



aktiv.

Røllikvegen 23, 7340 OPPDAL

**Innholdsrik og oppgradert
enebolig med stor tomt og
dobbelgarasje**



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 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Lise Sveen
Ørjan Sveen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 208/237 kvm
Tomtstr.: 1580.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1703250073

Innholdsrik og oppgradert enebolig med stor tomt og dobbeltgarasje

Innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde sørvest for Oppdal sentrum. Det er gangavstand til sentrumsfunksjoner og lett adkomst til skole og barnehage. Tomten er flat og opparbeidet med gode solforhold.

Huset har de senere år vært gjenstand for omfattende renovering.

Huset inneholder følgende:

- 1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, toalett, bad og tre soverom.
- Kjelleretasje: Hoveddel: Gang og tre boder. Rom i sokkel: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

For øvrig:

- Garasje
- Stor sør og vestvendt terrasse
- Terrasse ved inngang.
- Terrasseplattning ved trapp til kjeller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	18
Selgers egenerklæringsskjema	50
Tilstandsrapport	55
Energiattest	92
Ferdigattest og tillatelser til bruksendring	98
Bygningstegninger	108
Målebrev	111
Matrikkelkart og -rapport	113
Matrikelbrev	119
Situasjonskart	128
Eiendoms-, vegstatus- og ledningskart	130
Reguleringsplankart med bestemmelser	135
Kommuneplankart	140
Nabolagsprofil og kart	142
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 237 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m² Hoveddel: Gang og tre boder. Rom i sokkel: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

1. etasje

BRA-i: 116 m² Gang, stue, kjøkken, bad, toalett, tre soverom samt bod (påbegynt badstue).

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1580.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er oppgitt basert på matrikkelbrev datert 10.06.2025

Det foreligger målebrev datert 21.04.1977. Denne angir et areal på 1677 kvm.

Tomten er flat og opparbeidet med plen og gruset innkjøring. Innkjørselen nylig oppgruset. Det er et stort og fint uteområde sør og vest for huset.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sørvest for Oppdal sentrum. Det er gangavstand til sentrumsfunksjoner. Lett adkomst til skole og barnehage.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum, følg Ola Setroms veg ca. 1100 meter sørover. Ta til høyre inn på Røsslyngvegen og deretter umiddelbart til venstre inn på Røllikvegen. Følg veien ca. 200 meter og ta innkjøringen til eiendommen på venstre side.

Bygningssakkyndig

Roar Sørlien

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Fundamentering: Grunnmur i Lecastein som er pusset utvendig.

Byggemåte: Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduene er med 2-lags isolerglass. Takoverbygg til kjellertrapp er bygd med sperrer.

Tak: Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

Eneboligen har krypkjeller under trebjelkelag/ stubbegulv under deler av konstruksjon, soverom mot nordøst hvor det tidligere har vært garasje. (Gavlvegg mot Oppdal sentrum.)

Garasje:

Fundamentering: Støpt plate på mark.

Byggemåte: Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel.

Tak: Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Stål dør og leddport med åpner.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Terrassedør
- Utvendig kjellertrapp

- Andre utvendige forhold

Innvendig

- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom Under Terreng
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner >

- Vannledninger
- Vannledninger - Rør i Rør
- Avløpsrør
- Varmesentral
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

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

Våtrom

- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon

Spesialrom

- 1. Etasje > Toalettrom 1. etasje > Overflater og konstruksjon

Våtrom

- Kjeller > Bad, Kjeller > Overflater vegger og himling
- Kjeller > Bad, Kjeller > Overflater Gulv
- Kjeller > Bad, Kjeller > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjeller > Bad, Kjeller > Ventilasjon

Kjøkken

- Kjeller > Stue/kjøkken, Kjeller > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig

- Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig

- Kryp kjeller

Innhold

Huset inneholder følgende:

- 1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, toalett, bad og tre soverom.
- Kjelleretasje: Hoveddel: Gang og tre boder. Rom i sokkel: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

For øvrig:

- Garasje
- Stor sør- og vestvendt terrasse
- Terrasse ved inngang
- Terrasseplattning ved trapp til kjeller

Standard

1. Etasje

- Gang: Malt panel med spotter i himling. Panel og stein på vegger. Laminat/skifer på gulv. Trapp ned til kjeller.
- Stue: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv. Varmepumpe. Klebersteinsovn. Opplegg for Tv. Utgang til veranda.
- Kjøkken: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv. IKEA innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og induksjonsplate og integrert kaffemaskin. Innebygd stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Mekanisk avtrekk.
- Toalett: Malt panel i himling og tapet på vegger. Laminat på gulv. Wc. Servant. Sikringsskap.
- Bad: Panel i himling og panel/fliser på vegger på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Dusjhjørne og enkel servant. Baderomsinnredning med nedfelt servant. Veggmontert Wc. Dusjnische. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Opplegg for å ferdigstille badstue.
- Soverom 1: Malt panel med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat på gulv. Garderobeinnredning.
- Soverom 2: Malt panel med spotter i himling og smartpanel vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 3: Malte gipsplater med spotter i himling. Malte gipsplater på vegger. Laminat på gulv. Panelovn. Messaninløsning. Opplegg for pc.

Kjelleretasje

Hoveddel

- Gang: Malte plater i himling og malt panel på vegger. Teppetflis på gulv. Trapp opp.
- Bod 1: Malte plater i himling og malt mur på vegger. Flis på gulv. Varmtvannsbereder. Ventil.
- Bod 2: Plater i himling og murvegger. Betonggulv.
- Bod 3: Plater i himling og murvegger. Betonggulv.

Rom i sokkel

- Gang: Malte plater i himling og vegger. Laminat på gulv.
- Stue/kjøkken: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat på gulv. Ovn og panelovn. Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i tre med nedfelt koketopp og oppvaskkum. Mekanisk avtrekk. Opplegg for Tv.
- Bad: Malte plater i himling og baderomplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Vegghengt Wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med nedfelt servant speil og lys. Mekanisk avtrekk. Takstmannen Utførte arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Bod 4: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.

Det er etablert felles brannvarsling for begge etasjene. Det ble påvist 2 stk brannslukkerer på 6 kg

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.

Følgende medfølger handelen:

Alle hvitevarer på kjøkken
Vaskemaskin i sokkel
Kjøleskap og fryser i bod

Følgende medfølger ikke handelen:

To stk varmelamper på terrassen
Svart hylleseksjon i gangen
Svart vitrineskap i stua
TV feste i stua

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

2017 Modernisering Oppussing overflater stue 1. etasje. Laget utleie-rom i kjeller. Bad er eldre og ikke oppgradert i 2017.

2017 Modernisering Ny vedovn stue 1. etasje

2020 Modernisering Ny terrasse ut fra stue

2020 Modernisering Ny taktekking og takrenner, overbygg ved inngang

2020 Modernisering Nye overflater soverom 1. etasje

2023 Modernisering Nytt bad 2023.

Selger har tilføyd følgende vedrørende oppgraderinger i deres eiertid

- Oppgraderinga av deler av det elektriske opplegget
- Gips mellom flere av rommene
- Etterisolering i stue og kjøkken og maling av huset
- Utskifting av de fleste vinduer
- Ny taktekking med nye takutstikk

TV/Internett/Bredbånd

Det er fibernett i boligen.

Parkering

Parkering for biler i garasje. Ut over dette er det biloppstillingsplasser for flere biler på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Selger har opplyst om følgende

- Det leies ut rom (hybel) i kjelleretasje. Dette er ikke omsøkt som egen boenhet.
- Det er lagt opp slik at en skal kunne installere badstue på badet. Her gjenstår det arbeider med å montere overflater på vegg samt å montere dør. Rommet er tiltenkt som badstue. Badstuovn medfølger
- Det mangler en takstein på garasjetaket (stormen Amy). Det ligger flere taksteiner i garasjen som kan benyttes ved reparasjon.
- Kjøkken i sokkeletasjen har fått nytt mekanisk avtrekk over stekesone. Dette fremkommer på bildene som er tatt i 2019.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 15.05.2014. Siste varslet tilsyn 15.05.2023 ble ikke utført.

Siste feiing ble utført 15.05.2023.

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

09.06.2020

- Anm: Takstige ikke sikret i takkonstruksjon/ bærende

15.05.2023

- Anm: Ringte på, ingen hjemme

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

Elektrisitet (Varmepumpe, panelovner og varme i gulv) samt ved (ovn i stue)

Boligen har elementpipe og vedovner. Sotluke i kjeller. Eier opplyser at vedovn på stue er fra 2017. Vedovn i kjeller er kjøpt bruk og eldre.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 20 445

Kommunale avgifter år

2025

Info 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 primær

Kr 702 043

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 808 173

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 20 400,-
- Forsikring: ca. kr 17 500,-
- Kable Tv ca. kr 21 000,-
- Boligalarm ca. kr 2 150,- (frivillig)
- Strøm: ca. kr 25 000,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Tilbud 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 88 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:

5021/20/88:

01.09.2025 - Dokumentnr: 1024581 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 368 002

Elektronisk innsendt

26.09.1975 - Dokumentnr: 5260 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:20 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 214496 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:20 Bnr:88

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 05.11.2025.

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av tilbygg, riving og oppføring av garasje samt dispensasjon fra §1 i reguleringsplan datert 05.11.2025.

Det foreligger ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 14.02.2023.

Det foreligger tillatelse til bruksendring datert 08.01.2019

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse av 05.10.1977.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt tegninger som stemmer opp mot dagens bruk, tegninger er ikke datert men benyttet som grunnlag for ferdigattest for bruksendring dater 13.11.2025

Garasje

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet, tegninger er ikke daterte.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for boligområdet m.v. i Brennan, Oppdal kommune, gjelder. For mer informasjon, se vedlagte reguleringskart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 147 m² Formål Kjørevei

Delareal 118 m² Formål Gang/sykkelvei

Delareal 1 314 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.

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.

Adgang til utleie

Hybel i kjelleretasje er utleid. Leietaker betaler kr 9.000,- pr mnd inklusive strøm og internett. (Leietaker bruker Apple tv) Leiekontrakten har en gjensidig oppsigelsestid på 3 mnd. Det er innbetalt depositum på kr 10.000,- i forbindelse med leieforholdet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,- 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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

28.11.2025



Fasade



Fasade



Fasade



Utsikt



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



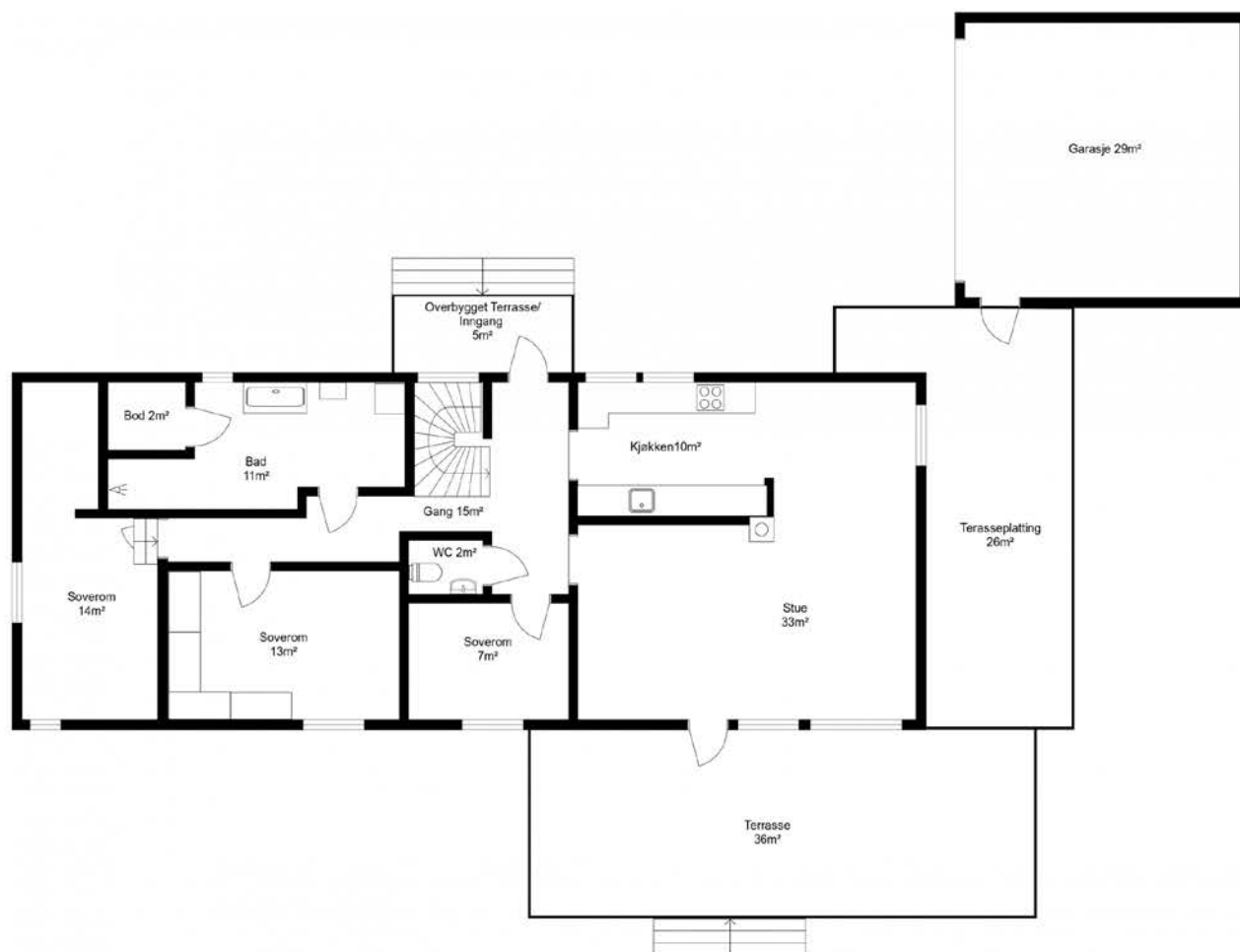
Oversiktsbilde



Stor sør og vestvendt terrasse

7340 Oppdal Røllikvegen 23

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 med flis og varme i gulv (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Kjøkken med god benkeplass (1. etasje)



Kjøkken med integrerte hvitevarer (1. etasje)



Kjøkken, alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger (1. etasje)



Integrert kaffemaskin



Toalett (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad med påbegynt badstue (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad/dusj (1. etasje)



Gang/bad (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



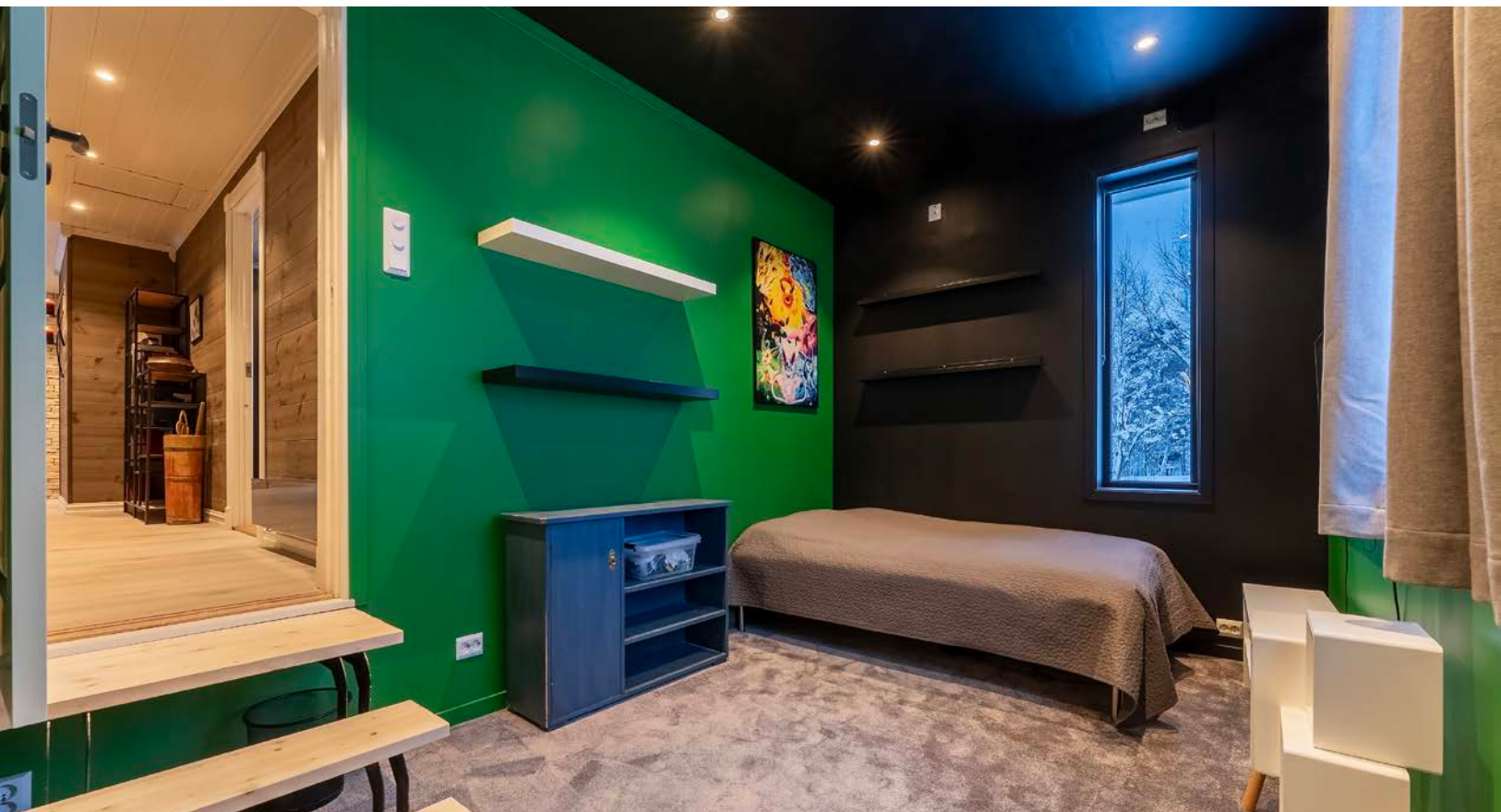
Soverom 1 med garderobeløsning(1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



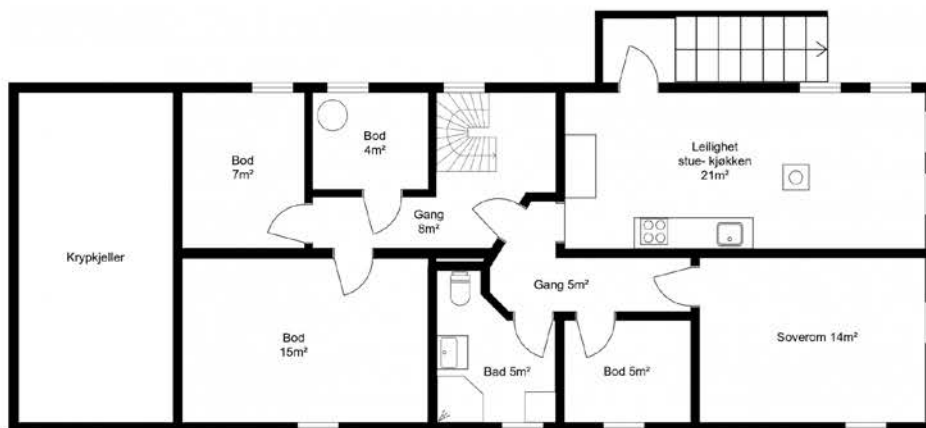
Soverom 3 (1. etasje)



Soverom 3 (1. etasje)



7340 Oppdal Røllikvegen 23 Kjeller



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.



Trapp ned til kjeller



Rom i sokkel: Gang, stue/kjøkken (bilde fra 2019)



Kjøkken med plass til spisebord (bilde fra 2019)



Stue (bilde fra 2019)



Lyst og koselig (bilde fra 2019)



Soverom i sokkel med plass til seng og øvrige møblement (bilde fra 2019)



Soverom med plass til stort garderobeskap (bilde fra 2019)



Bod i sokkel (bilde fra 2019)



Bad i sokkel (bilde fra 2019)



Bod kjeller hoveddel



Bod kjeller hoveddel



Bod kjeller hoveddel

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250073	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ørjan Sveen	Lise Sveen

Gateadresse	
Røllikvegen 23	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250073

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Comfort gjorde rørarbeid
Arbeid utført av	SHR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble totalrenovert
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekker i mur på nordre siden av boligen. Påvirker ikke kjellerboden da det er ved et lite kryprom.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg
Arbeid utført av	Elinst

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2025
-------------	------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250073

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornytt tak og bygget takoverbygg ved inngangsparti
Arbeid utført av	Skogbygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har hybel i kjeller
-------------	---------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Innredet rom for varig opphold i kjeller.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hybel i kjeller har godkjente rom for varig opphold.
-------------	--

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250073

Tilleggskommentar

Byttet de fleste vinduer i boligen i 2018. Etterisolert i stue og kjøkken. Pusset opp rom i kjeller i 2017. Etablert ny vedovn i stue i 2018.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Sveen	8df634cfaae4d38eb1c40 819a54871ce1969213d	10.11.2025 10:26:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Sveen	94f5eb7766c2991c1590f6 12eedb7af59cc364ae	10.11.2025 10:05:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250073

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Røllikvegen 23, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 20, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 11278-1425

Referansenummer: MC8431

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over kjeller og 1. etasje.
Grunnmurer er med Lecablokker som er murpusset utvendig og innvendig på synlige deler.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Yttervegger er med bindingverk kledd med stående kledning.
Taket er med saltaksform og taktekking med stålplater.
Vinduene er med 2-lags isolerglass.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besikket fra bakkenivå/drone. Selger opplyser at nytt tak, lekter og takrenner er utført av Skogbygg AS.
Takrenner, nedløp, luftehatter, pipebeslag og takstige er med plastisolert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft etablert. Det er etablert lufting ved raftkasser. Adkomst til loft via luke i gang.
Takoverbygg til kjellertrapp er med sperrer.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, her er det i hovedsak 2 vinduer på stue og gang samt enkelte kjellervinduer som er fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, det er oppgradert med nyere vindu på stue/ soverom i kjeller og store deler av 1. etasje. Disse er skiftet i perioden 2017- 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass ut fra stue.
Det er etablert terrasse ved inngang og ut fra stue. Ved trappeløp til kjeller er det terrasseplating.
Terrassene er fundamentert med støpte pilarer og bygget opp av tre. Det er liggende rekkverkspiler.
Det er etablert trapper av tre opp til terrasser ved inngang og stue.
Trappen til kjeller er med betongsteiner.
Det mangler utvendig lister rundt ytterdør til kjeller og enkelte vinduer til kjeller. Videre mangler det kompletteringringer på takoverbygg kjellertrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppeflis, laminat og betong. Veggene har malte plater og murpuss. Innvendige tak har himlingsplater og plater.
Eier opplyser at de har pusset opp innvendige overflater på i 1. etasje og de rom som leies ut i kjeller. Alt dette er utført i perioden 2017- 2020.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovner. Sotluke i kjeller.
Eier opplyser at vedovn på stue er fra 2017. Vedovn i kjeller er kjøpt bruk og eldre.
Gulvet er av betong teppeflis og laminat. Veggene har plater og åpne konstruksjoner mot murpuss.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag/ stubbegulv under deler av konstruksjon, soverom mot nordøst hvor det tidligere har vært garasje.(Gavlvegg mot Oppdal sentrum.)

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører hvor de fleste er skiftet i 2017.
Bod inne på bad: Her gjenstår det arbeider med å montere overflater på vegg samt å montere dør. Rommet er tiltenkt som badstue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er nedsenket gulv i dusjnise med ca. 10mm. Gulv fra dør til nisen har ca 5mm fall. Det er ca. 15mm membranoppbrett ved dørterksel.
Det er plastrennesluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktsøk er utført på overflater i våtsoner.
TG 1 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder og fremlagt faktura på skjulte tettesjikt i våtrommet.
Hulltaking er ikke utført grunnet at badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Bad, Kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Utførte arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det var ikke mulig å måle fall ved sluk pga dusjkabinett, da har dette måtte ha blitt demontert.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin og micro.
Eier opplyser at benkeplaten er skiftet i 2017. Selve innredningen er fra ca 2007.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og komfyrvakt.
Eier opplyser at innredninger og hvitevarer er fra 2010, kjøpt brukt og montert i 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Rommet fremstår med laminat på gulv og malte plater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran i kjeller.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er etablert samlestock inne i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft/ luft varmepumpe inne på stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert inne på bod i kjeller.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert inne på toalettrom 1. etasje.

Det er etablert felles brannvarsling for begge etasjene. Det ble påvist 2 stk brannslukkerer på 6 kg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1978 rundt om boligen. Det ble påvist bruk av fuktsikring mot grunnmur.

Dreneringen er fra 2017, denne er etablert ved kjellernedgang omtrent midt på gavlvegg.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er innpusset.

Det er etablert støttemur i trappeløp til kjeller, oppført av betongstein.

Eiendommen som flat å regne og opparbeidet med plen. Innkjørsel er nylig oppgruset.

Utvendige vann og avløpsrør er med plast fra opprinnelig byggeår.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger som stemmer opp mot dagens bruk, tegninger er ikke datert men benyttet som grunnlag for ferdigattest for bruksendring dater 13.11.2025

Garasje

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet, tegninger er ikke daterte.

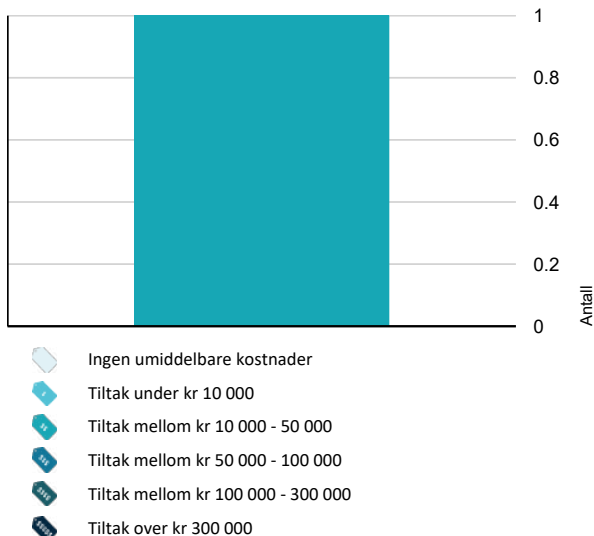
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder osv. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendig kjellertrapp

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger - Rør i Rør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - kjellernedgang.	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom 1. etasje > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad, Kjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad, Kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad, Kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad, Kjeller > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken, Kjeller > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1978

Kommentar

Kilde: Matrikkel

Anvendelse

Bolighus

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Oppussing overflater stue 1. etasje. Laget utleie-hybel i kjeller. Bad er eldre og ikke oppgradert i 2017.
2017	Modernisering	Ny vedovn stue 1. etj
2020	Modernisering	Ny terrasse ut fra stue
2020	Modernisering	Ny takteking og takrenner, overbygg ved inngang
2020	Modernisering	Nye overflater soverom 1. etj
2023	Modernisering	Nytt bad 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone. Selger opplyser at nytt tak, lekter og takrenner er utført av Skogbygg AS.

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler 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.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, luftehat, pipebeslag og takstige er med plastisolert stål.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord. Det er ikke etablert musesperre der det er behov for dette.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.
- Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.



Ingen lufting bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft etablert. Det er etablert lufting ved raftkasser. Adkomst til loft via luke i gang. Takoverbygg til kjellertrapp er med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon er lagt tett ut mot yttertak ved raft på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres åpning av isolasjon ved raftvegger slik at det dannes luftespalte mellom isolasjon og undertak. Konsekvensen om dette ikke utbedres kan være kondensering av kaldloftet med påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



Lufteør fra kaldloft.



Isolasjon tett mot undertak.



Selger har etablert teip/ tett på avlørør fra utsiden.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, her er det i hovedsak 2 vinduer på stue og gang samt enkelte kjellervinduer som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Kjellervindu



Vindu stue

TG 1 Vinduer - Nye dato

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, det er oppgradert med nyere vindu på stue/ soverom i kjeller og store deler av 1. etasje. Disse er skiftet i perioden 2017- 2023.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Hovedinngangsdør 1. etj

TG 2 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3- lags isolerglass ut fra stue.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TG 1 Ytterdør Kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ved inngang og ut fra stue. Ved trappeløp til kjeller er det terrasseplating. Terrassene er fundamentert med støpte pilarer og bygget opp av tre. Det er liggende rekkverkspiler.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert trapper av tre opp til terrasser ved inngang og stue.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Utvendig kjellertrapp

Trappen er med betongsteiner.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trapp mangler håndløper på en side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Det mangler utvendig lister rundt ytterdør til kjeller og enkelte vinduer til kjeller. Videre mangler det kompletteringer på takoverbygg kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt karmer er det synlig byggsaum.

På takoverbygg kjellertrapp er arbeider ikke ferdigstilt, her mangler det takbeslag fra vindskie og tette løsninger ved yttervegg utpå takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lister bør monteres, dette for å dekke til byggsaumet. Konsekvensen er at byggsaumet og egenskaper til dette svekkes om det står fritt eksponert. Takpapp kan blåse av om ikke denne sikres ved vindskier. Om det er utett ved yttervegg får dette konsekvenser en at det kommer vann ned i trappeløp og takkonstruksjon blir oppfuktet. Står denne fuktig over tid kan dette medføre skade på undertaksplater.



Det mangler tette og gode løsninger ned mot takpapp fra yttervegg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av teppeflis, laminat og betong. Veggene har malte plater og murpuss. Innvendige tak har himlingsplater og plater.

Eier opplyser at de har pusset opp innvendige overflater på 1. etasje og de rom som leies ut i kjeller. Alt dette er utført i perioden 2017- 2020.

Vurderingene er fra det som er pusset opp.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er kontrollert følgende rom for høydeavvik:

Kjeller: Stue/ Kjøkken og gang

1. etasje: Stue og gang.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovner. Sotluke i kjeller.

Eier opplyser at vedovn på stue er fra 2017. Vedovn i kjeller er kjøpt bruk og eldre.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong teppeflis og laminat. Veggene har plater og åpne konstruksjoner mot murpuss. Hulltaking er foretatt inne på soverom- hybel, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på enkelte åpne kjellervegger påvist slatutsalg på nedre del av vegg. Dette indikerer fuktttransport gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen tiltak nødvendig så lenge arealene ikke benyttes som oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander.
- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

- Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag/ stubbegulv under deler av konstruksjon, soverom mot nordøst hvor det tidligere har vært garasje. (Gavlvegg mot Oppdal sentrum.)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Info ved fuktmåling.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører hvor de fleste er skiftet i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Andre innvendige forhold

Bod inne på bad: Her gjenstår det arbeider med å montere overflater på vegg samt å montere dør. Rommet er tiltenkt som badstue.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke ferdigstilt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kompletteringer av overflater og dør/ innlisting.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Arbeidet er utført av SHR Bygg AS.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er nedsenket gulv i dusjnisse med ca. 10mm. Gulv fra dør til nissen har ca 5mm fall. Det er ca. 15mm membranoppbrett ved dørterksel.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



Synlig membran ved dørterksel



Høydeforskjell på 40mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastrennesluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Plast rennesluk, membran lar seg ikke påvise ved denne type sluk.

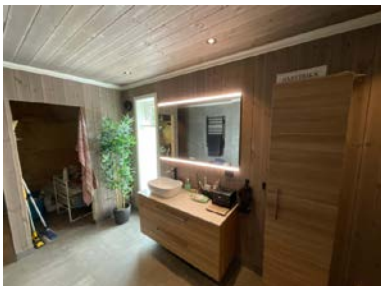
1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktsøk er utført på overflater i våtsoner.

TG 1 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder og fremlagt faktura på skjulte tettesjikt i våtrommet. Hulltaking er ikke utført grunnet at badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD, KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførte arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

KJELLER > BAD, KJELLER

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

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

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.



KJELLER > BAD, KJELLER

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det var ikke mulig å måle fall ved sluk pga dusjkabinett, da har dette måtte ha blitt demontert.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD, KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

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.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
 - 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.
- Fortsett bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på alle overflater.



KJELLER > BAD, KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD, KJELLER

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

KJELLER > BAD, KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin og micro. Eier opplyser at benkeplaten er skiftet i 2017. Selve innredningen er fra ca 2007.



1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN, KJELLER

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og komfyrvakt. Eier opplyser at innredninger og hvitevarer er fra 2010, kjøpt brukt og montert i 2017.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble påvist fuktskader på dør inn til oppvaskmaskin og benkeskap under oppvask.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.



Fuktskader innredning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN, KJELLER

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM 1. ETASJE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Rommet fremstår med laminat på gulv og malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran i kjeller.

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.



TG 2 Vannledninger - Rør i Rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er etablert samlestokk inne i bod.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det gjøres oppmerksom på at samlestokk ligger åpen.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Oppstår det lekkasjer på samlestokk eller vannrør vil ikke dette gå til kontrollert avløp men renne fritt i rommet. Ved større lekkasjer vil det kunne oppstå at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/ luft varmepumpe inne på stue.
Selger opplyser de har jevnlig service hvert 2. år.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert inne på bod i kjeller.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert inne på toalettrom 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978 Ikke kjent om anlegget er oppgradert etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja El-Inst Oppdal AS

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført fra 2017-2025, utført av El-Inst Oppdal AS.

22.05.2017: Samsvarserklæring- installasjon av kjøkken, stue og gang i kjeller. montering av stikk for vaskemaskin på bad i kjeller. montering av stikk for fryser, sentralstøvsuger og arbeidskontakt i kjeller på arbeidsrom. montering av ny skapinnsats i fordelingskap.

07.04.2018: Samsvarserklæring- Installasjon i Stue og Kjøkken i forbindelse med renovasjon.

02.02.2020: Samsvarserklæring- Røranlegg med downlights kasser, utlegg rør til mulig utelys, monter 4 downlights og 1 dimmer

02.02.2021: Samsvarserklæring-Installasjon i gang.

01.07.2021: Samsvarserklæring- Komplettering av soverom. montering av stikk ip44 til terrassevarmere. stikk til robotklipper

04.04.2025: Samsvarserklæring-Installasjon lys og stikk soverom.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. - 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 Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



1 TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert felles brannvarsling for begge etasjene. Det ble påvist 2 stk brannslukkerer på 6 kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Tilstandsrapport



Nye brannslukere 2025

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978 rundt om boligen. Det ble påvist bruk av fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.
- Konsekvens er at det kan bli økt fuktbelastning mot vegg som igjen medfører fuktskader på innvendige konstruksjoner.



Manglende topplist på fuktsikring

TG 2 Fuktsikring og drenering - kjellernedgang.

Dreneringen er fra 2017, denne er etablert ved kjellernedgang omtrent midt på gavlvegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring mot vegg er snudd feil vei med at knastene ligger ut mot terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.



Manglende toppliste på fuktsikring over bakkeplan.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er innpusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er riss i grunnmur på gavlvegg mot nordøst. Selger opplyser at denne ikke har utviklet seg i sitt eierforhold ca. 10år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Sprekk grunnmur, ingen utvikling de siste 10 år i følge eier.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er etablert støttemur i trappeløp til kjeller, oppført av betongstein.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen som flat å regne og opparbeidet med plen. Innkjørsel er nylig oppgruset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er med plast fra opprinnelig byggeår. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/ lager

Byggeår

2003

Kommentar

Kilde: Matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen fremstår med støpt betongplate mt bakken. Det er 1 skift Leca- blokk under yttervegg av bindingsverk, utvendig kledning er liggende. Taket er med saltaksform og takteking med betongtein. Inn til garasjen er det leddport av og inngangsdør av stål.

Innvendig fremstår garasjen som uinnredet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

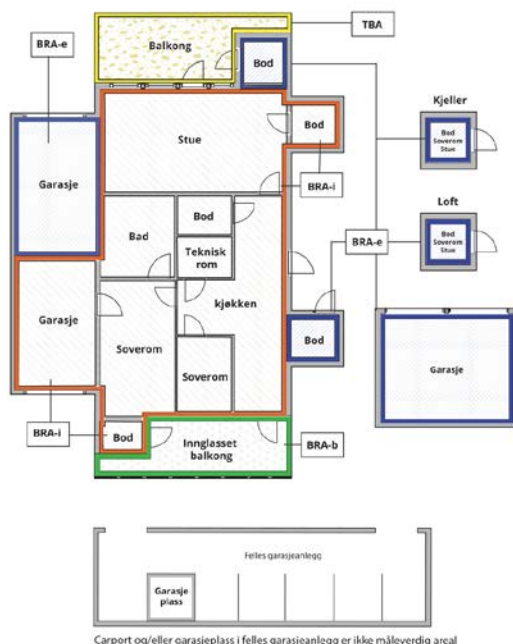
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	116			116	67
Kjeller	92			92	
SUM	208				67
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken 1. etasje, bad 1. etasje, stue, toalettrom 1. etasje, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bad, kjeller, stue/kjøkken, kjeller, gang 2, soverom, bod leilighet		

Kommentar

TBA= Terrasser og terrasseplattning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som stemmer opp mot dagens bruk, tegninger er ikke datert men benyttet som grunnlag for ferdigattest for bruksendring dater 13.11.2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet, tegninger er ikke daterte.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	38
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Lise Sveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	20	88		0	1580.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Røllikvegen 23							
Hjemmelshaver							
Sveen Lise, Sveen Ørjan							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.09.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	10.11.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Tilsendt av megler Ikke dato på tilsendte tegninger	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest, bruksendring	13.11.2025	Tilsendt fra selger	Fremvist	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	
2	17.11.2025	Endring- brannslukkere og elektrisk anlegg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC8431>

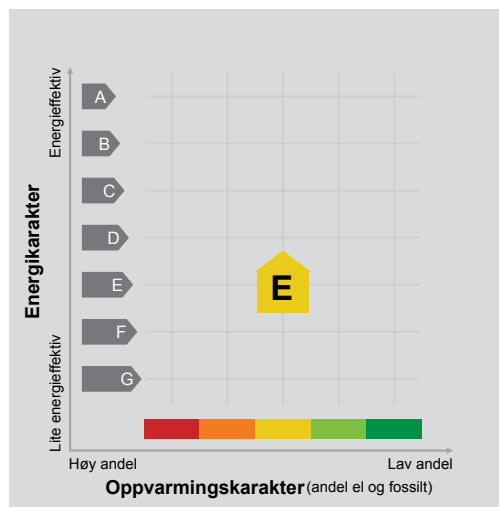
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Røllikvegen 23
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183816640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191034
Dato	18.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

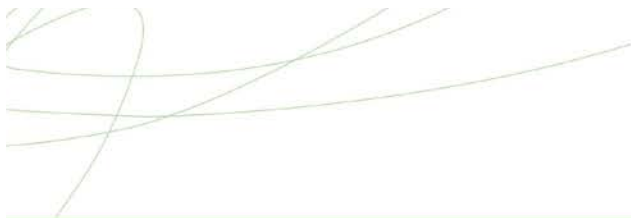
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 208
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 vegg.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Delegert vedtak: 23/144

20/88 - Ferdigattest

Eiendom:	Gnr 20	Bnr 88	Fnr 0
Adresse:	Røllikvegen 23, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	LISE SVEEN og ØRJAN SVEEN		
Ansvarlig søker:	LISE SVEEN		
Tiltaket:	bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		
Bygningsnr.	183816640		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 13.02.2023.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	08.01.2019	19/22

Vurdering

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Andreas Rise

saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.



Vår dato
08.01.2019

Vår ref.
JOJO/2018/2511-3

Deres ref.

Vår saksbehandler
Johann Johannsson

Direkte telefon
72401825

Deres dato

Lise Støa Nebel

Vedtak nr
19/22

Røllikvegen 23
7340 Oppdal

20/88 - Tillatelse til bruksendring, Lise Støa Nebel og Ørjan Sveen

Gnr 20	Bnr 88	Fnr	Eiendom Røllikvegen 23, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Lise Støa Nebel og Ørjan Sveen			Komplett søknad mottatt 20.12.2018
Situasjonskart		Mottatt: 20.12.2018	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 20.12.2018	

Vedtak:

Fagleder byggesak gjør slikt vedtak:

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir tillatelse til at bruksendring settes i gang. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-4.

Vilkår

- Tiltaket skal tilfredsstille kravene i TEK10

Det vil i forbindelse med bygningsmyndighetens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 5.500. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Vi ønsker å minne om følgende:

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.
- Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.

Postadresse
Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL
Epost: post@oppdal.kommune.no

Telefon
72 40 10 00
Telefaks
72 40 10 01

Rådhuset
72 40 10 00
72 40 10 01

Bankgirokonto
4202 44 62220
Konto for skatt
6345 06 16348

Organisasjonsnr.
964 983 003

- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at adressenummer er satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57 (2).

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring av 1. etasje og kjeller i bolighus.

I kjeller-etasje er det planlagt å endre hobbyrom til oppholdsrom og disponibelt rom endres til bad, bod og soverom. Det blir oppført ny inngang til kjelleren via utvendig trapp. Vinduer settes i gavlveggen så oppholdsrom og soverom får tilstrekkelig luft og lys.

I hovedetasjen blir soverom delt i gang og soverom som vil bli åpnet inn i garasjen så rommet har ca. samme areal som før. Gangen blir brukt som tilgang til nytt soverom i garasjen med vindu på gavlen.

Lise Støa Nebel er søker og tiltakshavere er Lise Støa Nebel og Ørjan Sveen. Røllikvegen 23, 7340 Oppdal.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Brennan Boligområde, planid 1968002.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Ansvar

Tiltakshaver skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vei og atkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og atkomst.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetene sitt skjønne gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndighetene det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann- og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp.

Konklusjon

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen**OPPDAL KOMMUNE****Marte Kleveland Dørum**

Fagleder byggesak

Johann Johannsson

Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Kopi til:

Ørjan Sveen Røllikvegen 23 7340 Oppdal

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.



ØRJAN SVEEN

Hamarøykroken 16
4029 STAVANGER

Delegert vedtak: 25/774

20/88 - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av tilbygg, riving og oppføring av garasje samt dispensasjon fra §1 i reguleringsplan

Gnr 20	Bnr 88	Fnr 0	Eiendom Røllikvegen 23, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Ørjan Sveen			Komplett søknad mottatt 21.10.2025
Tiltak: Bruksendring, BRA 15 m ² Riving av garasje, BRA 37 m ² , BYA 39,2 m ² Garasje, BRA 37 m ² , BYA 39,2 m ² Tilbygg til bolig BYA 12,5 m ²			Krav om avfallsplan ☐ Ja ☒ Nei
Avstand til nabogrense: Garasje 1,7 meter Tilbygg over 4 meter		Avstand fra veimidte: -	Avstand fra annen bygning: Garasje over 4 meter Tilbygg over 8 meter
Situasjonsplan		Mottatt: 21.10.2025	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 21.10.2025	

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra §1 «Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen» i reguleringsplan for Brennan boligområde for oppføring av ikke søknadspliktig garasje og tilbygg til bolig.

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir tillatelse til at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel settes i gang. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-4.

Tilbyggene til boligen, riving og oppføring av garasjen er ikke søknadspliktig jf PBL § 20-5. Da dispensasjonen over er gitt for disse tiltakene, anses denne delen av søknaden som byggemelding og vil bli matrikkelført.

Det vil i forbindelse med kommunens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. Fakturering av dispensasjonen etter gebyrregulativets pkt. 3.9.c anses som urimelig høyt gebyr, og dispensasjonsbehandling beregnes

derfor etter medgått tid for dette. Etter timesats definert i gebyrregulativ på 1670,- faktureres dispensasjonsbehandling for 2 timer. I denne saken er gebyret på kr. 13 360,-. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Vi ønsker å minne om følgende:

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.
- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.
- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring av ca. 15 m2 BRA fra tilleggsdel til hoveddel, riving av garasje 39,2 m2 BYA, oppføring av ny garasje 39,2 m2 BYA og oppføring av tilbygg til bolig på 3,5 m2 BYA og takoverbygg til bolig på 9 m2 BYA.

Det er også søkt dispensasjon fra §1 i reguleringsplanen for utvendige tiltak.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for Brennan Boligområde, planid 1968002.

Eiendommen er regulert til boliger.

Tiltaket er i tråd med planformålet men i strid med §1 «Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen».

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl §§ 21-3 og 19-1. Ingen merknader er registrert i saka.

Ansvar

Tiltaket gjennomføres uten ansvarsretter jf. pbl. § 20-4. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å påse at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og adkomst.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter kommunens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Plassering i plan og høyde

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Forholdet til naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke kommunedirektøren det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann, avløp og overvann

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra § 1 «Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen» i reguleringsplan for Brennan boligområder med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1. Vi vurderer dispensasjons søknaden til å være kurant, og saken blir derfor behandlet administrativt jf. kommunens delegeringsreglement.

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hensikten bak bestemmelsen er at det kun skal etableres bygninger som vist i planen. Reguleringsplanen viser tydelig nye planlagte bygg for nye eiendommer, og eksisterende boligbygg og andre bygg for allerede bebygde eiendommer. For eiendom 20/88 vises et eksisterende boligbygg.

Søknaden er begrunnet med at det er en reguleringsplan fra 1968 og svært utradert og mangelfull på mange vis. Planområdet er heller ikke oppbygd i tråd med §1.

Vurdering

Plankartet viser plassering av boligbygning med en orangefirkant (planlagt bygning). Det er ikke inntegnet plassering av garasje. Tilbygg eller andre frittstående bygninger krever derfor dispensasjon fra plan før bygging kan skje.

Reguleringsplanen er gammel, fra 1968. Bestemmelsen er svært restriktiv når det kommer til utvikling av bygningsmassen. Tiltaket anses å ikke være til hinder for tilstøtende eiendommer.



Ørjan Sveen

Hamarøykroken 16
4029 Stavanger

Delegert vedtak: 25/817

20/88 - Ferdigattest

Eiendom:	Gnr 20	Bnr 88	Fnr 0
Adresse:	Røllikvegen 23, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	Ørjan Sveen		
Tiltaket:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		
Bygningsnr.	183816640		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 11.11.2025.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	05.11.2025	25/774

Vurdering

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Martin Christian Grønning

saksbehandler byggesak

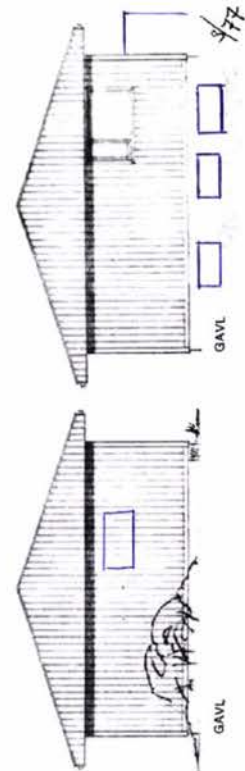
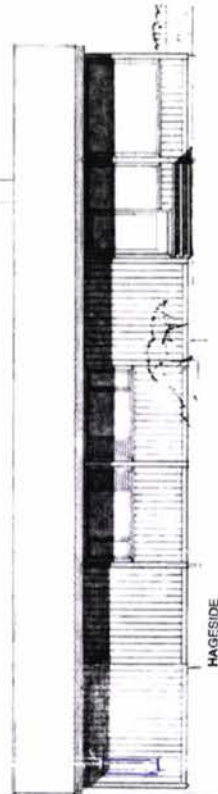
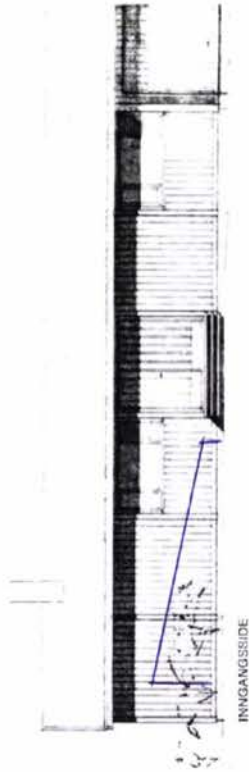
Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

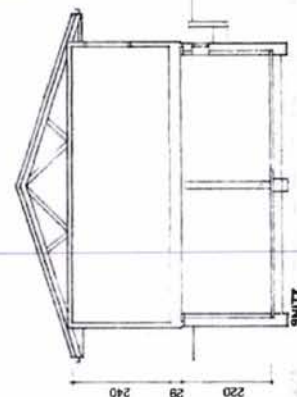
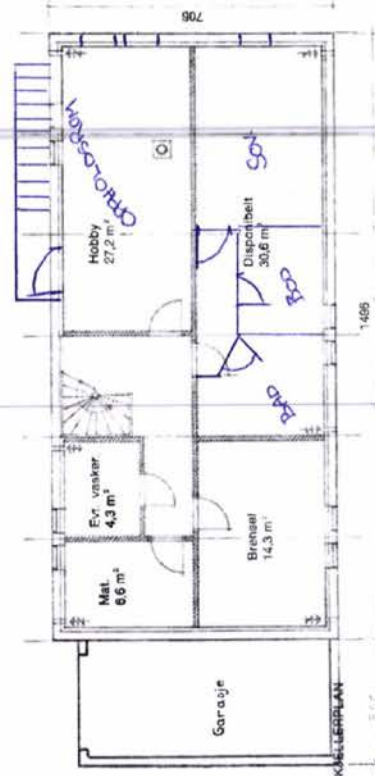
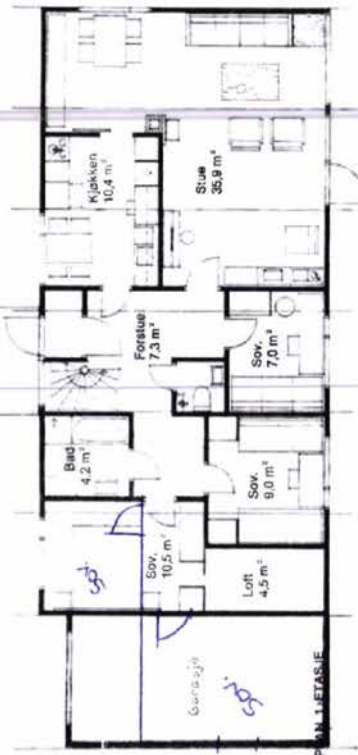
Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

ETTER

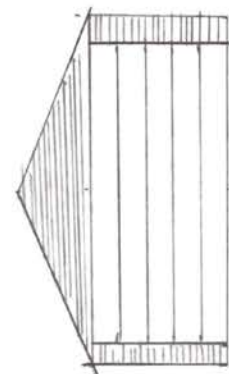
S 613 +
MÅL 1:100



S 613 +
MÅL 1:100

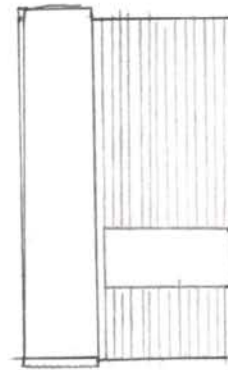


Fasader Garage Ane Solerstand Gnr 20 Bnr 88

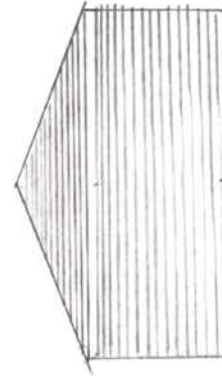


Front Nordost

M 1:100

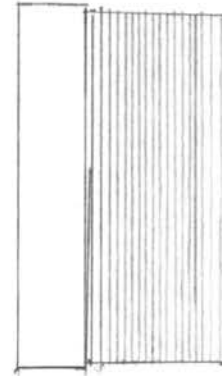


Nord vest



Back

Sør vest



Sør øst



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.

Påskrifter:

13. Org. sendt Nils Esp, Oppdal
"12-77. O.B.

Nr. 29/75
Prt. koll nr.

Import kart.
side

MÅLEBREV

MÅLEBREV

År 19 **75** den **21. april** vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell av Solvang, gnr. 20 bnr. 3 i Oppdal kommune.

Forretningen er rekvirert av **Oppdal kommune** som er heimelshavar/~~medeigar i eiendommen~~

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

Toralf Gjønnes og Endre Nyhaug.

Alle var loveleg varsala den

Ved forretningen møtte:

Ingen møtte da tomtedelingen ble foretatt etter stadfestet reguleringsplan for området.

Grenselinjer: Grensene er i samsvar med stadfestet reguleringsplan Brennan.

Parsellens form og størrelse fremgår av etterstående målebrev-kart i målestokk 1:500

Til parsellen er det tillagt del av vegg grunn på 160 m²

Parsellen omfatter **Areal: 1677 m² (netto)**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: **boligtomt**

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: **0,01 u/red.**

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overtving og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den **21.4 -19 75**

Arnt Tilsch

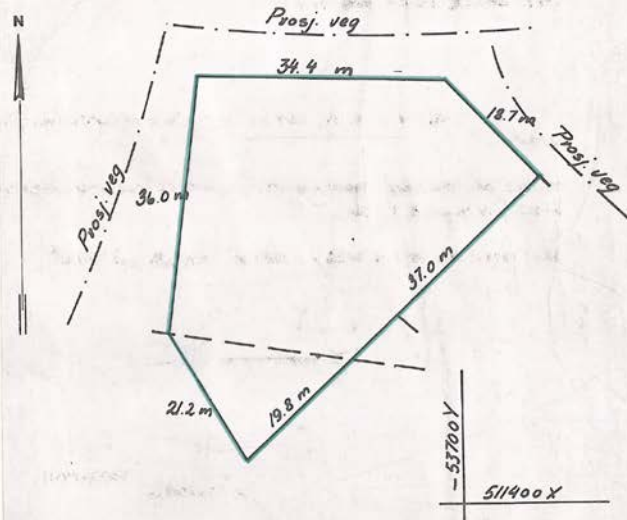
Toralf Gjønnes

Endre Nyhaug

*Stryk det som ikkje høver

MÅLEBREV - KART

nr. nr. _____
Kartpl. _____
Parsell av **Solvang** gnr. **20** bnr. **3**
Bruksnavn **Rösslyngvegen 13** gnr. **20** bnr. **38**
Areal **1677 m²** Mål **1:500**



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 88	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	303	Brennhaug
Veiadresse:	Røllikvegen 23, gatenr 4100	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:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.09.1975	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 580,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	070691	Sveen Lise	1/2	Bosatt i Norge
		Røllikvegen 23, 7340 Oppdal		
Hjemmelshaver	020591	Sveen Ørjan	1/2	Bosatt i Norge
		Røllikvegen 23, 7340 Oppdal		

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
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.06.2025	Berørt	5021/20/3	0,0
	Matrikkelført: 10.06.2025	Berørt	5021/20/88	0,0
		Berørt	5021/20/89	0,0
		Berørt	5021/24/19	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 10.04.2019	Avgiver	5021/20/88	0,0
	Matrikkelført: 10.04.2019			
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5021/20/88	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 24.11.2016	Avgiver	5021/1006/56	-24 154,2
	Matrikkelført: 24.11.2016	Berørt	5021/20/88	0,0
		Berørt	5021/20/89	0,0
		Berørt	5021/20/94	0,0
		Berørt	5021/20/95	0,0
		Berørt	5021/24/1	0,0
		Berørt	5021/24/3	0,0
		Berørt	5021/24/4	0,0
		Berørt	5021/24/6	0,0
		Berørt	5021/24/7	0,0
		Berørt	5021/24/8	0,0
		Berørt	5021/24/9	0,0
		Berørt	5021/24/14	0,0
		Berørt	5021/24/15	0,0
		Berørt	5021/24/18	0,0
		Berørt	5021/24/19	0,0
		Berørt	5021/28/3	0,0
		Berørt	5021/28/7	0,0
		Berørt	5021/28/8	0,0
		Berørt	5021/31/10	0,0
		Berørt	5021/33/5	0,0
		Berørt	5021/33/14	0,0
		Berørt	5021/33/15	0,0
		Berørt	5021/34/2	0,0
		Mottaker	5021/20/3	24 154,3
Annen forretningstype	Forretning: 17.03.2015	Berørt	5021/20/3	0,0
	Matrikkelført: 17.03.2015	Berørt	5021/20/88	0,0
Skylddeling	Forretning: 26.09.1975	Avgiver	5021/20/3	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	5021/20/88	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røllikvegen 23	Bolig	235,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,0	Rammetillatelse:	13.01.1977
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	01.07.1978
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183816640			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			115,0		115,0				
H01	1		120,0		120,0				

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:	40,0	Rammetillatelse:	11.10.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.10.2002
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.04.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	22980963			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

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 |

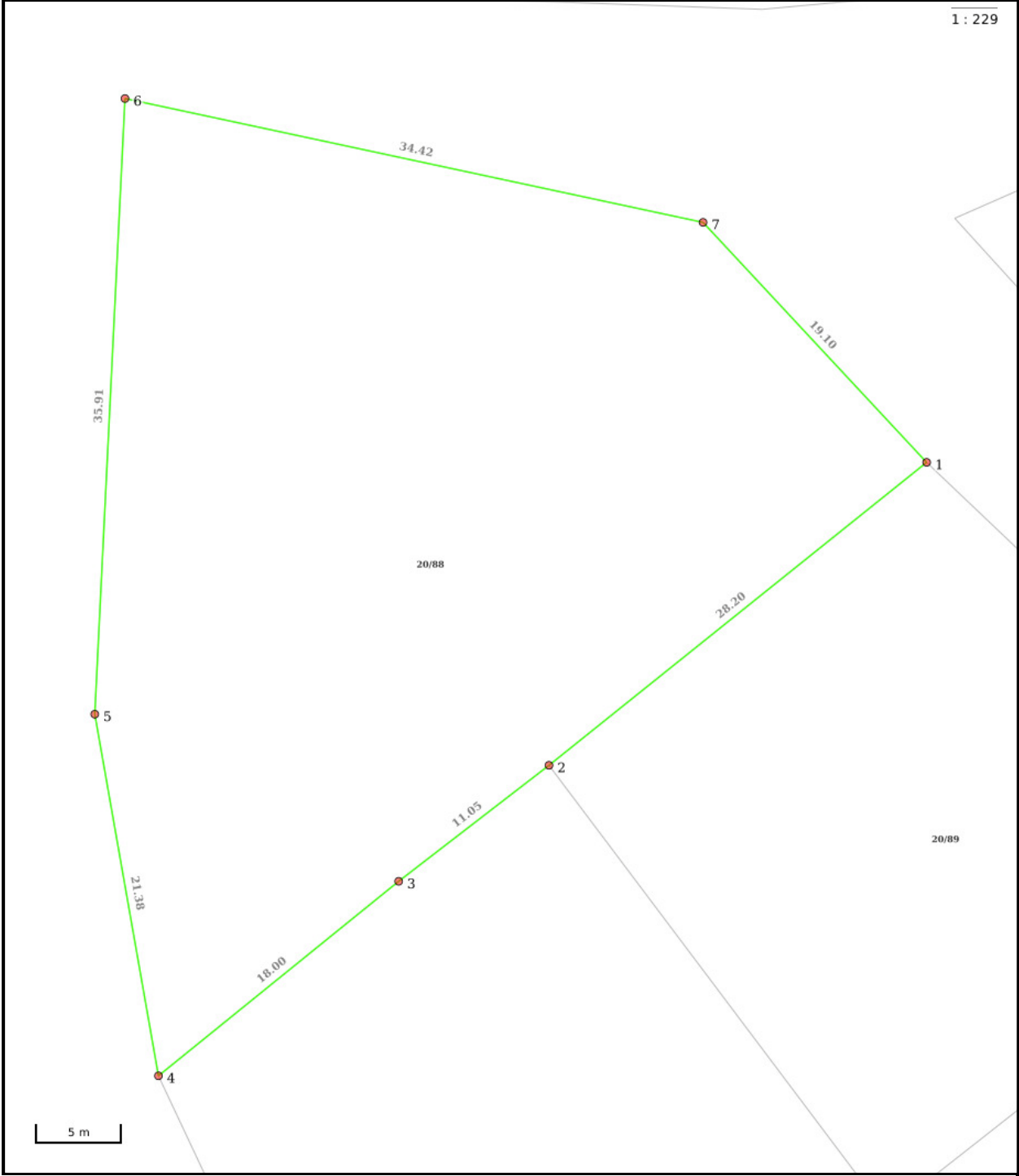
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

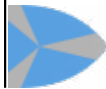
Areal og koordinater**Areal:** 1 580,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 939 809,02	534 568,24	28,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
2	6 939 789,40	534 547,98	11,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
3	6 939 781,87	534 539,89	18,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
4	6 939 769,29	534 527,02	21,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 939 789,91	534 521,37	35,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 939 825,78	534 519,79	34,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 939 821,72	534 553,97	19,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	5021 - OPPDAL	Utskriftsdato /klokkeslett:	10.06.2025 kl. 12:58
Gårdsnummer:	20	Produsert av:	Rune Lufall
Bruksnummer:	88	Attestert av:	Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 26.09.1975

Skyld: 0,01

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 20 / 88

Areal

Kommentar

1 580,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070691	SVEEN LISE		RØLLIKVEGEN 23 7340 OPPDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		020591	SVEEN ØRJAN		RØLLIKVEGEN 23 7340 OPPDAL	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6939800	534539		1 580,5 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Endre egenskap

Annen forretningstype

10.04.2019

1634roh

10.04.2019

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

5021 - 20/88

0

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2018

Tinglyst

Omnummerert til:

Omnummerert fra:

02.01.2018

5021 - 20/88

1634 - 20/88

smatmynd

01.01.2018

10.06.2025 12:58

Matrikkelbrev for 5021 - 20 / 88

Side 2 av 9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	26.09.1975				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 20/3	0	
		Mottaker	1634 - 20/88	0	

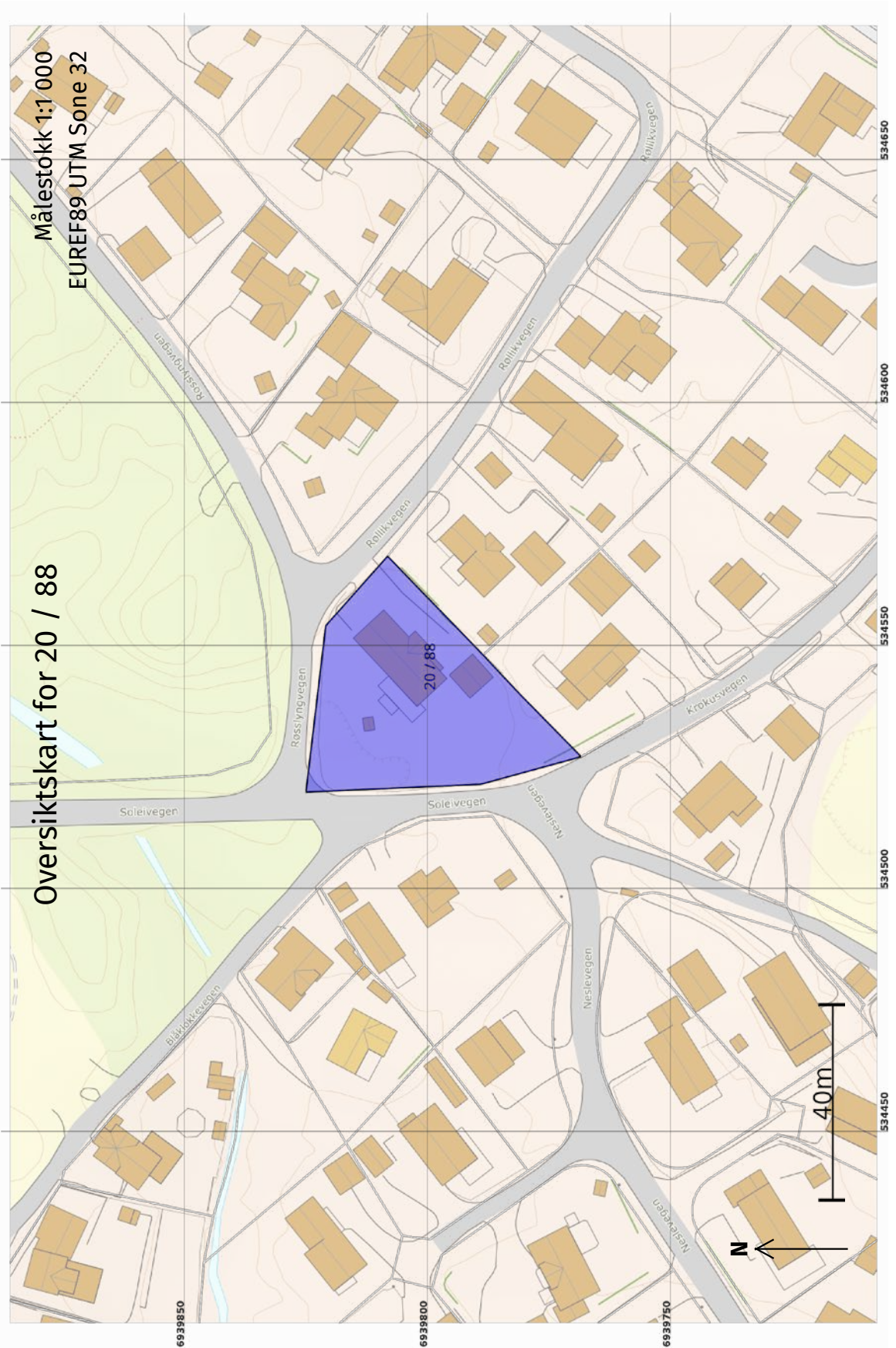
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.06.2025				1634lur 10.06.2025
Oppmålingsforretning	25/9760	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5021 - 20/3	0	
		Berørt	5021 - 20/88	0	
		Berørt	5021 - 20/89	0	
		Berørt	5021 - 24/19	0	

Landmålnummer	Navn
000256	RUNE LUFALL

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	24.11.2016				1634lur 24.11.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 1006/56	-24 154,2	
		Mottaker	1634 - 20/3	24 154,3	
		Berørt	1634 - 20/88	0	
		Berørt	1634 - 20/89	0	
		Berørt	1634 - 20/94	0	
		Berørt	1634 - 20/95	0	
		Berørt	1634 - 24/1	0	
		Berørt	1634 - 24/3	0	
		Berørt	1634 - 24/4	0	
		Berørt	1634 - 24/6	0	
		Berørt	1634 - 24/7	0	
		Berørt	1634 - 24/8	0	
		Berørt	1634 - 24/9	0	
		Berørt	1634 - 24/14	0	
		Berørt	1634 - 24/15	0	
		Berørt	1634 - 24/18	0	
		Berørt	1634 - 24/19	0	
		Berørt	1634 - 28/3	0	
		Berørt	1634 - 28/7	0	
		Berørt	1634 - 28/8	0	
		Berørt	1634 - 31/10	0	
		Berørt	1634 - 33/5	0	
		Berørt	1634 - 33/14	0	
		Berørt	1634 - 33/15	0	
		Berørt	1634 - 34/2	0	

Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver		STRAND, ARNE SOLVE		Røsslyngveien 13 a 7340 OPPDAL	
Bygningsnr:	183 816 640		Bebygd areal:	120	Ant. boliger: 1
Løpenr:			Bruksareal bolig:	235	Ant. etasjer: 2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
	Nord: 6939807 Øst: 534548		Bruksareal totalt:	235	Offentlig kloakk
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp: Nei
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0	Har heis:
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	18	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal:	0	
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0	
Oppvarming:					

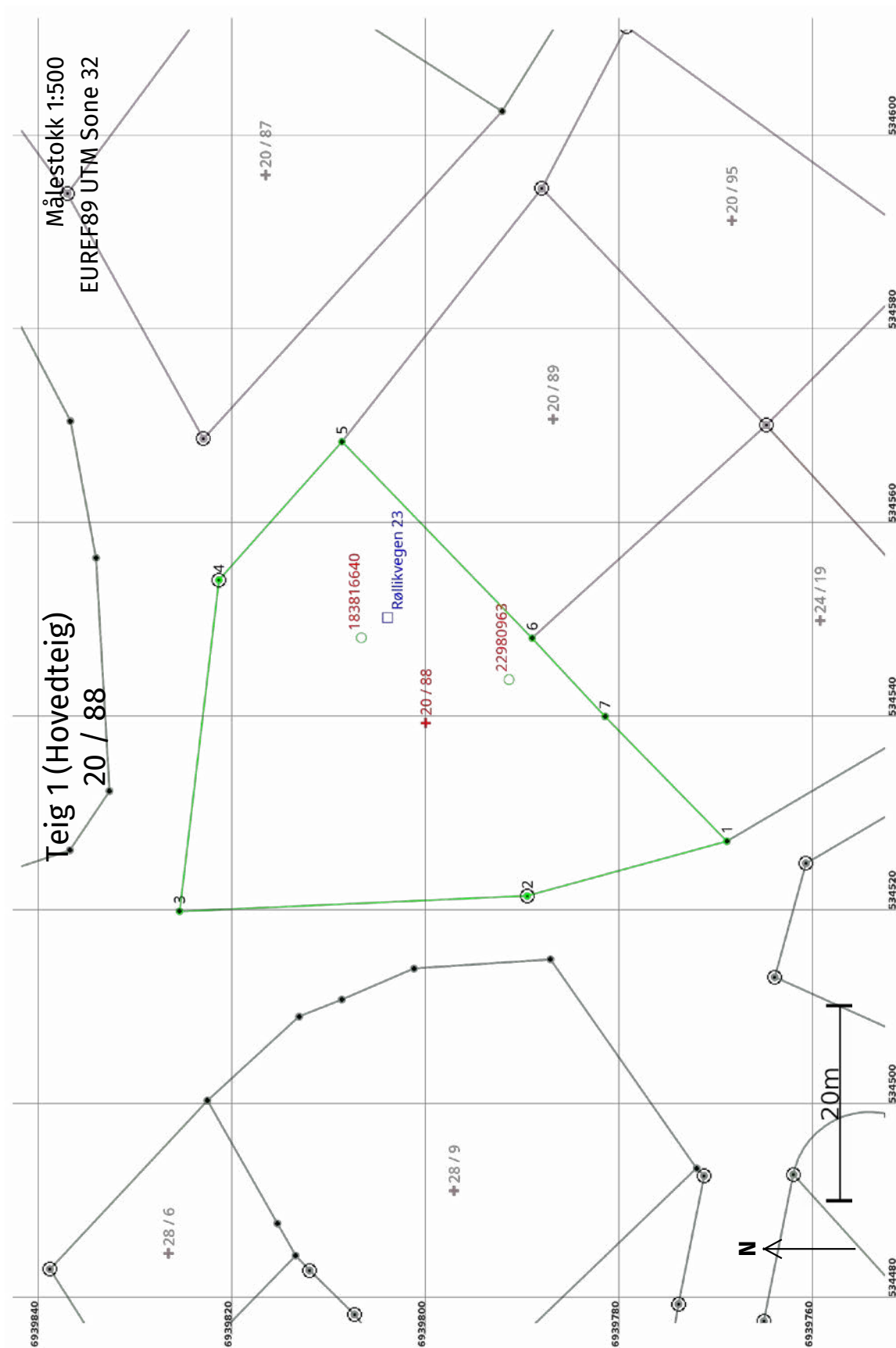
Etasjer		BRA totalt		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	120	0	120	0	0	0	0	0	0	
K01	0	115	0	115	0	0	0	18	0	0	
Bruksenheter											
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad WC	
Adresse		Bolig		235		0		Kjøkken		0 0	
4100 Røllikvegen 23										20/88	



10.06.2025 12:58

Matrikelbrev for 5021 - 20 / 88

Side 7 av 9

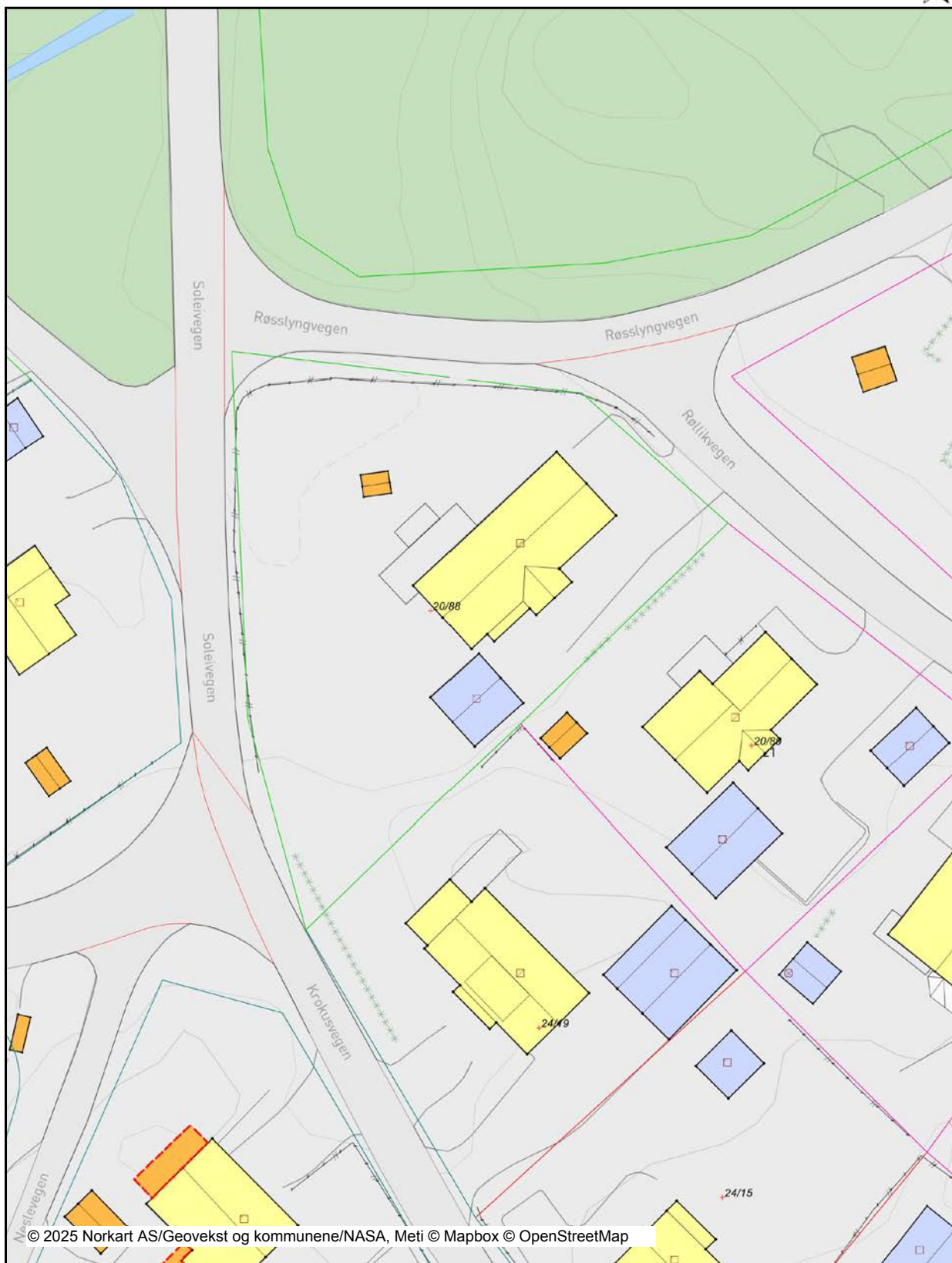


Areal og koordinater

Areal: 1 580,5 Arealmerknad: Nord: 6939800 Øst: 534539

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Radius
1	6939769,29	534527,02	21,38	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6939789,91	534521,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6939825,78	534519,79	35,91	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6939821,72	534553,97	34,42	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6939809,02	534568,24	19,10	Jord Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6939789,40	534547,98	28,20	Jord Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	6939781,87	534539,89	11,05	Jord Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			18,00			



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.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 500 cm

VEG

-  VegKjørende
-  Vegdekkekant
-  VegAnnenAvgrensning
-  AnnetVegarealAvgrensning
-  VegFiktivGrense
-  Kjørebane kant
-  Vegskulderkant

Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt
-  Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Lodrett forstøtningsmur

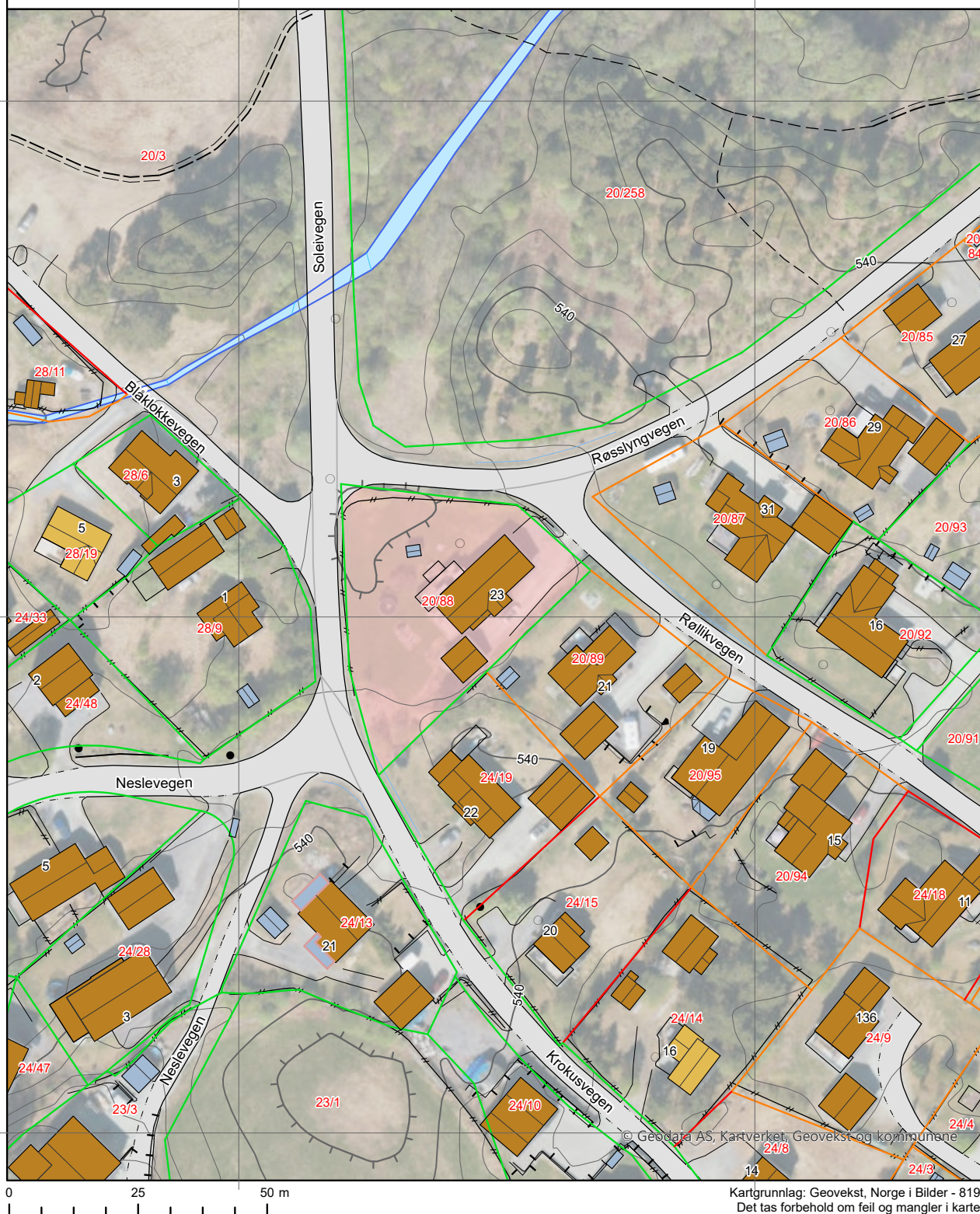
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/20/88/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2025



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

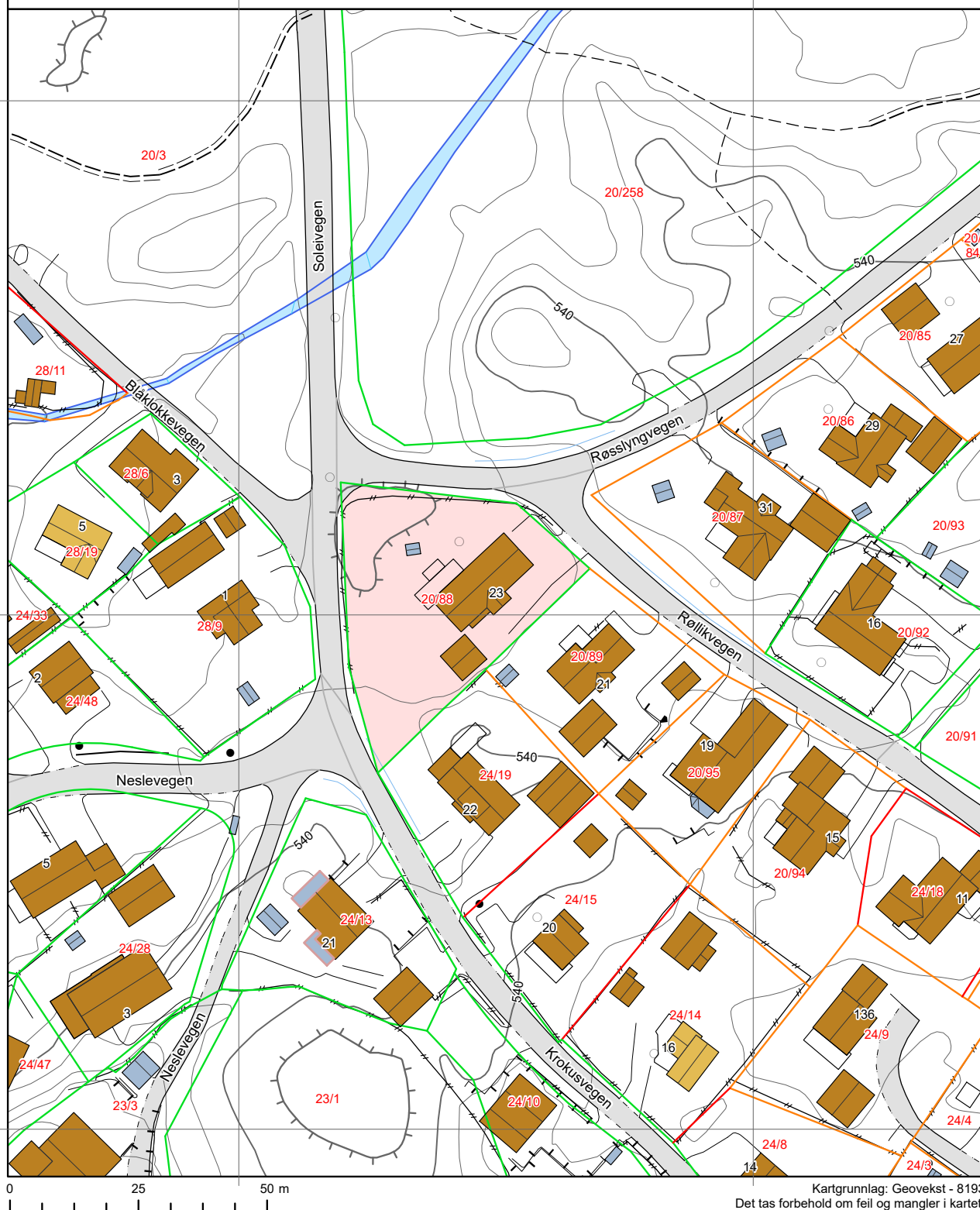
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/20/88/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2025



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

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

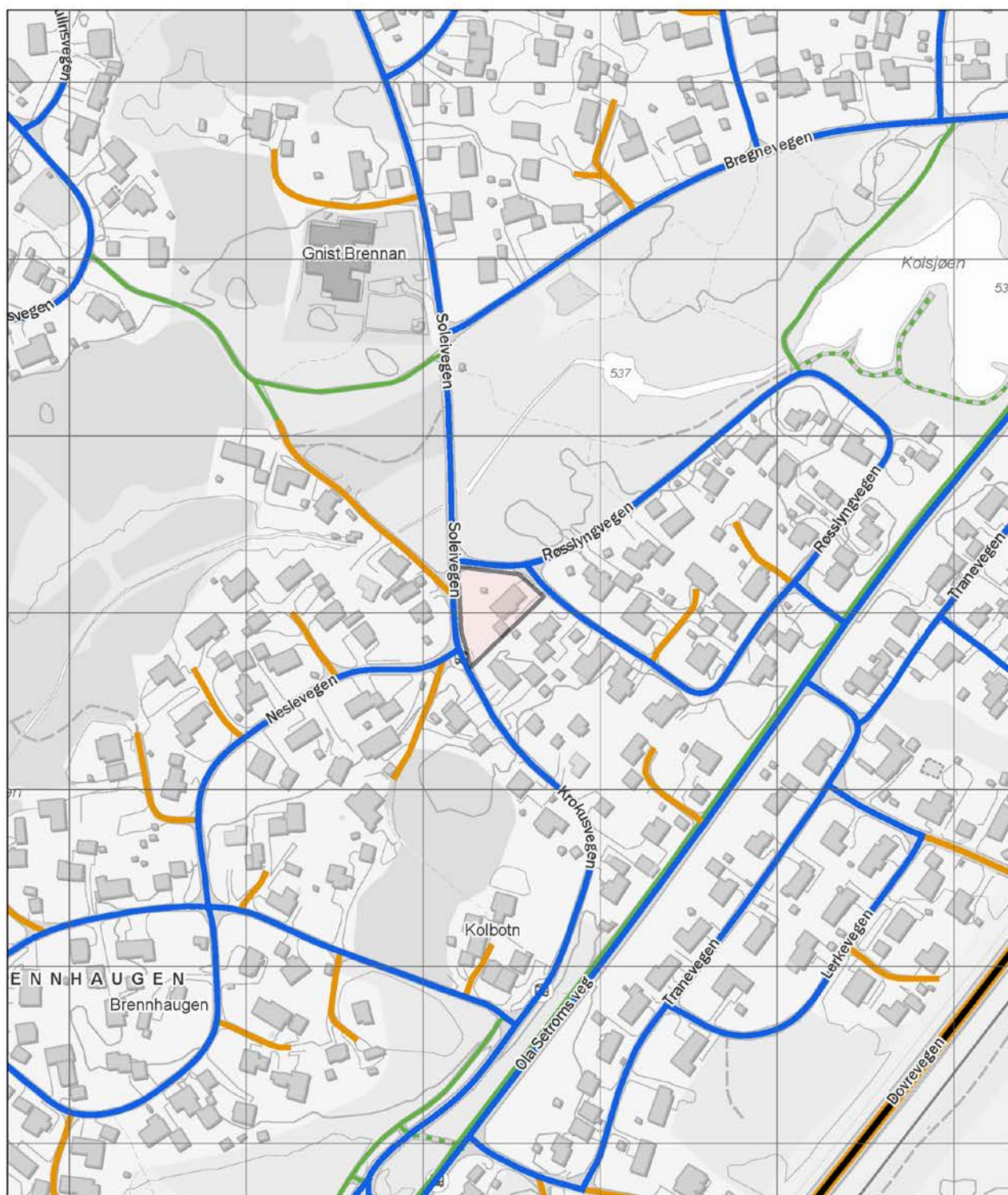
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

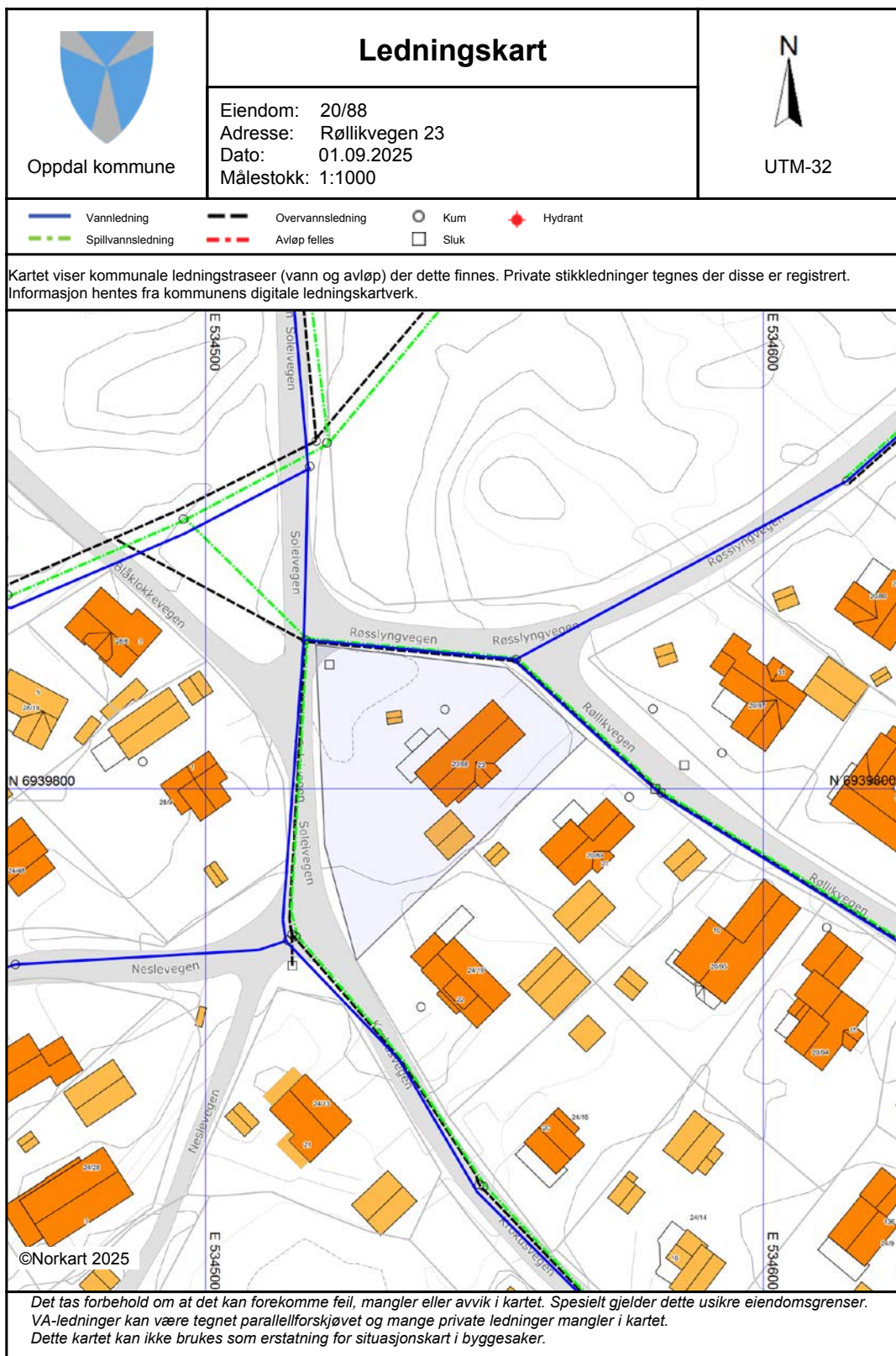
Høydekurver

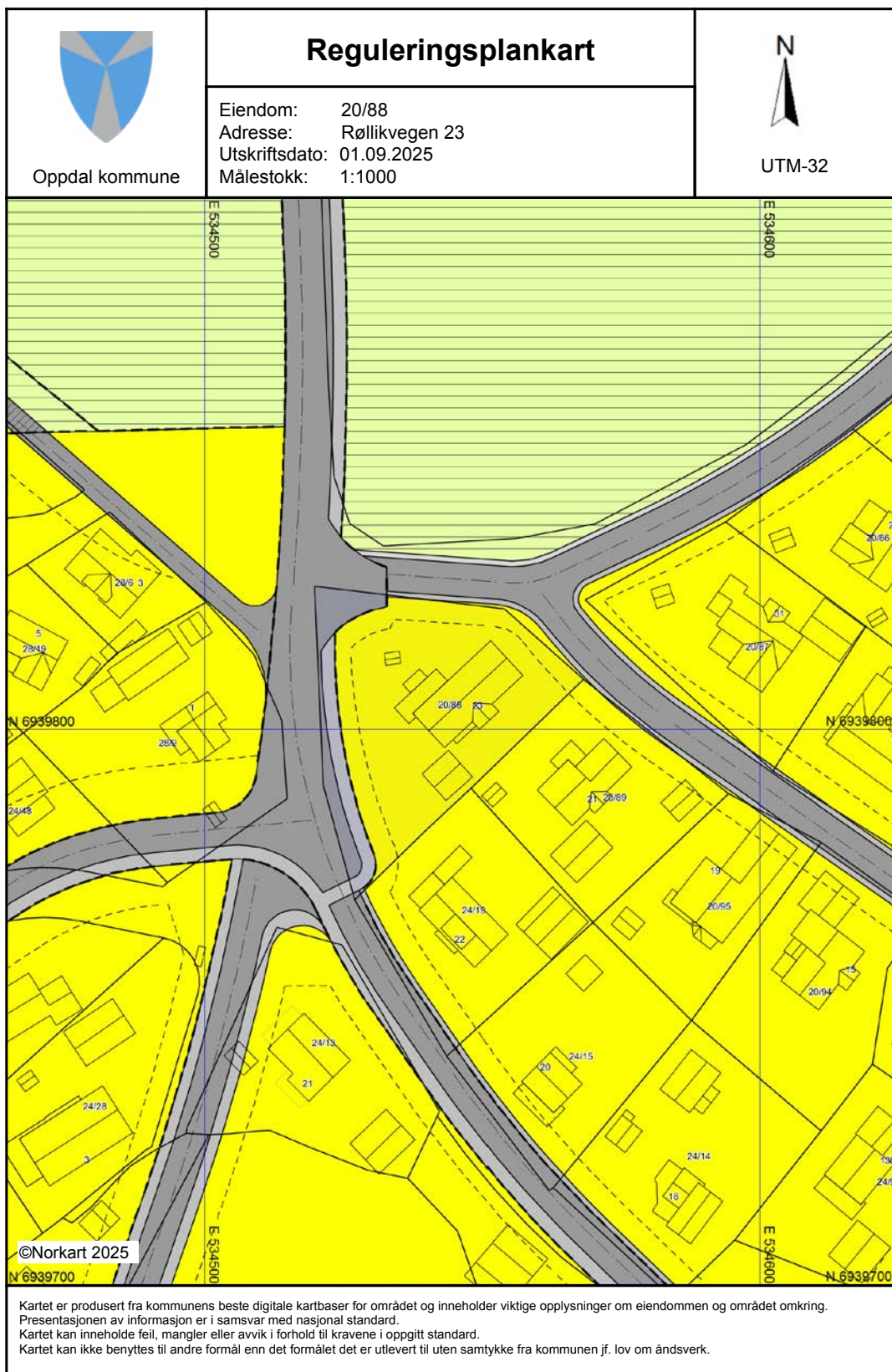
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Jernbane

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR BOLIGOMRÅDET M.V. I BRENNAN, OPPDAL KOMMUNE.

1968002

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Boligbebyggelse.

§ 2.

Bebyggelsen skal innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafo-kiosker m.v. Der fellesgarasjer er inntegnet på planen, tillates ikke garasjer oppført på egen tomt uten spesiell tillatelse av bygningsrådet.

§ 3.

Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.

§ 4.

Det skal være oppstillingsplass på egen tomt eller ^{på} felles areal for flere tomter for 1 bil pr. bolig.

Forretningsbebyggelse.

§ 5.

Den viste forretningsbebyggelse skal innredes til forretnings-, kontor- og lagerlokaler. Bygningsrådet kan gi tillatelse til innredning av boliger over 1. etasje.

§ 6.

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskiller av brannfest materiale. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra når forholdene tilsier det.

§ 7.

Maksimal gesimshøyde for forretnings- og kontorbebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bebyggelse.

§ 8.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² gulvflate. I tillegg hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Fellesbestemmelser.

§ 9.

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyden til gesims skal måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.
- b. Mønerstningen er i husenes lengderetning. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.
- c. Tak med knestokk tillates ikke.
- d. Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 10.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

§ 11.

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:

Plassering av uthus, lager- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
Plassering av tørkestativ, søppelspann.
Planering av tomten med kotehøyder og eventuelle forstøttingsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

§ 12.

Garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 7 m innenfor gatelinjen.

§ 13.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller redusere trafiksikkerheten. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 14.

- Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning.
- Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.

§ 15.

Det skal være fasadepuss på branngravler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige i mer enn ett år.

§ 16.

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

§ 17.

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

----- §§§ -----

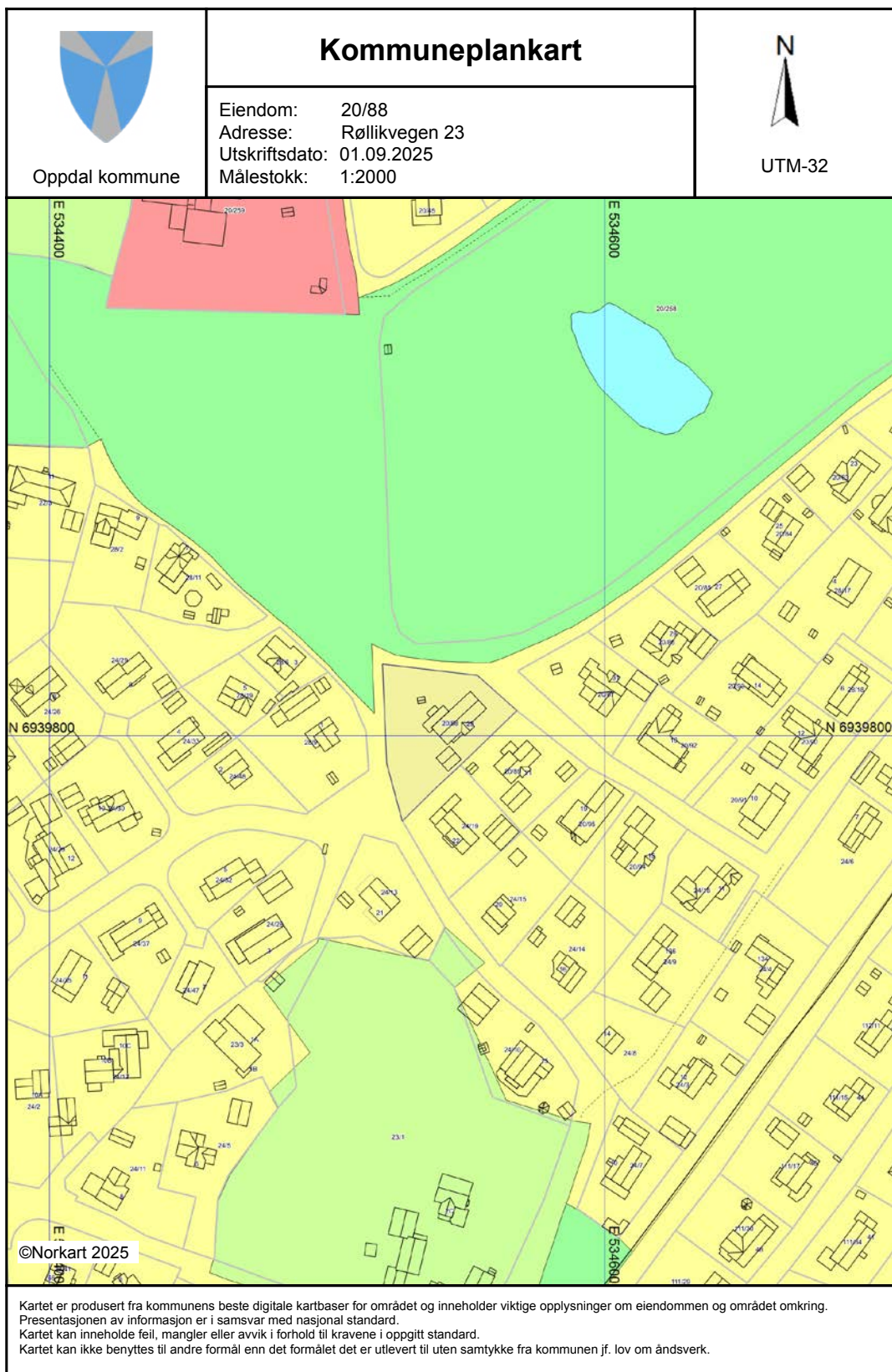
*Reguleringsbestemmelser endret etter vedtak
i T.H. i sak 70/85.*

*Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet
31.5 - 21.6.85*

*Godkjent av Oppdal kommunestyre 2. sept.
1985 sak K. 63/85*

Kunngjort i Driva og Opdalingen 13.09.85


Per Asphaug
ordf.



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Frrområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende

Nabolagsprofil

Røllikvegen 23 - Nabolaget Brennhaug/Østre Vollan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	14 min 1.2 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	16 min 1.4 km
Trondheim Værnes	2 t 4 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

IONITY Oppdal	11 min
---------------	--------

«Mye fjell og god plass. Veldig kort veg til alt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

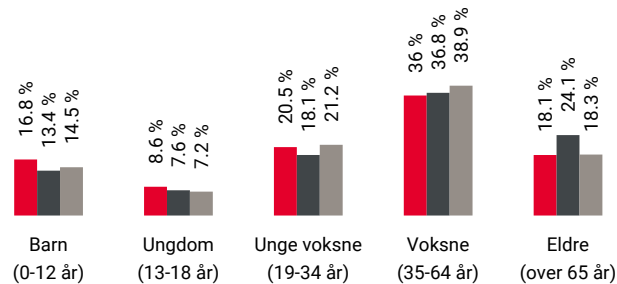
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brennhaug/Østre Vollan	673	292
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	3 min 0.3 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 0.6 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	11 min 1 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



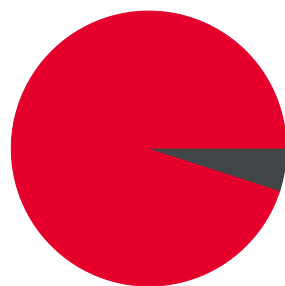
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Oppdal nye grusbane	14 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.2 km	
⚽	Krux Klatring	14 min	🚶
	Klatring	1.2 km	
🚴	Oppdal Treningssenter	14 min	🚶

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Sagtunet

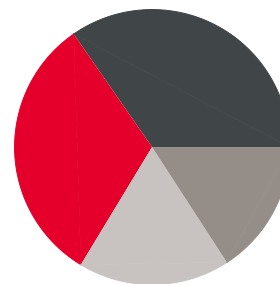
11 min 🚶



Vitusapotek Oppdal

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



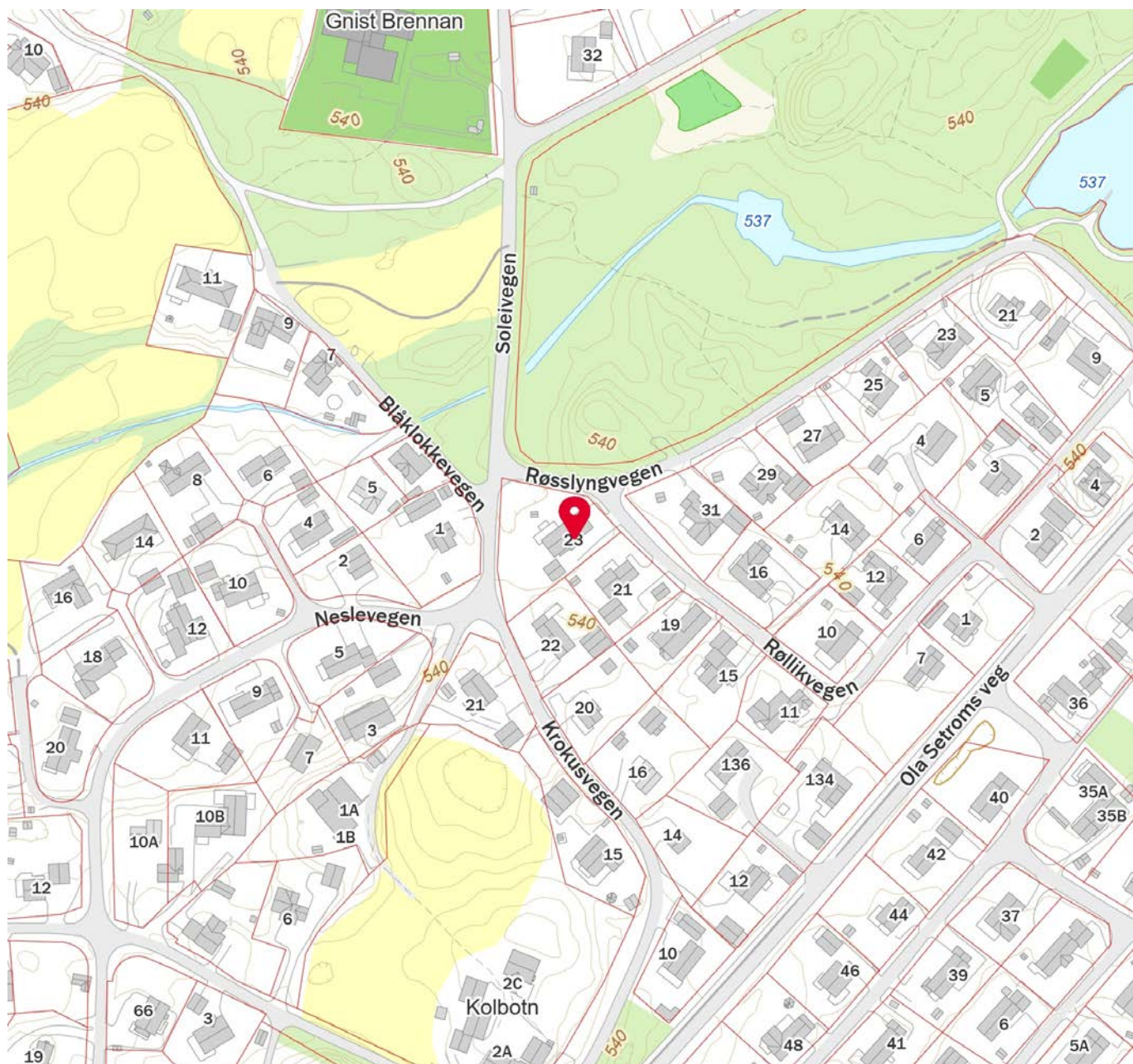
0%

43%

■ Brennhaug/Østre Vollen
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

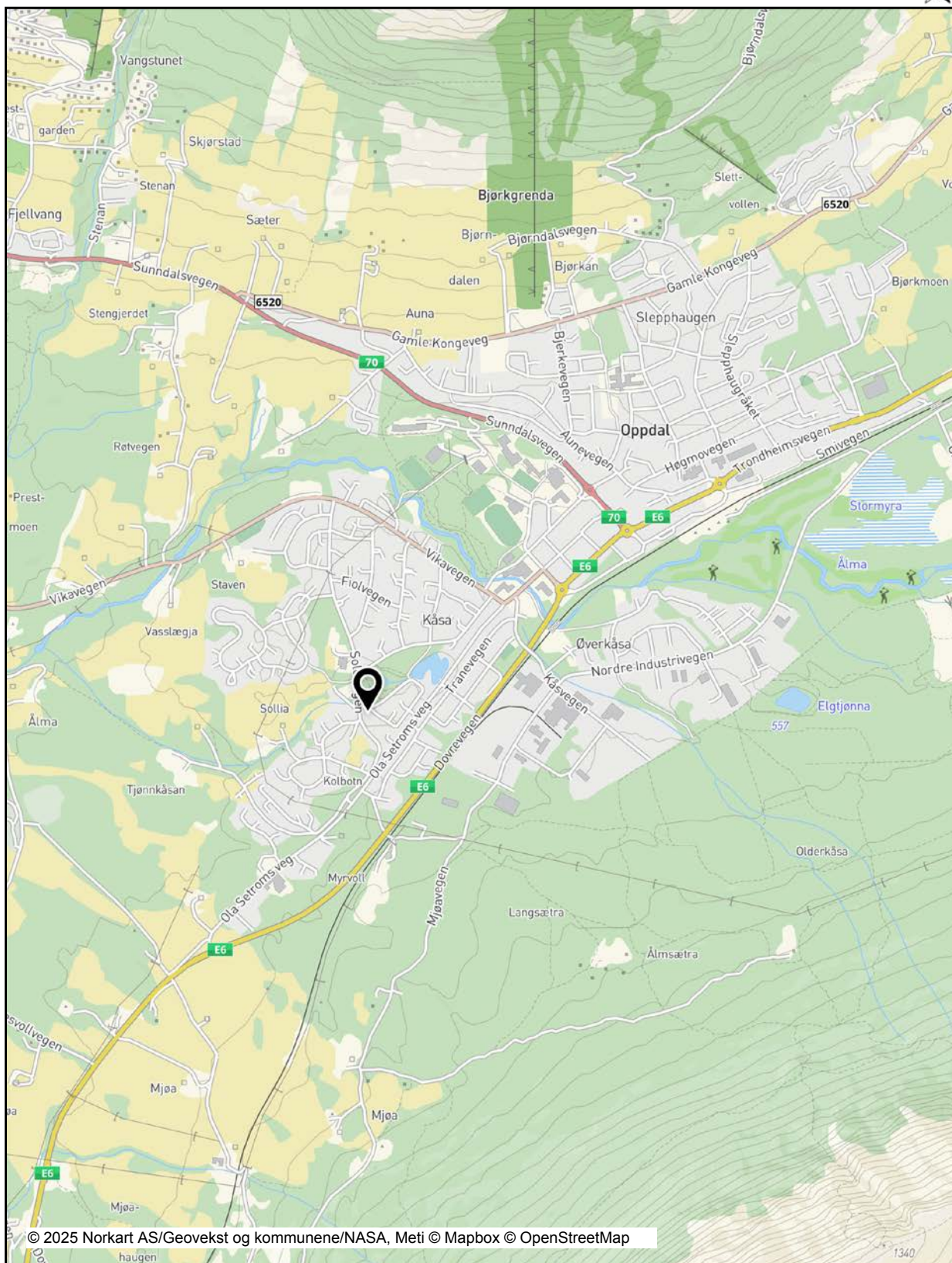


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.09.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

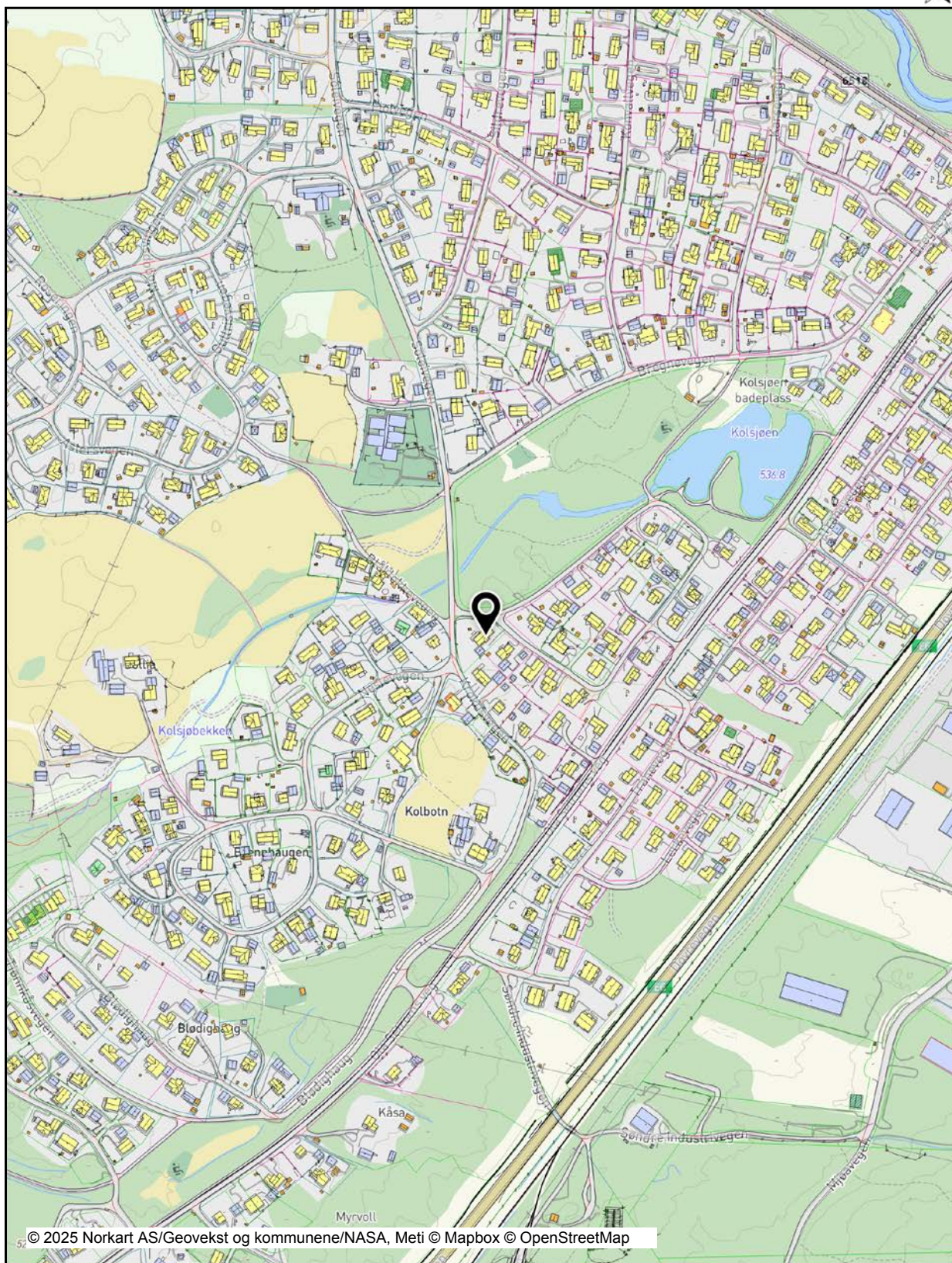


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.09.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

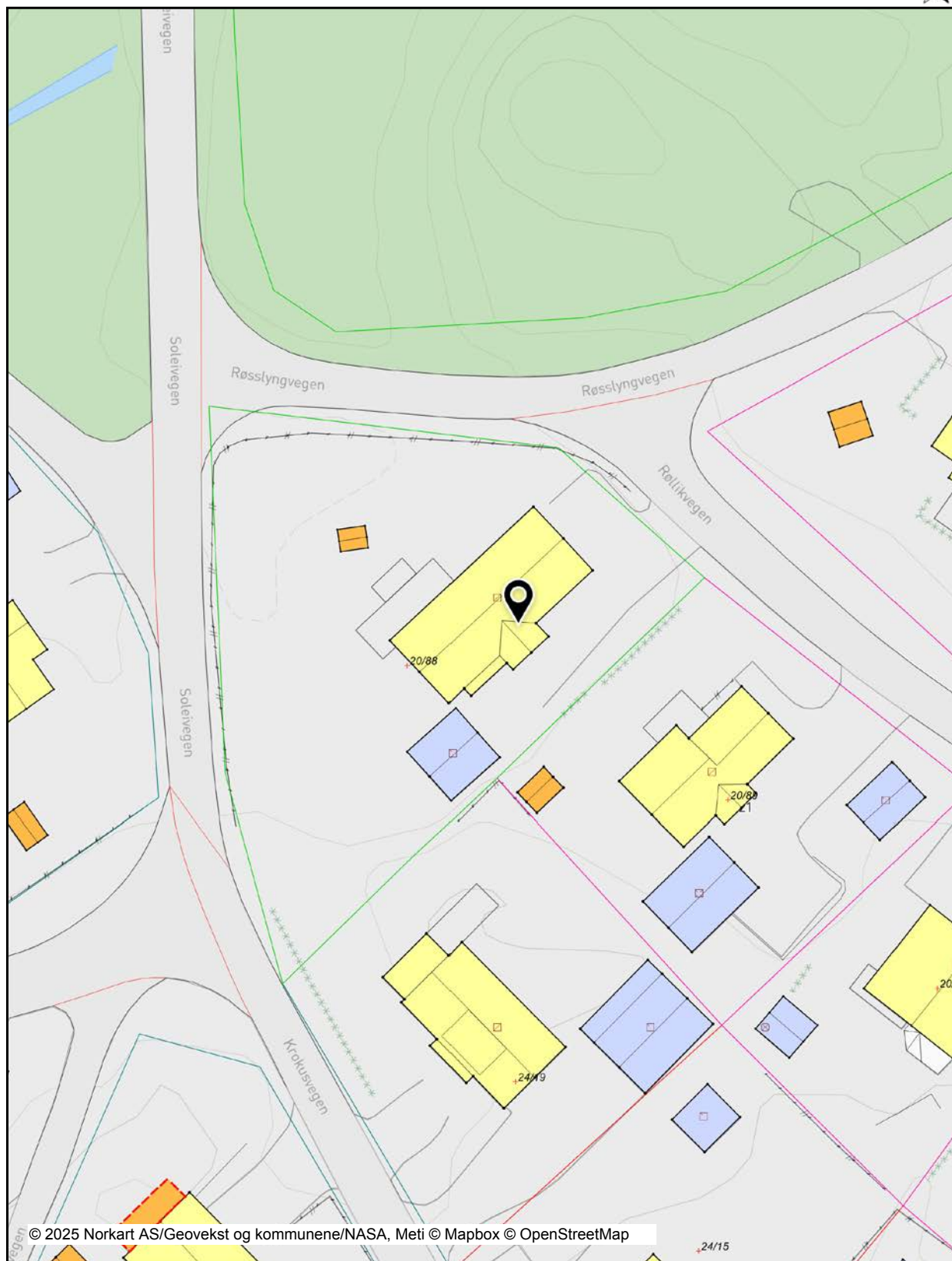


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



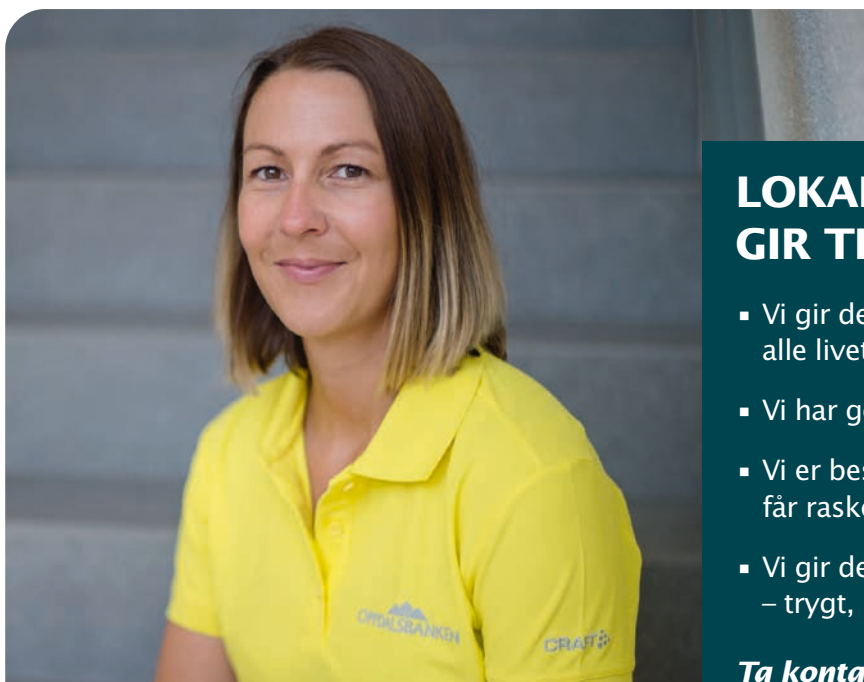
Rett skal være rett. For alle.

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.

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**.



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: Røllikvegen 23
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 viderefremidlet 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