registrert tatt i bruk 01.12.1987. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- Endringer og bruk:

Innvendig i garasjen er det satt opp en skillevegg mot naboseksjonen. Utover dette er det ikke registrert endringer på bygget. Montering av en slik skillevegg er ikke søknadspliktig som bruksendring, men det gjøres oppmerksom på at endrede eier- og bruksforhold bør avklares formelt og eventuelt meldes til kommunen.

- Eiendomsforhold og rettigheter:

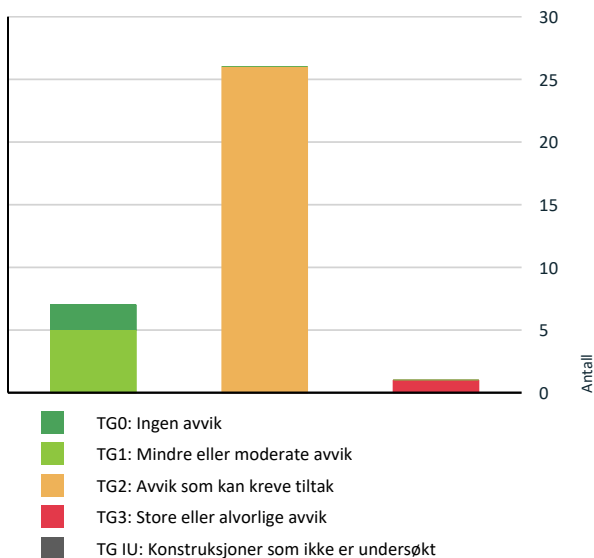
Garasjen er i sin helhet oppført på eiendommen Roseringen 13, til tross for at Roseringen 5 (denne eiendommen) eier halve garasjebygget. Det er ved befaring ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som regulerer tomteleie, gjenkjøpsrett eller andre juridiske forhold mellom de to eiendommene.

- Generell info om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og godkjente tegninger, anses bruken som lovlig. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen.

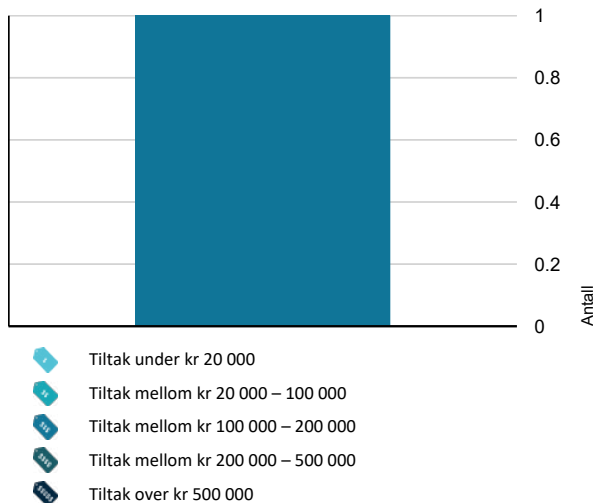
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- 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.
- 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 tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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 > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! 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 > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn [dagens forskriftskrav](#).
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 06.02.1980

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sort pappshingel og doble vindskibord med vannbord i tre

- Montert nye vindskibord 2018

- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Det er observert noe mose på taket.

- Taktekkingen er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

- Overvåk tilstanden jevnlig på taket. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Mose bør fjernes fra taket, da dette kan holde på fuktighet og øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på taktekkingen.

- Begrenset inspeksjon fra bakkenivå og drone medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner, nedløp og sokkelbeslag ved pipe med topphelle. Takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal overflatebehandling av rust og avskalling av lakk bør utføres for å forlenge levetiden på beslagene. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for redusert levetid, samt fare for skader og lekkasjer.

Tilstandsrapport



Luftehatt



Luftehatt



Pipe har tilkomst via takstige

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Siste gang overflatebehandlet ca. 2016.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er en mindre skade på hjørnet mot den frittstående garasjen.
- Luftingen i nedre del av veggen er begrenset på grunn av klosser mellom bordene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Liten skade på hjørne av bolig mot frittstående garasje.



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til krypløft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
 - Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Loftsluken bør tettes og isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for at varm, fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader. Dette vil også bidra til å forbedre innneklimaet ved å hindre at støv fra loftet kommer inn i boligen.
 - Fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer. Dersom det oppdages økning i fuktverdier eller ytterligere skader, må nødvendige tiltak iverksettes for å unngå konstruksjonsskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



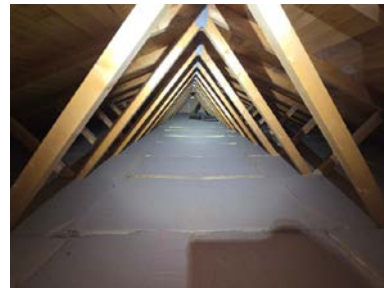
Uisolert loftsluke



Fuktskjolder i undertak, ingen fukt på befaringsdagen



Fuktskjolder på isolasjon ved pipe, ingen fukt ved befaringen



Oversikt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.
- Pakningene på vinduene er harde, noe som kan føre til redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger vurderes, da alder og harde pakninger gir økt risiko for punktering av glass, redusert tetthet og fuktskader.

Manglende vedlikehold kan føre til behov for utskifting av vinduer på sikt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Harde pakninger på dørene medfører fare for dårlig tetthet.
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting av harde pakninger for å sikre god tetthet og redusere varmetap.
- Videre bør det påregnes økt vedlikehold og mulig utskifting av dører og glass, da disse har passert over halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være dårligere isolasjon, økt energiforbruk og risiko for punktering av glass.



Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.



Hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen er konstruert med et støpt betongdekk som fungerer som tak for den underliggende garasjen. Dekket er tekket med takpapp og har direkte avrenning til terreng. Oppå tekkingen er det montert terrassebord på lekter. Rekkverket er utført med stående kledningsbord og malt håndløper. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm fra terrassebordene og 90 cm fra selve papptekkingen.

Tilstandsrapport

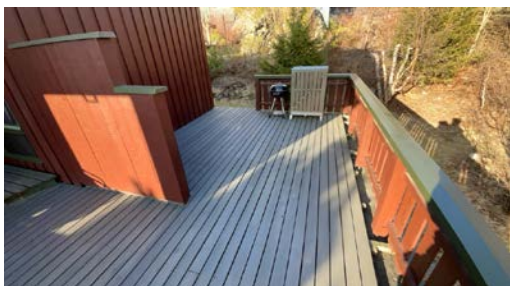
Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv. Grunnmurskonstruksjonen er oppført i lettklinkerblokker, og etasjeskilleren mot verandaen består av et støpt betongdekke. Adkomst skjer via vippeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Taktekingen er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen. Underliggende rom benyttes som uisolert garasje med åpen himling opp til betong, noe som gir mulighet for kontroll av eventuelle fuktinnsig.
- Skade på ytre del av betongdekke utenfor garasjemur

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:
 - Ut fra dagens bruk av veranda og underliggende rom er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Dersom bruken av rommet under endres til oppholdsrom eller rom med krav til fuktsikring, bør det etableres nytt tettesjikt på verandaen for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
 - Videre bør tilstanden på eksisterende tekking følges opp jevnlig, da overskredet forventet brukstid øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på betongdekket og garasjen under.
 - Skade på betongdekke bør kontrolleres og utbedres ved utbedring av papptekking. Det bør da også etableres oppsamling av vann via takrenne med kontrollert avløp til terreng og avløp ut fra boligen, for å redusere risiko for vannskader og forringelse av konstruksjonen.



Oversikt



Synlig papptekking mellom terrassedekke og rekkverk



Garasje i underetasjen med veranda i 1. etasje



Skade på ytre del av betongdekke utenfor garasjemur

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Frittstående trapp i tre til veranda.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overflatebehandling av treverket bør utføres for å beskytte mot videre værslitasje og oppsprekking, slik at risiko for råte og redusert levetid på trappen unngås.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

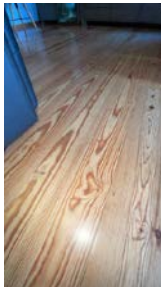
Det er registrert noe slitasjemerker på gulvet i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utbedring kan vurderes etter behov og egne ønsker.

Noe flikking eller utbedring må påregnes når inventar tas ned og flyttes ut, for å unngå ytterligere slitasje eller forringelse av gulvet.



Noe slitasjemerker på gulv i stue



Noe slitasjemerker på gulv i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

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

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 10 mm fra peisovn mot senter av stue. TG 2

- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

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.

Tilstandsrapport

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering. Høydeforskjellene kan påvirke møblering og innredning, og over tid kan skjevheter føre til økt slitasje på gulvkonstruksjonen. Videre undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget dersom utbedring vurderes.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 10 mm fra peisovn mot senter av stue. TG 2



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med sotluge i stue i underetasjen. Åpen peis fra 1985 og rentbrennende peisovn fra Dovre, montert i 2018. I stue i 1. etasje er det en rentbrennende Jøtul peisovn fra ca. 2002. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Utførte tilsyn den 03.03.2026 og siste feiing er utført 03.03.2026 uten større avvik. Anbefalt å bytte brannslukker, se punkt HMS.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres jevnlig av brann- og feiervesenet for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det ble ikke oppdaget noe avvik ved siste kontroll i 2026 av branntilsynet.
- Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for slitasje, svekket funksjon og potensiell brannfare.

Tilstandsrapport



Sotluke



Åpen peis i underetasje sammen med rentbrennende peisovn



Peisovn i 1. etasje

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvflater i underetasjen er oppført med støpt betong som er belagt med plater og furugulv. Veggkonstruksjonen består av grunnmur i lettklinkerblokker som er foret ut med utlekting, folie og panel. Store deler av kjeller mot terreng har åpne pussede veggoverflater for å sikre god kontroll mot evt. fukt som har vært ett bevist valg fra eier sin side.

Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen for å kontrollere bakenforliggende forhold, med spesifikt kontrollpunkt ved bunnsvill under trapp i gang. Ved befaring ble det ikke påvist unormale forhold, og det er ikke målt fuktavvik i de kontrollerte delene av oppbyggingen. Konstruksjonen fremstår som tørr på kontrolltidspunktet.

Tilstandsrapport



Vegg i bod mot stue, ingen synlige saltutslag eller fuktinntregning.



Vegg på vaskerom, ingen synlige saltutslag eller fuktinntregning.



Kontroll av bunnsvill under trapp i gang. Ingen fuktavvik er målt. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, folie, utlekting og panel.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt åpen trapp og malt rekkverk.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra underetasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og malte speilfyllingsdører i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

- Låskassen er slitt, og dørvrideren henger noe på enkelte dører.

- Dørene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av dører og låskasser for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
- Dører som tar i karm eller terskel må justeres for å unngå at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, samt for å forhindre økt slitasje på hengsler, dørbled og karm.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Dører til soverom og bad i 1. etasje.



Dør til gang sett fra stue



Dører til soverom/kontor, toalett og vaskerom. Dører bør justeres.



Dør til bod, stue og vindfang sett fra gang.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme. Malt, pusset mur og malte veggplater. Panel i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og hovedstoppekran med vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overflater på rommet mangler tettesjikt på vegg ved vaskekum (murvegg).
- Forventet levetid er nådd for gulvbelegg fra byggeår, og vannsikkerheten vurderes som usikker.
- Rommet mangler tilluftsventilering via dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Varmekabelen nærmer seg forventet levetid og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og vannsikkerhet.
Det bør etableres tilluftsventil, og det anbefales å montere vannstopppentil med vannføler for å redusere risikoen for vannskader.
Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt varmekabelens funksjon og sikkerhet.
Videre bruk skjer på eget ansvar frem til nødvendige tiltak er gjennomført.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnvill fra tilstøtende toalettrom. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnvill fra tilstøtende toalettrom. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Fliser på gulv med gulvvarme, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil i himling. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater fra byggeår.
- Veggplater er malt med våtromsmaling ved oppgradering av bad 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsonen vurderes som tilstrekkelig beskyttet så lenge det benyttes dusjkabinett og det ikke forekommer direkte vannsprut på overflatene. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulvet fra underkant dørterskel til topp slukrist. Til topp membran ved dørterskel er det målt 35 mm.

Gulvet ble renoverert i 1999 med ny varmekabel, påstøp, membran og fliser.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Membran er limt mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar på denne type sluk, men er synlig ved dørterskel.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å unngå tette avløp og redusere risikoen for vannskader.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

90 cm servntskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Deksel mangler på lysarmatur.
 - Små hakk i overflaten på vasken.
 - Noe slitasje på dørhengslene.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige sanitærinstallasjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Deksel bør monteres på lysarmaturen for å unngå risiko for elektrisk støt og skade.
 - Små hakk i vaskens overflate og slitasje på dørhengslene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
 - Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærinstallasjonene er passert, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting for å redusere risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Deksel mangler på lysarmatur.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventil i himling, åpningsvindu med ventil og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
 - Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil i himling



Luftespalte under dør

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Furuparkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Profilert kjøkkeninnredning i bøk fra Fossline, laminert benkeplate med bøk kantlist og nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Innredningen er montert i 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt



Lite merke bak komfyр grunnet varm damp fra stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Lyset på ventilatoren fungerer ikke, da det ikke har vært mulig å fremskaffe riktige lysrør eller pærer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lyset på ventilatoren bør utbedres ved å skaffe og montere riktige lysrør eller pærer, slik at belysningen fungerer som tiltenkt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet og dårligere arbeidsforhold på kjøkkenet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være ytterligere funksjonssvikt eller driftsstans.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Belegg på gulv. Malte plater og malt pusset mur på vegg. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i himling. Servant, speil med hylle og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitærinstallasjonene fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan medføre lekkasjer eller driftsstans.
 - Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør for tilluft, og mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.
- Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med vannstoppventil er montert i vaskerom ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Hovedstoppekrane, reduksjonsventil og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på kryploft/kaldloft og ventileres via durgo/avløpsventil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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.

Tilstandsrapport

- Lufting av kloakk over tak bør etableres i henhold til gjeldende krav, da manglende hovedlufting kan medføre risiko for undertrykk i avløpssystemet, luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt, men det anbefales likevel å etablere lufting over tak for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige problemer.



Avløpsventilasjon på kryploft

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler vindu.

📍 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Trapperom

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: 2011

Service utført: Skiftet innvendig motor 2019 og da ble siste service utført. Følger med ekstra motor til utedel.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Varmepumpen har nådd sin forventede levetid, og det må påregnes behov for utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

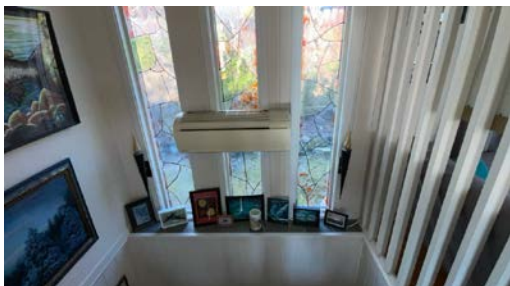
- Andre tiltak:

- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger, minimum hvert 2. eller hvert 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmeanlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

Varmtvannstank

Beskrivelse

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1980
Plassering: Vaskerom i underetasjen.
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling med trinnbryter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel og nærmer seg forventet levetid. Dette bør også vurderes i sammenheng med energiforbruk.
Risikoen ved å beholde en eldre bereder er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



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 er plassert i bod underetasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Skruer hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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.

Tilstandsrapport

2026 Montert AMS Strømmåler av Tensio 03.02.2026, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Ikke utført andre større oppgraderinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 1980. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette. Installasjon AS monterte det elektriske anlegget ved nybygging.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- 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.

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

- Det anbefales å få gjennomført kontroll og eventuell spyling av drenerør og avløpsrør av kvalifisert fagpersonell, da alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fukt sikring og drenering er økt fare for fuktproblemer, råteskader og dårlig innelima i underetasje/kjeller.



Synlig grunnmursplast på sidene

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmuren har riss/mindre sprekker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid. Tiltak må vurderes dersom det oppstår utvikling, for å unngå risiko for vanninntrenging eller ytterligere skader på konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt



Skiferkledd ved inngang



Riss i puss på oversiden av boligen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende tomt med flatt terreng på oversiden og foran boligen, som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkeringsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av endringer i klima og værforhold kan det bli behov for tiltak i fremtiden.
- Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningsmassen. Eventuelle tiltakskostnader bør vurderes av fagkyndig personell.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i boligen

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
 - Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede nivåer.
For utleieboliger er det pålagt å måle radon og eventuelt iverksette tiltak dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.
Radonmåling bør utføres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

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

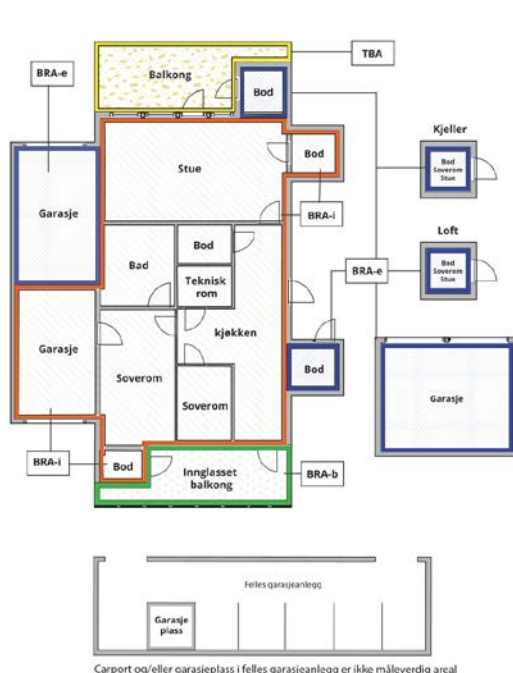
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76	26		102	
1. Etasje	85			85	26
SUM	161	26			26
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, stue, bod, bod 2, vaskerom, toalettrom, soverom/kontor, soverom 2	Garasje	
1. Etasje	Gang, stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda med utgang fra stue

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er foretatt kontroll av boligens lovlighet opp mot godkjente og byggemeldte tegninger fra AS Trønderhus, datert 02.11.1978. Saksnummer hos Oppdal bygningsråd er 40/79.

- Det foreligger ingen ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det er registrert gitt rammetillatelse 14.02.1979 og utstedt midlertidig brukstillatelse 06.02.1980.

- Avvik og endringer:

Ved kontroll mot godkjente tegninger er det registrert flere avvik i boligens underetasje:

- Bruksendring: Arealer som på tegning er definert som "disponibelt rom" er slått sammen med hobbyrom og benyttes i dag som stue.

- Planløsning: Bod er utvidet slik at opprinnelig gang er fjernet. Toalettrom er flyttet til enden av gangen, og vaskerommet er omprosjektert/snudd slik at det nå strekker seg langs bygningskroppen.

Soverom: Opprinnelig soverom mot fremsiden er delt opp i to separate rom (soverom og soverom/kontor).

- Endringene i underetasjen, spesielt omdisponering fra tilleggsdel (bod/disp) til hoveddel (stue/soverom), er søknadspliktige og utløser krav om bruksendring.

- I boligens 1. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til godkjente tegninger.

- Ikke-utførte tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det i 1982 ble søkt om og godkjent tilbygg av tak over inngangsparti på forsiden av boligen (saksnummer 8/82 hos Oppdal Bygningsråd). Dette tiltaket er aldri blitt oppført.

- Informasjon om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser, er bruken lovlig selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak eller avvik fra godkjente tegninger ikke blir automatisk godkjent. Det er eiers ansvar at byggets utførelse samsvarer med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er foretatt kontroll av bygningens lovlighet opp mot godkjente tegninger fra Oppdal Bygningsråd, arkivert under saksnummer 102/87.

- Ifølge matrikelopplysninger ble det gitt rammetillatelse for garasjen 01.06.1987, og bygget er registrert tatt i bruk 01.12.1987. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- Endringer og bruk:

Innvendig i garasjen er det satt opp en skillevegg mot naboseksjonen. Utover dette er det ikke registrert endringer på bygget. Montering av en slik skillevegg er ikke søknadspliktig som bruksendring, men det gjøres oppmerksom på at endrede eier- og bruksforhold bør avklares formelt og eventuelt meldes til kommunen.

- Eiendomsforhold og rettigheter:

Garasjen er i sin helhet oppført på eiendommen Roseringen 13, til tross for at Roseringen 5 (denne eiendommen) eier halve garasjebygget. Det er ved befaring ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som regulerer tomteleie, gjenkjøpsrett eller andre juridiske forhold mellom de to eiendommene.

- Generell info om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og godkjente tegninger, anses bruken som lovlig. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Asgeir Bakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	20	237		0	1166.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roseringen 13

Hjemmelshaver

Bakk Asgeir

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Registrert tatt i bruk 01.12.1987

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Beskrivelse

Halvpert av dobbelgarasje oppført på ett plan.

Bygningen er oppført med støpt gulv på ringmur. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Bygningen er utstyrt med overflatebehandlede trevinduer med enkel glassflate og inngangsdør i tre. Adkomst skjer via leddport i trekonstruksjon. Det er installert strømuttak i enheten.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med åpne, skrå himlingsflater innvendig, noe som gir god takhøyde. Garasjen er innvendig delt med skillevegg i tre mot naboseksjonen.

Oppgraderinger:

I 2025 ble det utført omfattende vedlikehold på taket. Det ble montert ny takteking i form av stålplater, samt nye takrenner og nedløp.

- Det gjøres oppmerksom på at taket er montert uten snøfangere. Dette er et krav i henhold til byggeår ved bruk av glatt takteking for å hindre snøras.

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

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Montert ny takteking, nye takrenner og nedløp. Faglært arbeid av Olav Solberg AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	10	Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026	Tilsendt av megler. Det er kontrollert følgende dokumenter. - Byggetegninger for bolig og garasje. - Opplysninger om fyringsanlegget - Midlertidig brukstillatelse - Matrikkelrapport Ambita	Gjennomgått	20	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	23.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	Bekreftet av selger pr. tekstmelding 25.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

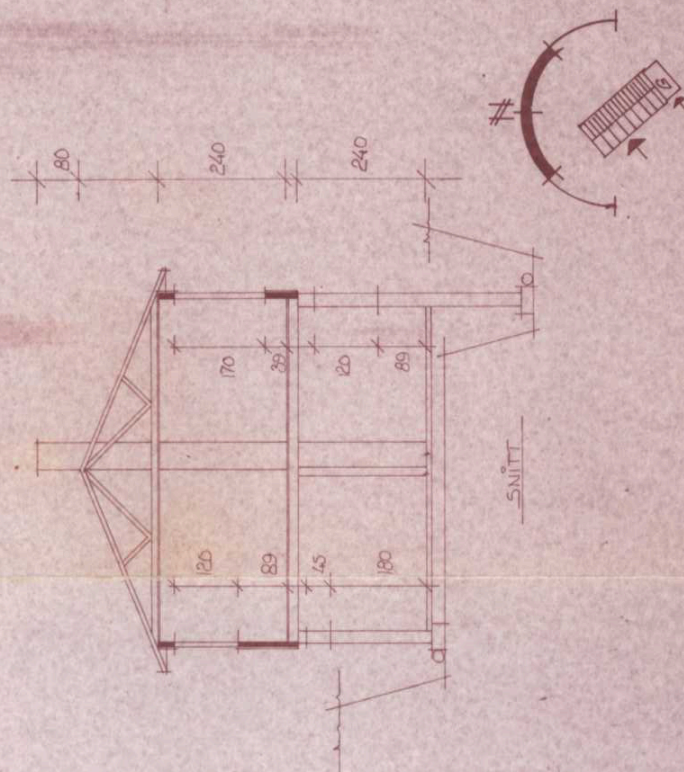
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

Handwritten signature

ALLE VÅTEOM VENTILERES OVER TAK
HURMÅL ER PÅFØRT TEGNINGEN.



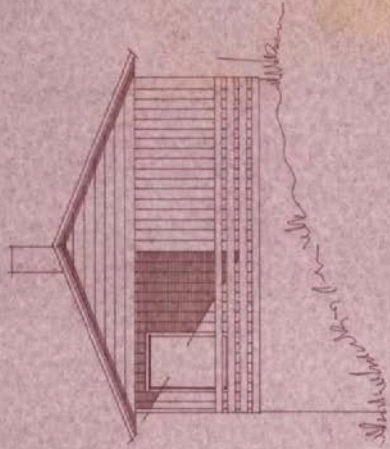
BYGGHERRE: ÅSGEIB BAKK
 ADR : 7400 ØPPDAL
 BYGGEDR :
 KOMMUNE :
 BETEGNELSE: ENEB. H. SOLKJEL

LEIEAREAL: 85,0 + 15,0 ² m
 BRUTTOAREAL: 90,9 ² m
 BEBYGGET AREAL: ² m
 DATO/ÅR: 2 11 78
 MÅLE STOKK: 1:100
 SIGN: *Anders Holten*
 REG NR HUSBANK:

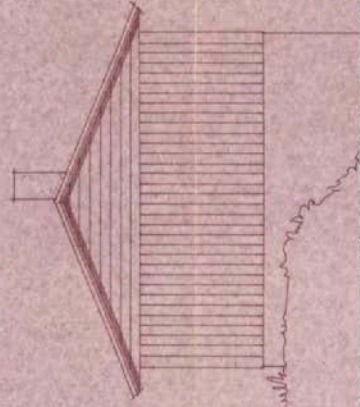
4/5 Tronderhus
 KLEBU

TEGNINGSNR:
B 1065 + 2

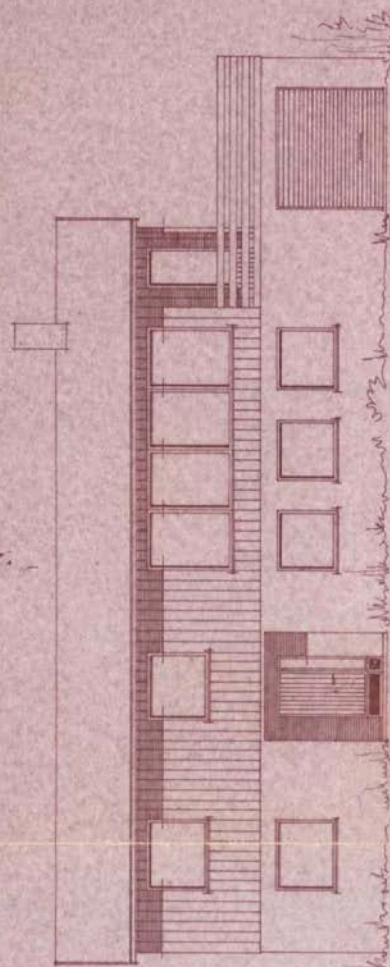
Bruk av disse tegningene tillates ikke uten samtykke fra A/S Tronderhus.



Hand-drawn architectural sketch of a house with a gabled roof and a chimney, showing a window and a door.

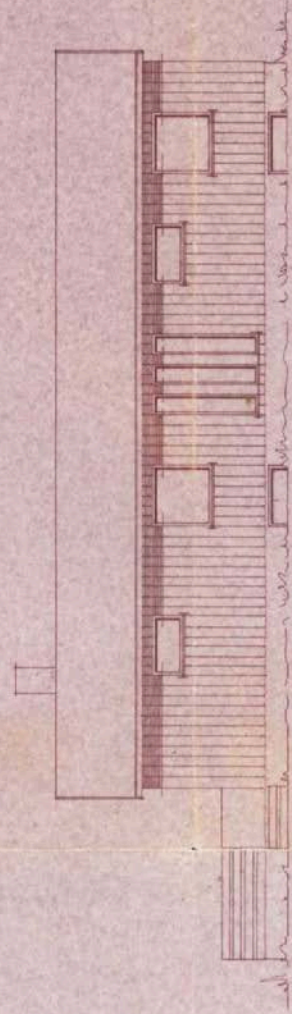


Hand-drawn architectural sketch of a house with a gabled roof and a chimney, showing a window.

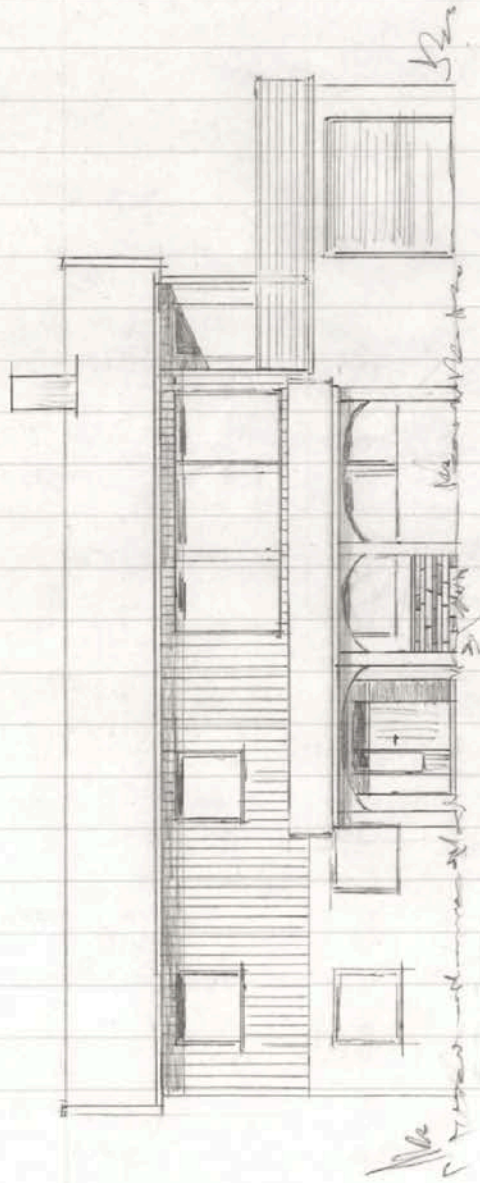


Hand-drawn architectural sketch of a long, two-story house with a chimney, multiple windows, and a door.

Hand-drawn architectural sketch of a long, two-story house with a chimney, multiple windows, and a door.



Hand-drawn architectural sketch of a long, two-story house with a chimney, multiple windows, and a door.



Utstikk

Til Oppdal Bygningråd

SØKER HERVED OM BYGGING AV TAK OVER INNGANGSPARTI.

HINDRING AV SNØ INN PÅ INNGANGSDØR
LUNERE OG BEDRE UTSEENDE PÅ FASADE.
SAMME HELMINGSVINKEL ~~3/2~~ PÅ TAK, SOM
PÅ HOVEDBYGGNINGEN.

3/2

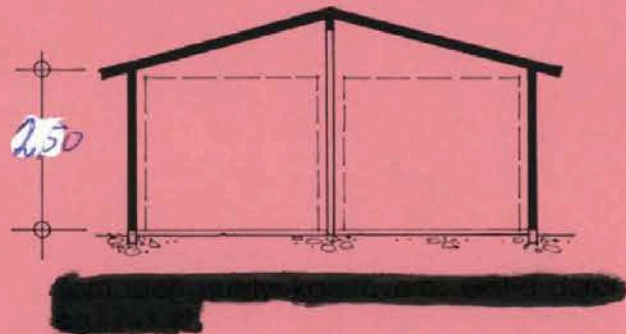
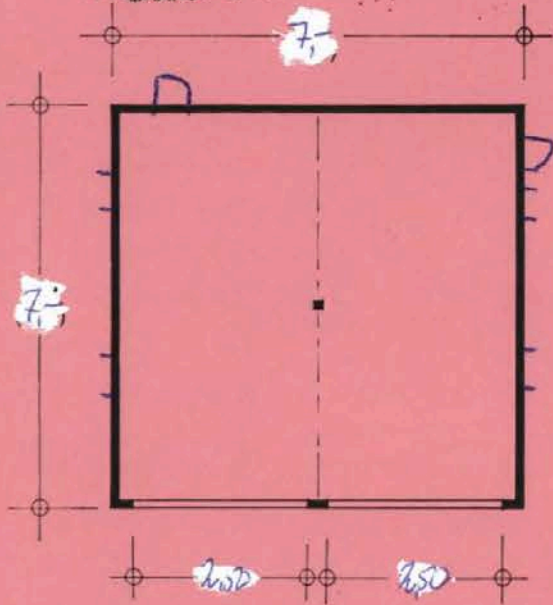
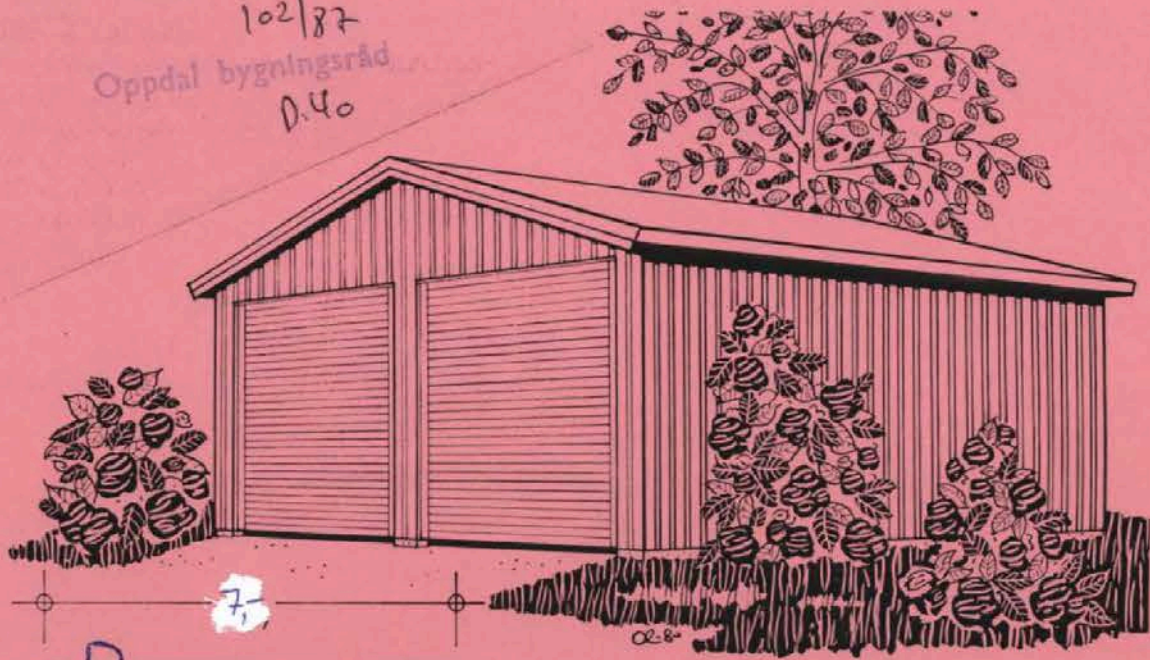
Oppdal bygningråd

D.7

Målestokk: 1 : 100

Asgeir Bakke

102/87
Oppdal bygningsråd
D.40





Adresse

Roseringen 13, 7340 OPPDAL

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299247

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

183811517

Gårdsnummer

20

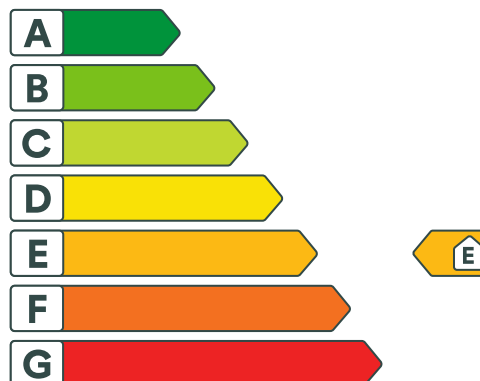
Bruksnummer

237

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

1980

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet bruksareal

161,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

247,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

311,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

50 122 kWh



Roseringen 13, 7340 OPPDAL



Detaljering

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



Roseringen 13, 7340 OPPDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

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

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning 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 19: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røkgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Roseringen 13		Gnr. 20, bnr. ²³⁷ 257		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	20.1.79	14.2.79	40/79
Byggherre		Adresse		Tif.
Asgeir Bakk		7400 OPPDAL		23300
Anmelder		Adresse		Tif.
A/S Trønderhus		7060 KLÆBU		075/62660
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Jan Petter Lovseth		A/S Trønderhus 7060 KLÆBU		075/62660

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: - Div. innredningsarbeide i sokkel.

Arbeidet må være utført innen: **SNAREST.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Oppdal	for Oppdal bygningsråd
6.2.80	Oppdal bygningsråd Grete [Signature]
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeøyvemyndighet

Nr. 212B Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

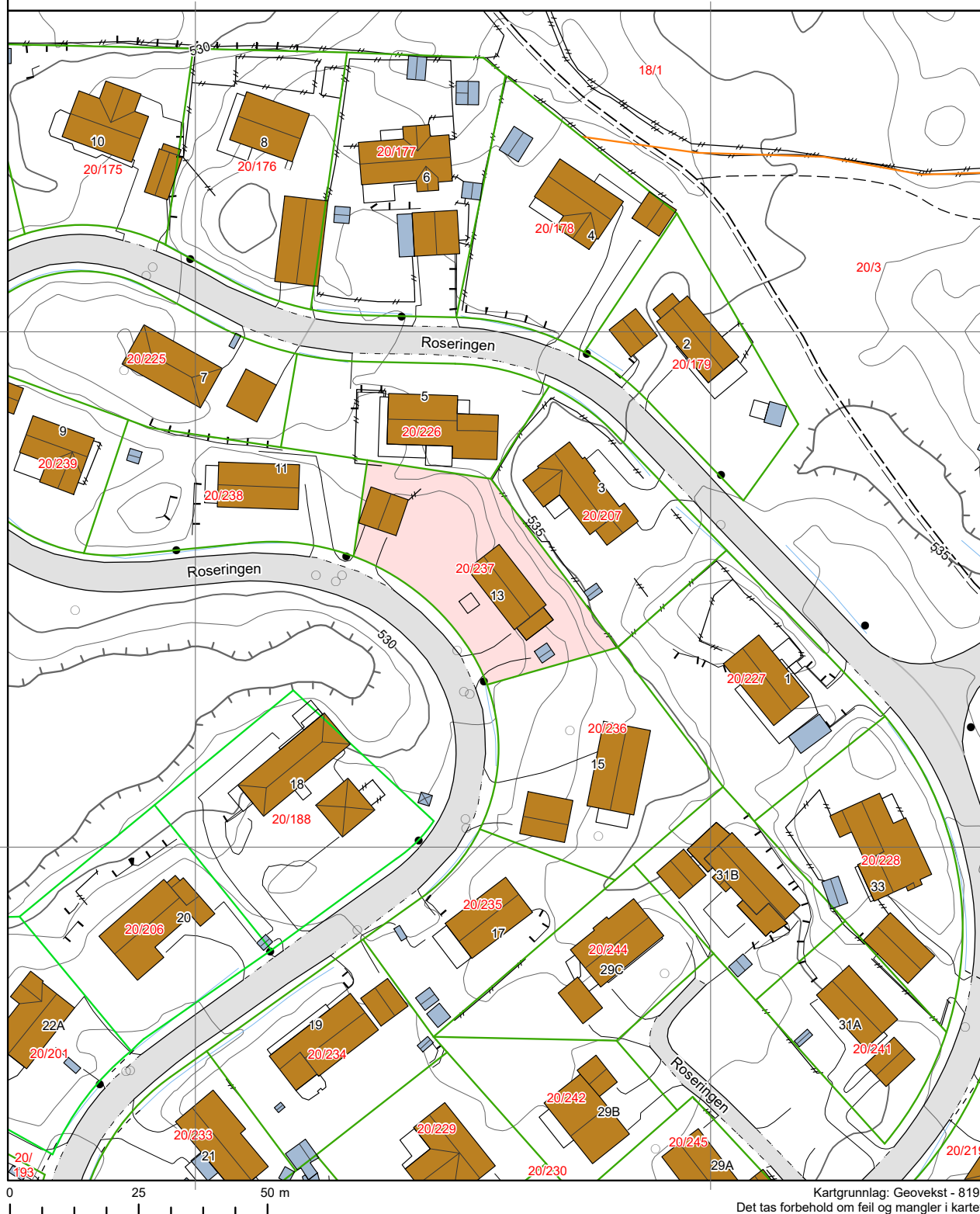
Eiendomsgrenser

- 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
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















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
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 237	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	302	Soløyveien vest
Veiadresse:	Roseringen 13, gatenr 3900	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Roseringen 13	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.03.1979	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 166,9 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/20/237	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	21.03.1979	Avgiver	5021/20/3	-1 168,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/20/237	1 168,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Roseringen 13	Bolig	190,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	110,0	Rammetillatelse:	14.02.1979
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	06.02.1980
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183811517			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			105,0		105,0				
H01	1		85,0		85,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	55,0	Rammetillatelse:	01.06.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10665558			Antall etasjer:	1

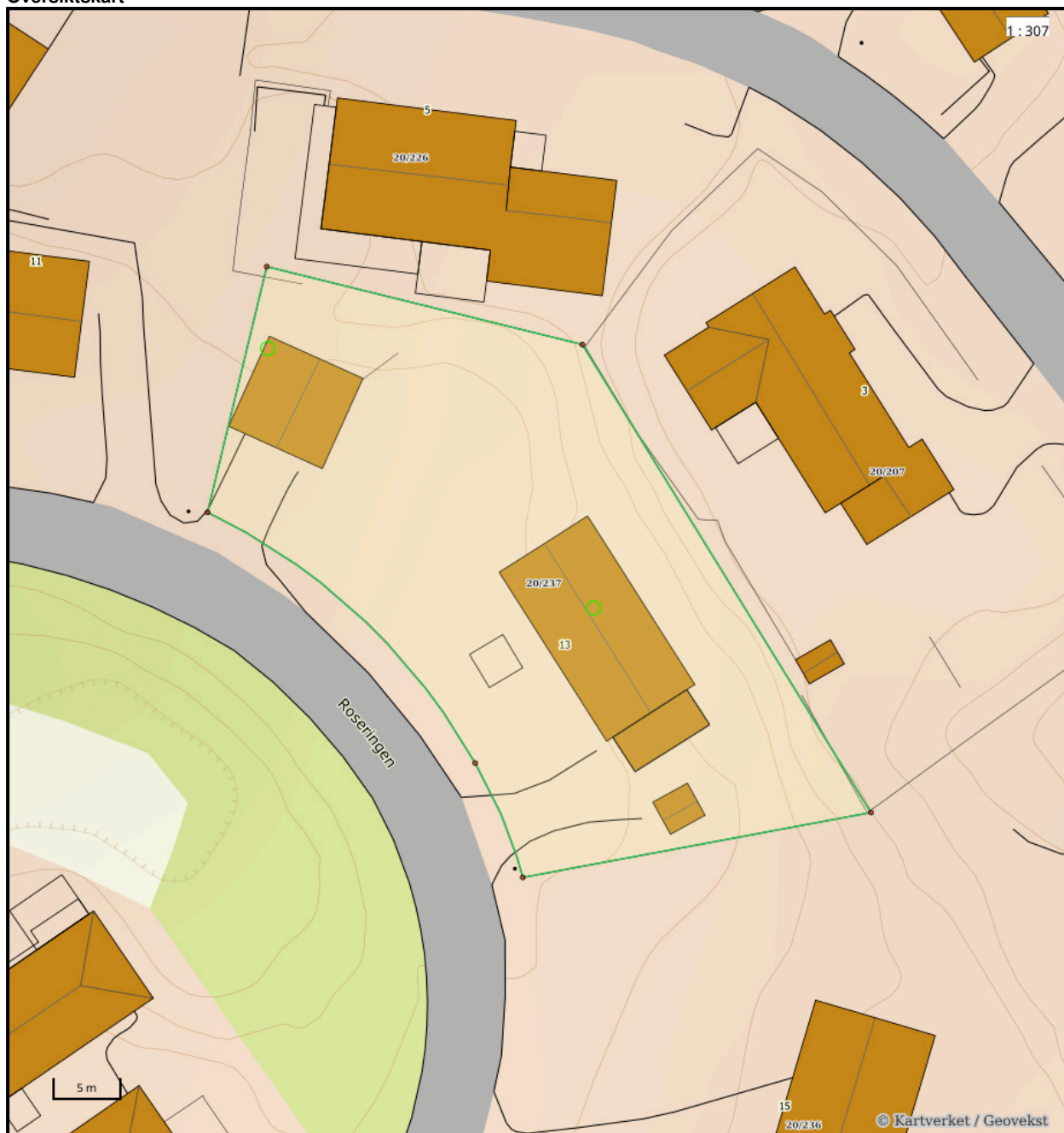
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

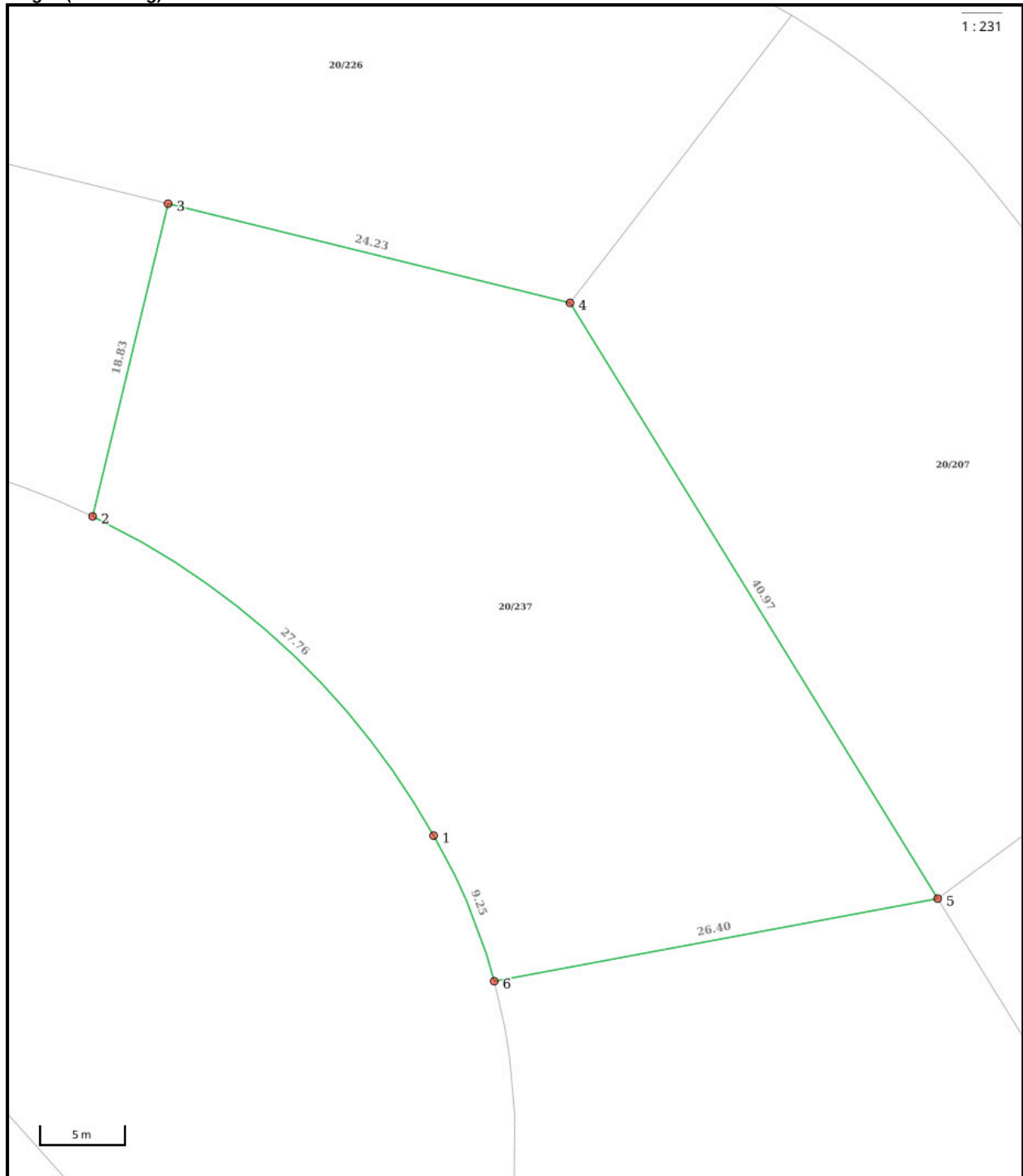
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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

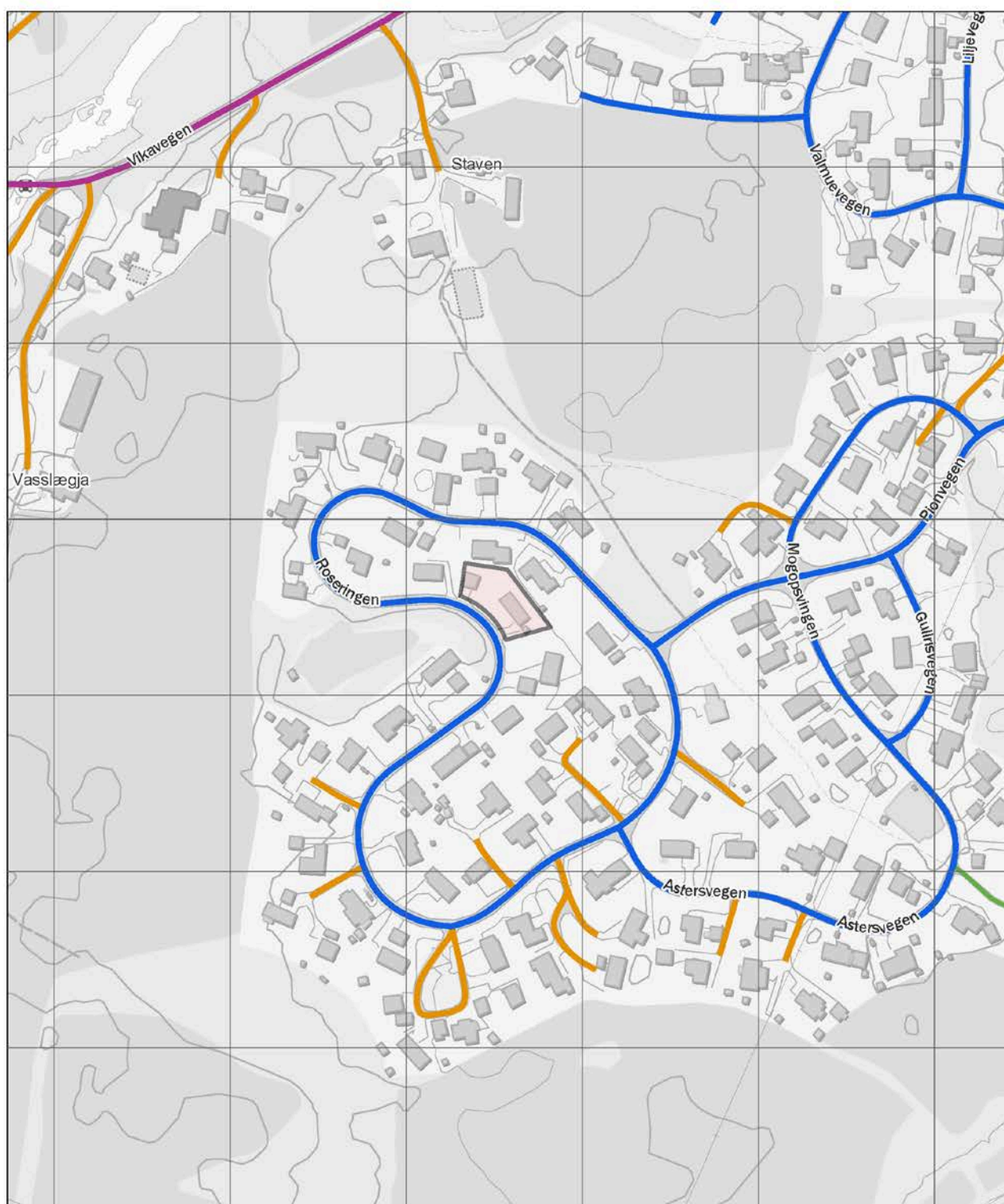
Areal og koordinater**Areal:** 1 166,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 139,68	534 052,28	27,76m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14	-45,48	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 156,43	534 030,68	18,83m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 175,07	534 033,37	24,23m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 171,47	534 057,33	40,97m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 940 138,75	534 081,99	26,40m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 940 131,53	534 056,60	9,25m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14	-33,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

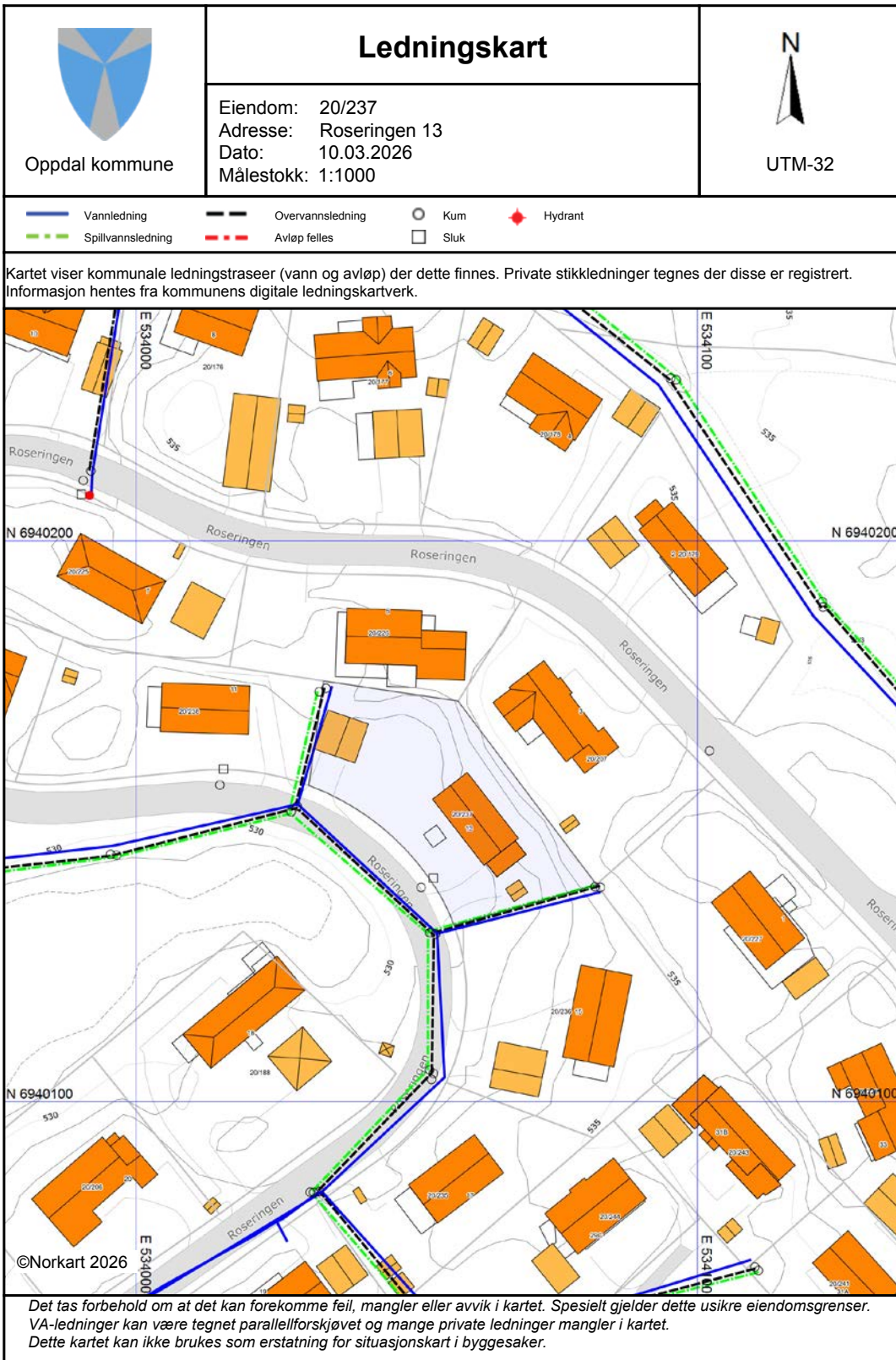
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet





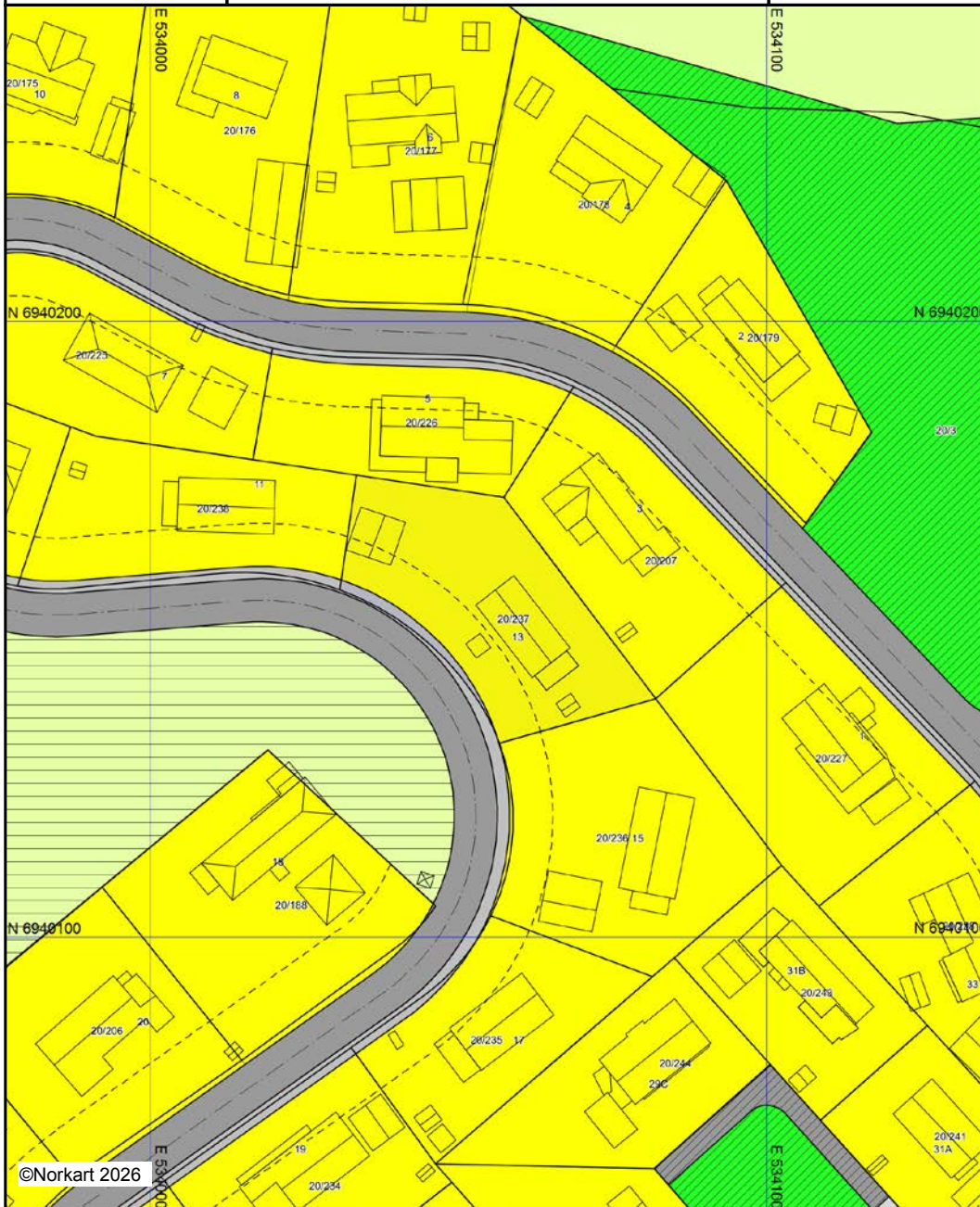
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/237
Adresse: Roseringen 13
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



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 § 2)
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)
Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)
Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)
Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtgrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET BRENNAN VEST,
OPPDAL KOMMUNE

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

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Fellesbestemmelser
- B. Område for offentlig bebyggelse
- C. Område for merkantil virksomhet
- D. Poligområder

A. FELLESBESTEMMELSER

- § 2. De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.
- § 3. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelspann, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
- § 4. Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 0,5 m høyde, samt parkering, tillates ikke i frisisiktområdet for vegkryss. Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennomføring skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.
- § 5. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn eller på felles areal regulert til trafikkformål, skal, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
- Boligev: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.
- Butikk- 1 biloppstillingsplass pr. 25 m² brutto gulvflate.
tomt :
- Offent- Normer fastsettes av Bygningsrådet i hvert enkelt
lig tilfelle.
areal :
- § 6. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med tomtens øvrige bebyggelse, og bygge- anmeldes samtidig med denne.
- § 7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

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

B. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- § 9. For bebyggelse innenfor dette området kan bygningsrådet be om å få utarbeidet forprosjekt. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer, men bygningsrådet kan tillate høyere etasjetall hvis dette inngår naturlig i bebyggelsesplanen for en større del av området.

C. OMRÅDE FOR MERKANTIL VIRKSOMHET

- § 10. For bebyggelse innenfor dette området kan bygningsrådet be om å få utarbeidet forprosjekt. Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer.

D. OMRÅDE FOR BOLIGER.

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

Områdene er regulert dels for:

- § 12A. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.
- § 12B. Frittliggende boliger med inntil 2 leiligheter i inntil 2 etasjer. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene så vidt mulig ha samme takvinkel.
- § 13. Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og fargebruk.
- § 14. Fellesarealer erverves av Oppdal kommune i takt med opparbeidelsen av området, og forutsettes overdratt tomtekjøperne som sameie i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til Bygningslovens § 52.
- § 15. Fellesarealer skal i byggeperioden kunne tjene som adkomst og lagerplass for de tilstøtende tomter. Etter avsluttet bygging skal fellesarealet av eierne settes i samme stand som de øvrige tomtearealer, kfr. pkt.A3, A4, D20 og D21, og tjene som felles park- og lekeareal.
- § 16. Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

- § 17. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og fargebruk.
- § 18. Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal disse underordnes bolighusets material- og fargebruk.
- § 19. For området i sin helhet skal det tilstrebes en material- og fargebruk. Utvendig fargebruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 20. Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrøbe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.
- § 21. Høye forstøtningsmurer skal mest mulig unngås. Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppføres som tørrmur, hvis ikke skal betongmurer utvendig være kledd med naturstein.
- § 22. Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av haven.

Stadf. 1. mars 1974





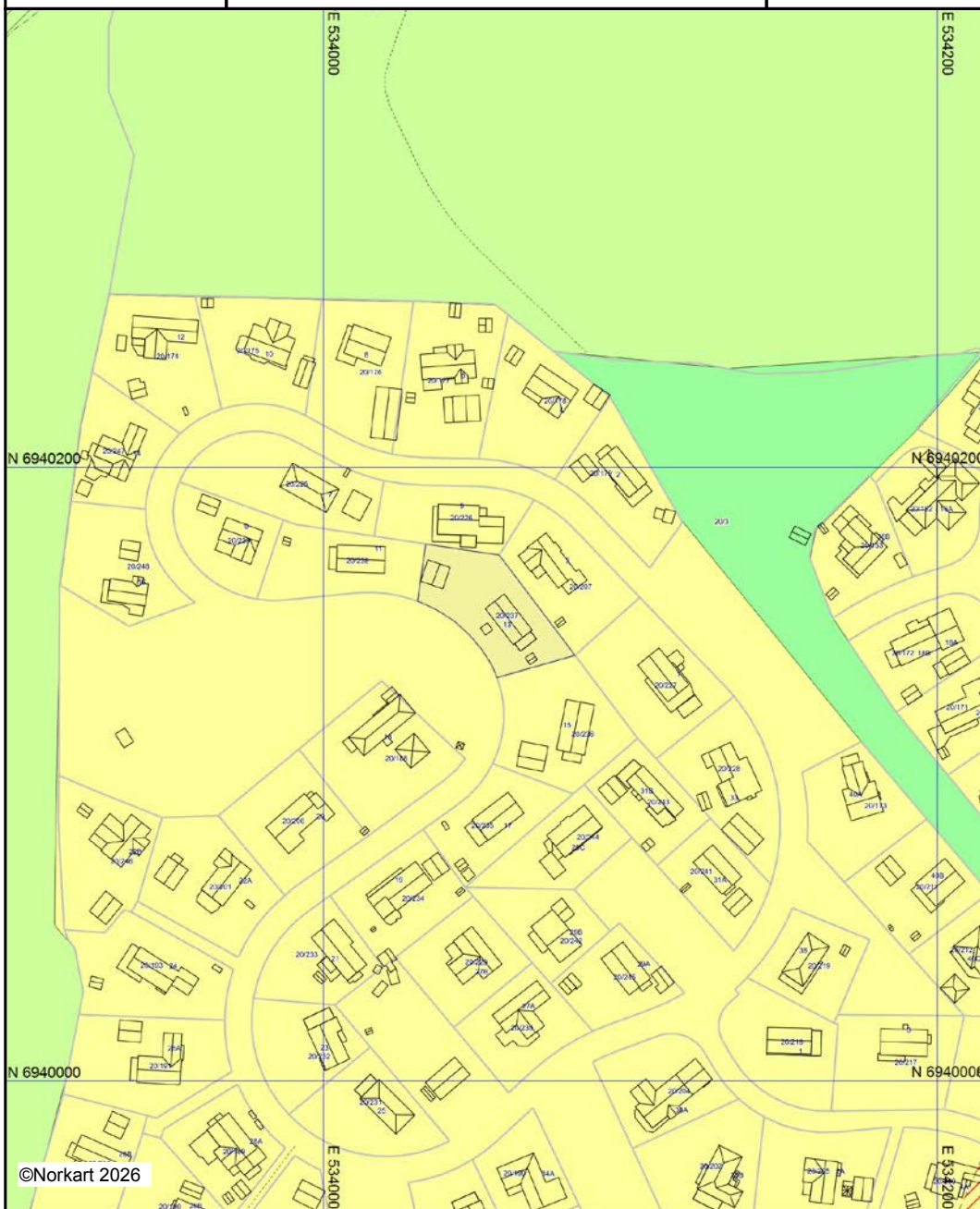
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/237
Adresse: Roseringen 13
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000












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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

Kontrakt Garasjebygging.

Dobbel garasje, en del Arne Steenberg - andre del Asgeir Bakk. Garasjen er oppført på eiendommen Roseringen 13, gnr. 20, bnr. 237, tilhørende Asgeir Bakk, med følgende betingelser:

1. Hvis eiendommen Roseringen 5, tilhørende Arne Steenberg, kommer andre ihende enn familien Arne Steenberg, har eierne av Roseringen 13 forkjøpsretten på dennes del i garasjen.
2. Ellers gjelder kontrakten så lenge denne generasjon, Arne Steenberg og Asgeir Bakk, styrer sine eiendommer. Ved kontraktslutt, tilfaller Steenberg's del, familien Bakk i sin helhet. Familien Bakk løser da ut Steenberg's del, som utgjør 1/2 part av kontant-utlegg ved byggingen. [REDACTED] 1987.
3. Etter disse beregninger utgjør hver andel KR 16000,-.
4. Underveis skal bygningen holdes ved like regelmessig. Ved overtakelse skal dennes del være i orden bygningsmessig.

KONTRAKT GARASJEBYGGING

Dobbel garasje, en del Arne Stenberg - andre del Asgeir Bakk. Garasjen er oppført på eiendommen Roseringen 13, gnr. 20, bnr. 237, tilhørende Asgeir Bakk.

Hvis eiendommen Roseringen 5, tilhørende Arne Stenberg, kommer andre ihende enn familien Arne Stenberg, har eierne av Roseringen 13 forkjøpsretten på dennes del i garasjen. Pris, se vedlagt bilag.

Godkjennes herved:

Asgeir Bakk
Asgeir Bakk

Oppdal, 18.mai 1987.

Arne Stenberg

Arne Stenberg

Nabolagsprofil

Roseringen 13

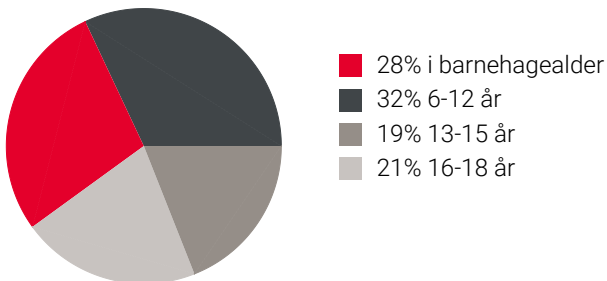
Offentlig transport

🚶 Opptil skole Linje 480	22 min 🚶 2 km
🚶 Opptil stasjon Linje F6, R70	7 min 🚶 2.5 km
✈ Trondheim Værnes	2 t 7 min 🚶

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	22 min 🚶 2 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	8 min 🚶 3.6 km

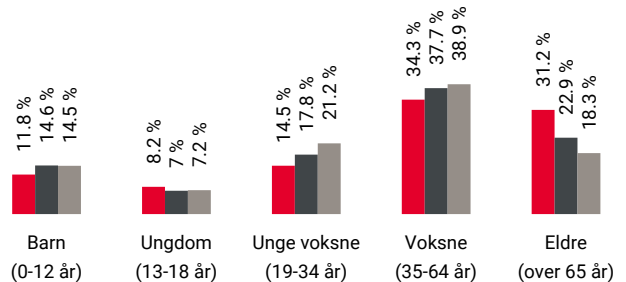
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Soløyveien Ve...	489	238
🟡 Kommune: Oppdal	7 066	3 533
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Pikhaugen barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 🚶 0.7 km
Brennan barnehage (0-5 år) 114 barn	10 min 🚶 0.9 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 16 barn	7 min 🚶 2.6 km

Dagligvare

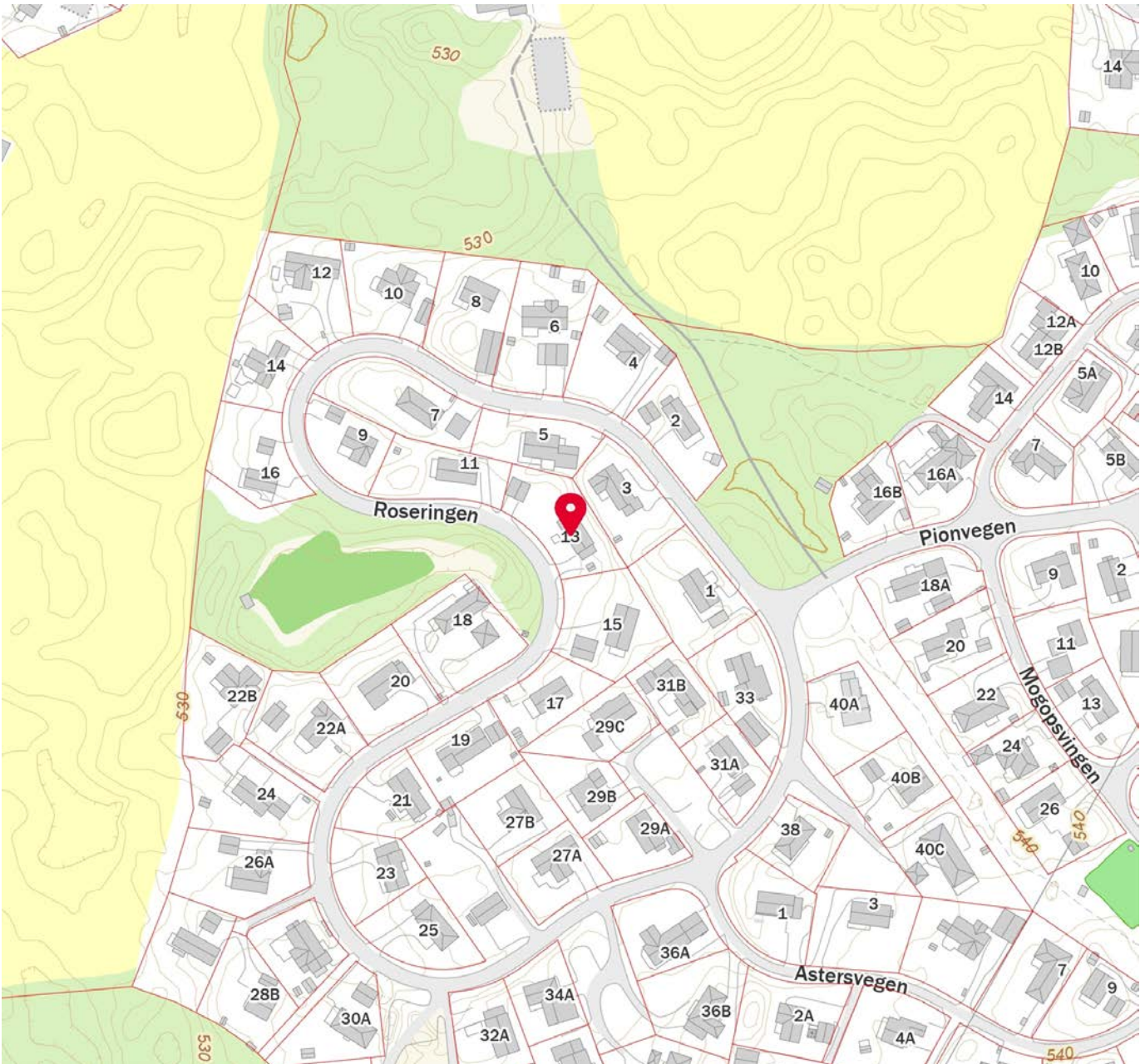
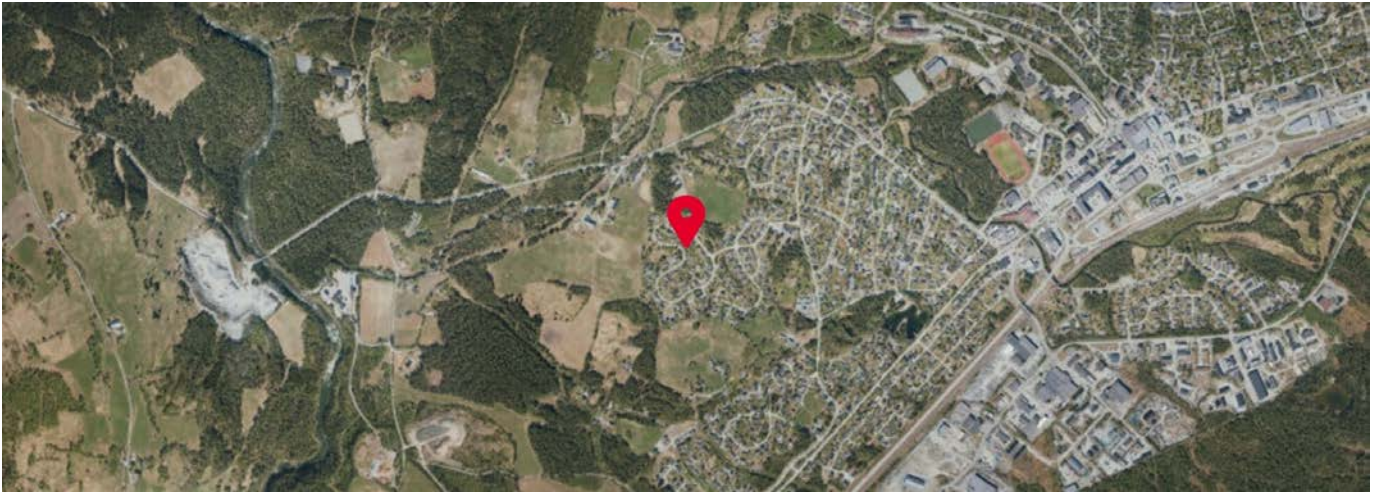
Spar Oppdal PostNord	18 min 🚶 1.6 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	19 min 🚶 1.7 km

Sport

🏃 Opptil nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	22 min 🚶 1.9 km
🏃 Krux Klatring Klatring	23 min 🚶 2 km
🏃 Opptil Treningscenter	22 min 🚶



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



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

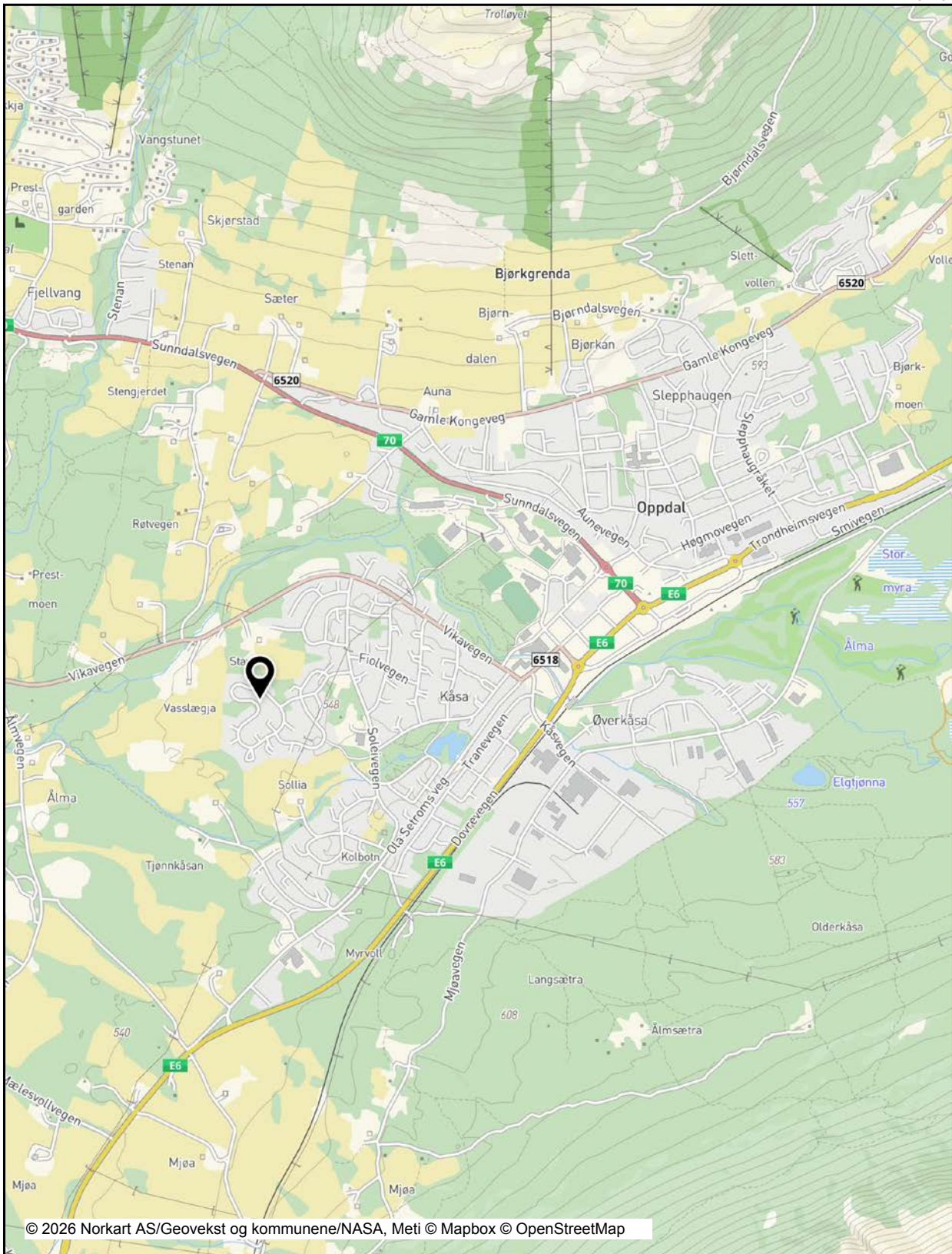


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2026

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

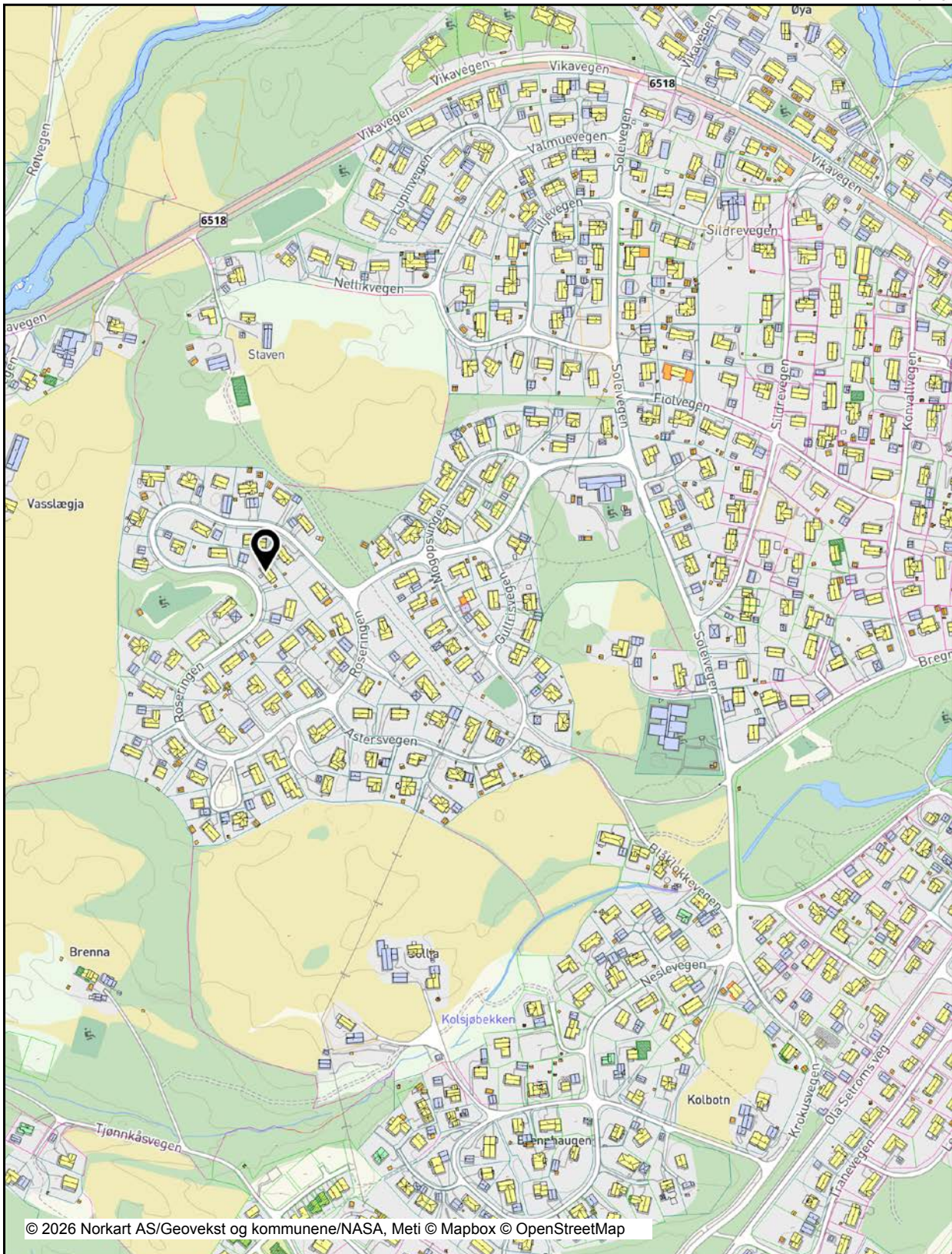


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2026

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

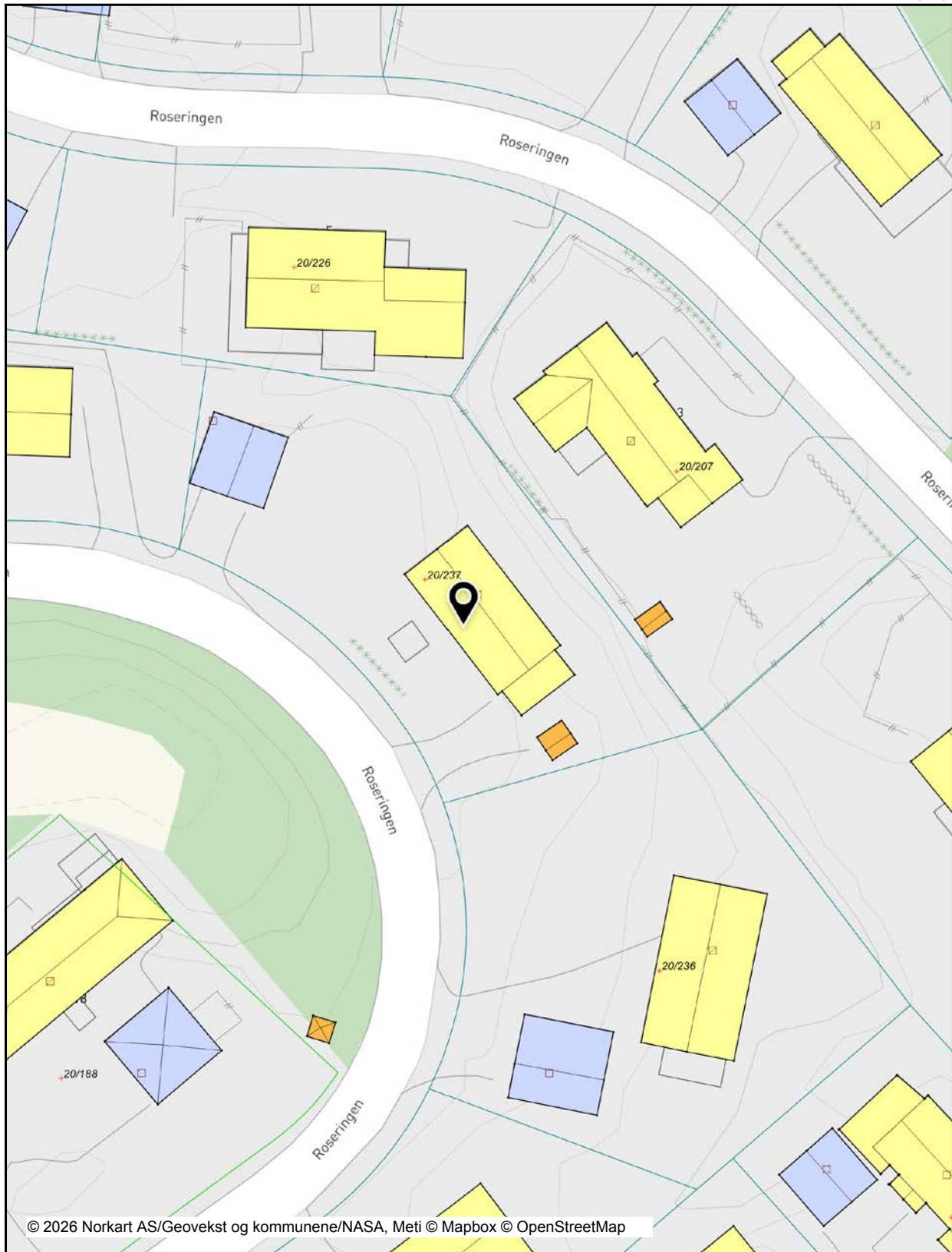


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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

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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

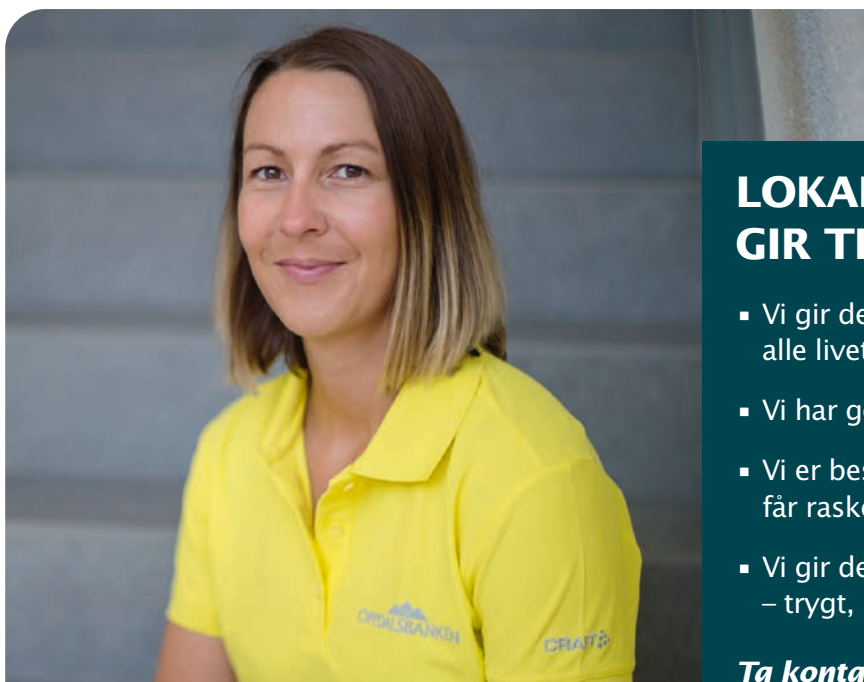
Fremtind

www.fremtind.no

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET


- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Roseringen 13
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre