

Røtveivegen 37C, 7340 OPPDAL

## Romslig treroms selveierleilighet med garasje og flott beliggenhet i rolig boområde



**aktiv.**





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Jon Ivar Jamtøy**

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

### Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 900 000,-

**Omkostn.:** Kr 73 740,-

**Total ink omk.:** Kr 2 973 740,-

**Felleskostn.:** Kr 1 250,-

**Selger:** Camilla Ohm

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2006

**BRA-i/BRA Total** 80/105 kvm

**Tomtstr.:** 1152.7 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 279, bnr. 55

**Snr.** 4

**Oppdragsnr.:** 1703240108

# Romslig treroms selveierleilighet med garasje og flott beliggenhet

Denne leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde like vest for sentrumskjernen i Oppdal, like ved Oppdal videregående skole.

Området er rolig og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk, med skoler i alle trinn, barnehager, helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser og øvrige fritidsaktiviteter innen rimelig nærhet.

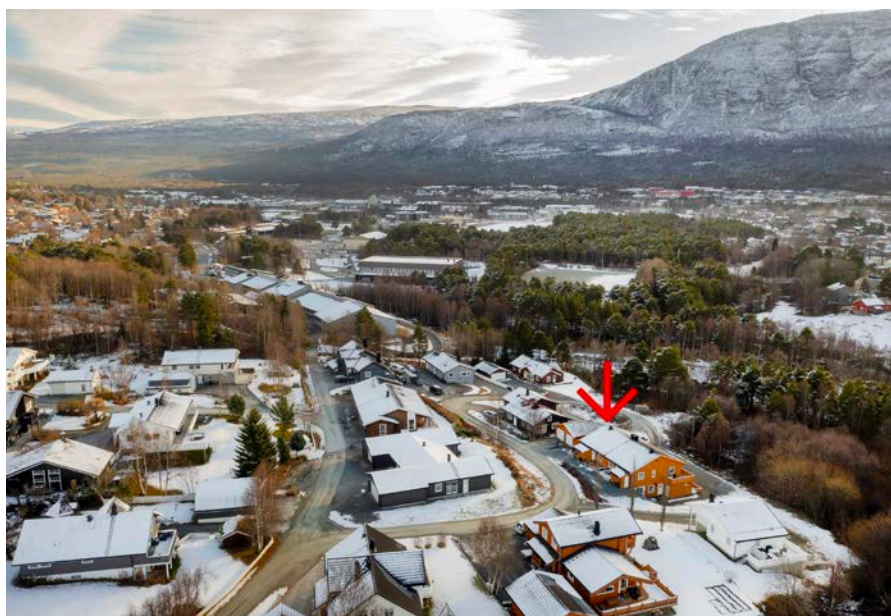
Friarealer, lekearealer og fotballbaner finner en også like ved, og det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området.

Det er for øvrig meget kort avstand til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud.

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder vindfang, entré, to soverom, bad, teknisk rom/bod, stue og kjøkken. Veranda med panoramautsikt. Garasje og utvendig bod.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder og planskisse .....	19
Selgers egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	41
Bygningstegninger .....	73
Ferdigattest .....	81
Eiendomskart og målebrev .....	82
Seksjonering .....	86
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart .....	90
Reguleringsplankart .....	94
Reguleringsplan med bestemmelser .....	96
Kommuneplankart .....	99
Tinglyst erklæring veirett .....	101
Vedtekter for Sameiet Røtveivegen 37 .....	103
Nabolagsprofil og kart .....	105
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

Bruksareal internt (BRA-i): 80 m<sup>2</sup>

Bruksareal eksternt (BRA-e): 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

Terrasse- og balkongareal (TBA): 25 m<sup>2</sup>

### **Areal fordelt på etasje**

1. etasje BRA-i: 80 m<sup>2</sup> - Vindfang, entré, to soverom, bad, teknisk rom/bod, stue og kjøkken

1. etasje BRA-e: 25 m<sup>2</sup> - Utvendig bod og del av garasje

TBA 1. etasje: 25 m<sup>2</sup> - Veranda og terrasse

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Garasje og utvendig bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen.

Garasje er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse ved inngang og veranda med utgang fra stue/kjøkken.

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.01.2005, utført av Hagenbygg AS.

Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er signert av Hagenbygg AS og tilsendt av Oppdal Kommune.

- Oppdal Kommune bekrefter at garasjen ble meldt inn som «mindre tiltak» etter 1985-loven. Dette innebar at lovens krav om ferdigattest i kapittel 16 ikke kom til anvendelse. Det foreligger altså ingen ferdigattest for garasjen, siden det ikke var krav om det.



**Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt på 1 154 m<sup>2</sup> iht. målebrev datert 22.01.2004.

Iht. eiendomskart mottatt fra kommunen er tomtearealet 1152,7 m<sup>2</sup>.

Tomten er hellende/terrassert mot sør og opparbeidet med gruset innkjørsel og gårds plass samt plen og beplantning.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde like vest for sentrumskjernen i Oppdal, like ved Oppdal videregående skole. Området er rolig og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk, med skoler i alle trinn, barnehager, helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser og øvrige fritidsaktiviteter innen rimelig nærhet. Friarealer, lekearealer og fotballbaner finner en også like ved, og det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Det er for øvrig meget kort avstand til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud.

**Adkomst**

Fra E6 i Oppdal sentrum kjører du Riksvei 70 vestover i retning Sunndalsøra. Ta til venstre ned Røtveivegen etter ca. 1,1 km. Ta deretter til venstre etter ca. 175 meter og deretter til høyre etter ca. 50 meter. Du vil da få eiendommen på høyre side etter ca. 50 meter.

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

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

## Byggemåte

Leilighetsbygg med fire enheter og utvendig bod ved inngang til hver leilighet. Bygget er fundamentert på støpte gulv i kjeller og støpt isolert grunnmur. Over dette oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer har tolags glass. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein.

Felles garasjebygg med totalt fire garasjeplasser fordelt over to etasjer. Garasje til leiligheten har støpt dekke, bindingsverk med utvendig liggende kledning, saltak med betongtakstein, enkle vindu, leddport i tre med portåpner og innlagt strøm.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggt teknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 07.11.2024 utført av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Ingen bygningsdeler er gitt TG3.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Taknedløp på utvendig bod er ført til terreng.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

### Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Takteking, takrenner og beslag er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.



#### Innvendig > Radon

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

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

#### Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser.

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

- Liten kantskade på en flis ved dusjarmtur inne i dusj.

#### Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

#### Våtrom > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Kjøkken > Avtrekk

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilasjonsaggregat/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

#### Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger

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

Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

### **Innhold**

Leilighet:

- Vindfang, entré, to soverom, bad, teknisk rom/bod, stue og kjøkken.

Øvrig:

- Utvendig bod
- Veranda og terrasse
- Garasje i felles garasjebygg

## **Standard**

### Vindfang:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater.

### Entré:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Luke til kaldloft/lagringsloft.

### Soverom 1 (vest):

Parkettgulv, tapet-/malte strievegger, malte himlingsplater. To doble garderobeskap.

### Soverom 2 (øst):

Parkettgulv, tapet-/malte strievegger, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.  
Panelovn.

### Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flislagte vegger, malte himlingsplater.  
Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant, under- og overskap, høyskap, speil og belysning. Dusjhjørne. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Kostereskap.

### Teknisk rom/bod:

Belegg på gulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Sikringsskap. Sentralstøvsuger.  
Ventilasjonsanlegg. Varmtvannsbereder. Fordelingsskap for rør med vannmåler. Hyller.

### Stue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Peisovn tilkoblet malt pipe med brannmur. Panelovn. Utgang til veranda. Fibersentral.

### Kjøkken:

Parkettgulv, panelplater/malt strie på vegger, malte himlingsplater med downlights.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Flislagt vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin og ventilator. Komfyr og kombiskap (kjøl/frys). Panelovn. Integrert FM-radio med høyttaler.

### Utvendig bod:

Tregulv (terrassebord), gipsvegger, gipshimling.

### Garasje:

Betonggulv, uisolerte vegger, uisolert himling. Leddport med portåpner.



### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og oppgraderinger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen har bredbånd (og TV) via fiber fra Vitnett. Se vitnett.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

### **Parkering**

Egen garasje i felles garasjebygg samt oppstillingsplasser for bil på fellesområde.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

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

# Energi

## **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 28.07.2016.

Siste feiing ble utført 28.05.2024.

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

28.05.2024 - Anm: Sjekket med lykt fra toppen, lite sot.

28.05.2024 - Ingen hjemme.

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

## **Energikarakter**

C

## **Energifarge**

Oransje

## **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.



# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 900 000,-

## **Kommunale avgifter**

Kr 11 162,- i 2024.

## **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjon samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon driftes og faktureres av Remidt og inngår 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 674 234,- pr. 31.12.2022

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 562 088,- pr. 31.12.2022

## **Andre utgifter**

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

- Kommunale avg.: ca. kr 11 200,-
- Felleskostnader: ca. kr 15 000,-
- Strøm: ca. kr 9 000,-

Totalt: ca. kr 35 200,-

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.

# Boenheten

## **Eierbrøk**

87/336

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader dekker felles bygningsforsikring, strøing, brøyting, filter til ventilasjonsanlegg og avsetning til vedlikeholdskonto (utvendig).

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 250,-

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Røtveivegen 37

## **Organisasjonsnummer**

923748571

## **Om sameiet**

Sameiet består av fire boliger i ett bygg med tilhørende garasjebygg og fellesarealer.

Sameiet har ingen ekstern forretningsfører. Forretningsførsel håndteres av styret i sameiet, og opplysninger vedrørende sameiet er gitt av styrets leder.

## **Regnskap/budsjett**

Det foreligger ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og ev. fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling. Felleskostnadene økte 2. halvår i 2023, og det er ingen planlagte økninger i 2025. Sameiet møtes på forsommeren hvert år og det er ev. da en ny økning av felleskostnader vil bli vedtatt.

Selger opplyser at det har vært dialog ang. asfaltering av vei og fellesarealer, men det er ikke tatt noen beslutning vedr. dette. En ev. asfaltering vil gjøres i samråd med øvrige oppsittere i Røtveivegen og kostnader forbundet med dette påhviler kjøper.

## **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.



**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter for sameiet som følger vedlagt salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er ikke regulert i vedtekter eller husordensregler for sameiet, men det opplyses at dyrehold er tillatt..

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

**Polisenummer**

3193055

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 279, bruksnummer 55, seksjonsnummer 4 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:

2005/6193-1/64 - 22.09.2005

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 5021 GNR: 279 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 5021 GNR: 279 BNR: 31

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: KNR: 5021 GNR: 279 BNR: 55

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på firemannsboligen 08.09.2006.

Kommunen bekrefter at det ikke var krav til ferdigattest på garasjebygg, da dette var meldt inn som mindre tiltak.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via felles privat stikkvei.

Stikkvei fra Røtveivegen ned til nummer 29-41 er privat. Utgifter til strøing og brøyting av felles stikkvei inngår i felleskostnadene. Ev. ekstraordinære kostnader utover dette må påregnes. Se for øvrig informasjon ang. asfaltering under Sameie.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen har status som bolig.

Reguleringsbestemmelser for Røtveivegen sørøst boligområde, plan-ID 5021\_2001016, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er iht. planrapport mottatt fra kommunen fordelt på følgende arealformål:

- Formål boliger: 1152 m<sup>2</sup>
- Formål høyspenningsanlegg: 134 m<sup>2</sup>

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**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Megler er ikke kjent med at det er fattet vedtak i sameiet om korttidsleie.

Ved utleie er eier forpliktet til å informere leier om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at disse blir overholdt. Utleier plikter også å informere styret om leieforholdet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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.

### **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. 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.

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

### **Omkostninger kjøper**

2 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

73 740 (Omkostninger totalt)

84 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 973 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 984 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 986 940 (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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **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 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, 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.

### **Oppdragsansvarlig**

Jon Ivar Jamtøy  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no  
Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS  
Sunnalsvegen 6  
7340 Oppdal  
Tlf: 724 04 030

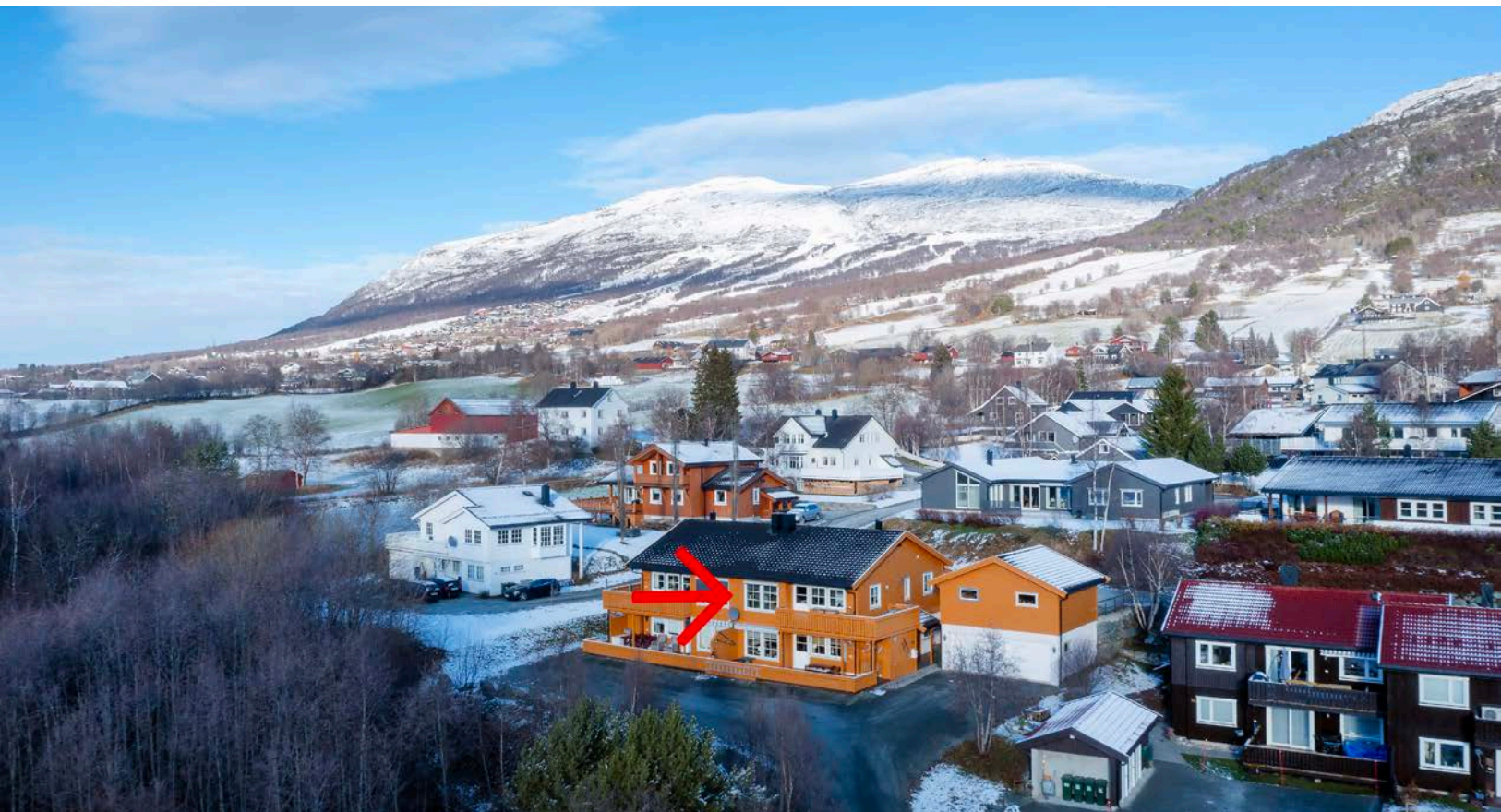
### **Salgsoppgavedato**

07.11.2024





Velkommen til Røtveivegen 37C!

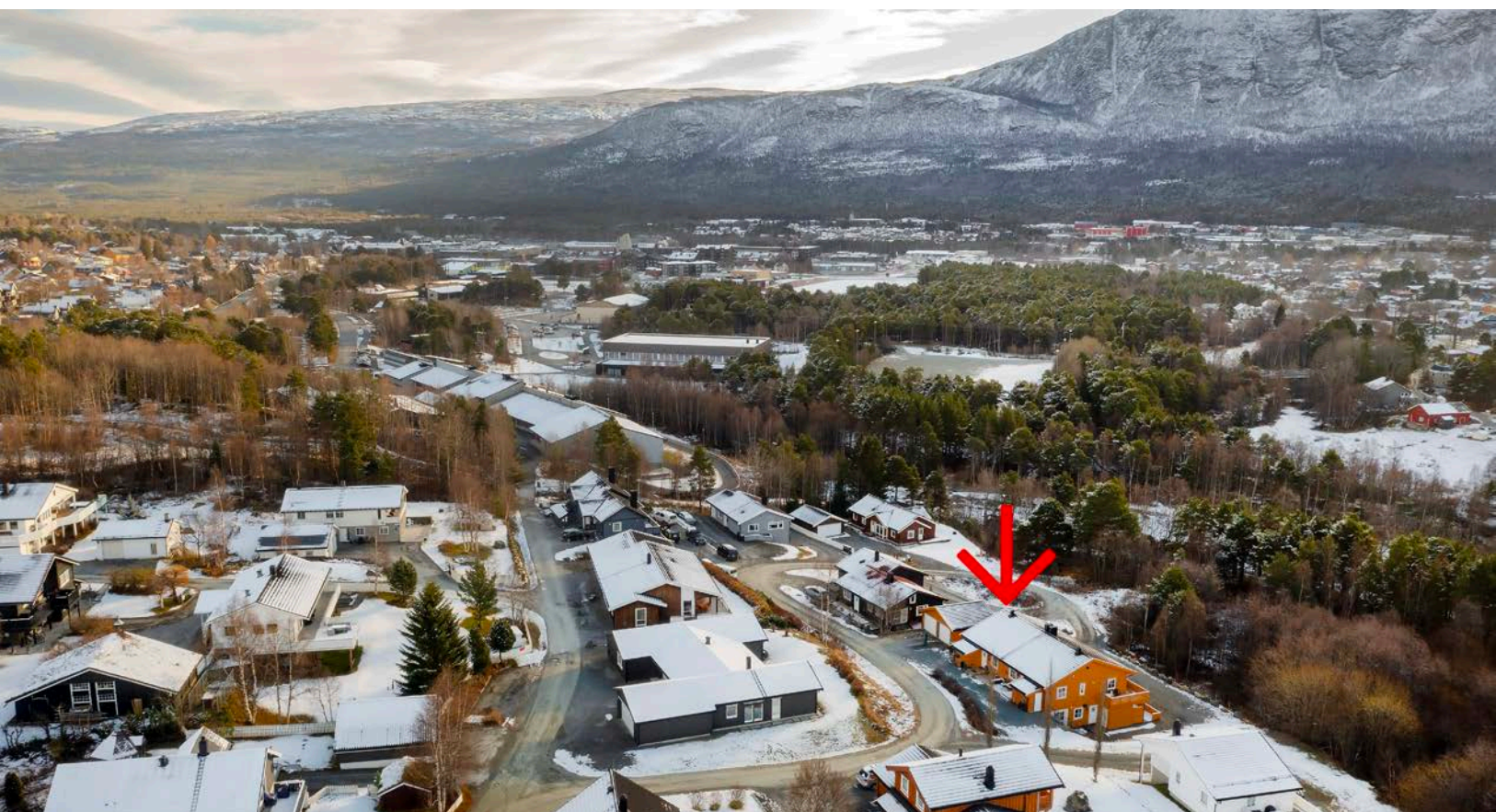


En romslig treroms selveierleilighet i høy 1. etasje i fremmannsbolig





Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et veietablert og attraktivt boligområde like vest for sentrumskjernen i Oppdal



Området ligger like vest for Oppdal videregående skole og oppleves rolig og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk





Leiligheten inneholder vindfang, entré, to soverom, bad, teknisk rom/bod, stue og kjøkken



Garasje og utvendig bod på inngangssiden



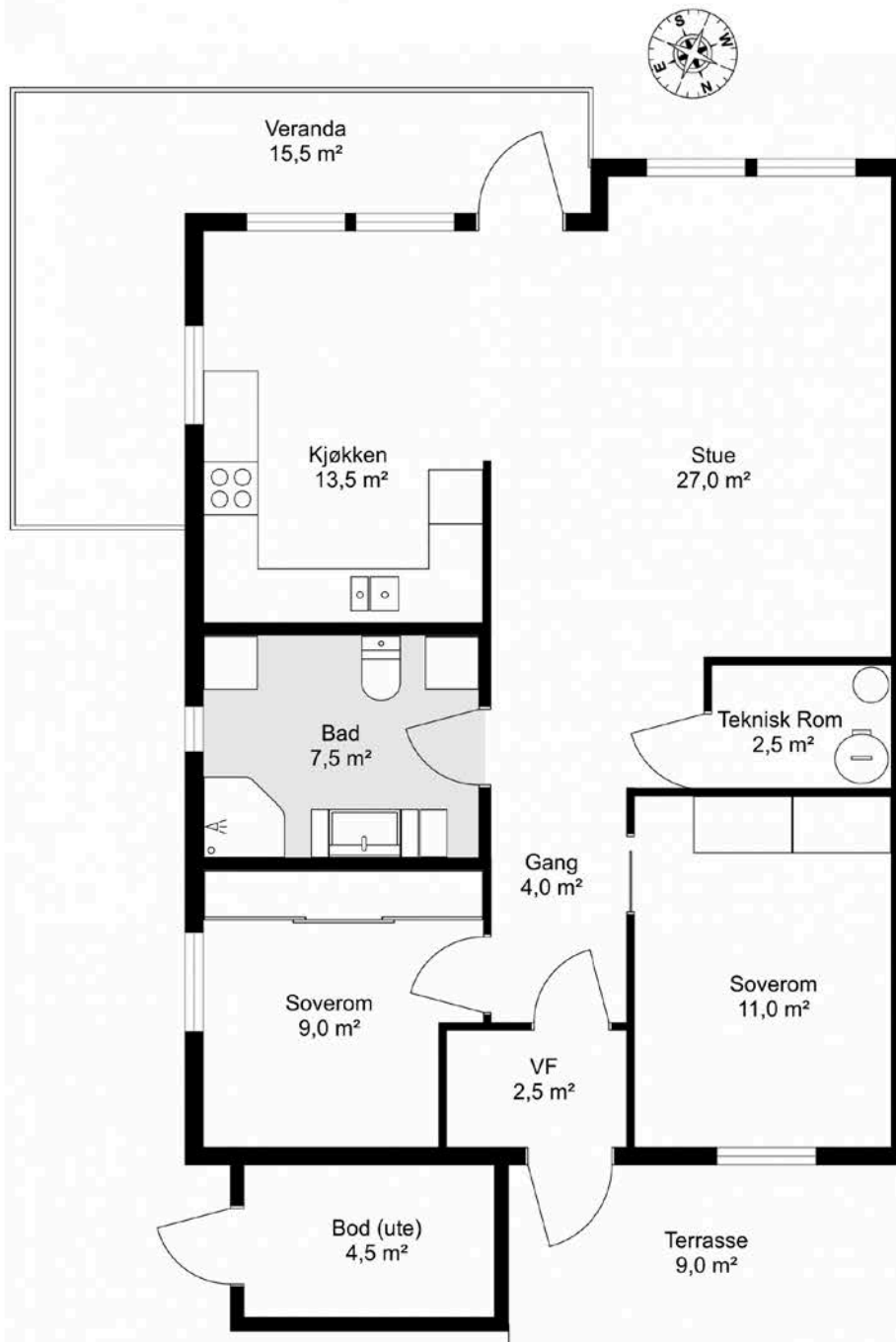


Inngangsparti med terrasse og utvendig bod



# 7340 Oppdal - Røtveivegen 37C

## 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.



Velkommen inn!





Entré med inngang til leilighetens to soverom



Hovedsoverommet er 11 m<sup>2</sup> og ligger mot vest





Rommet er utstyrt med to doble garderober



Fra hovedsoverom mot entré





Leilighetens andre soverom er 9 m<sup>2</sup> og har skyvedørgarderobe



Entré med inngang til teknisk rom/bod og bad





Romslig bad på hele 7,5 m<sup>2</sup>, helfislet med gulvvarme



Baderomsinnredning med heldekkende servant og god skaplass





Fra entré mot stue



Stue, spisestue og kjøkken i delvis åpen løsning





Stue med peisovn og god plass til sofagruppe



God plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet





Kjøkken med innfelte spotter i himling



Italiensk kjøkkeninnredning med medfølgende hvitevarer





Utgang til veranda på 15,5 m<sup>2</sup> fra stue



Vinkerveranda med adgang fra stue





Panoramautsikt fra veranda



Eiendommen grenser til felles grøntareal/frområde i sør





Praktisk utvendig bod på 4,5 m<sup>2</sup>





Leiligheten har garasje med motorisert portåpner



Velkommen til visning i Røtveiven 37C!

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240108	
<b>Selger 1 navn</b>	
Camilla Ohm	
<b>Gateadresse</b>	
Røtveivegen 37C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	498157

Document reference: 1703240108

## 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

Initialer selger: CO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 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   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader 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: 1703240108

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Røtveivegen 37 C, 7340 OPPDAL
-  OPPDAL kommune
-  # gnr. 279, bnr. 55, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 20704-1475

Referansenummer: ML8000

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svann Marius Skålvik

Vår ref: Svann Marius  
Skålvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

*Svann Marius Skålvik*

Svann Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leilighetshus med 4 enheter. Utvendig bod ved inngang til hver leilighet.

Støpte gulv i kjeller og støpt isolert grunnmur. Trebjelkelag, bindingsverk i vegger med liggende kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Veranda med utgang fra stue/kjøkken og terrasse ved inngang.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort betongtakstein med betongstein over vindskier, forenklet duk undertak. Doble vindskibord. Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn på bygg og til terreng på utvendig bod.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Overflatebehandlet i 2022 Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Det er lagt fast gulv på deler av loftet. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av papp med avrenning til renne i front med impregnert terrassedekke over. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 88 cm. Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Pusset og oljet terrasse høsten 2024.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Ny vedovn er montert 2019. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: samsvarserklæring fra Nyvold installasjon, ingen øvrig dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, 30 cm høyskap, 50 cm høyskap, dusjvegger, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Flis på vegg over kjøkkenbenken. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 1/2 vask. Komfyr, kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er skiftet fronter i 2020. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på teknisk rom. I rørfordelingsskap er hovedstoppekrane og vannmåler. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i himling på teknisk rom. Det er skifte filter sommeren 2024, filter bytte utføres i regi av sameie. Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2006 Plassering: Teknisk rom Elektrisk tilkobling: Stikkontakt Sentralstøvsuger. Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. 1. uttak i gang. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder) Sikringssskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 25 AMP. Skjult anlegg. Elk kontroll er utført 05.04.2022 av Nyvold Installasjon. Brannmelder i gang og brannslukker fra 2024 på teknisk rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Grunnundersøkelser er ikke foretatt  
Dreneringen er fra 2006.  
Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.  
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.  
Bygningen har ferdig isolert grunnmur fra Nordic Isoelementer med innvendig robust gipsplate ifølge byggebeskrivelse som er fremlagt på befaringsdagen.  
Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng  
Skrånende tomt for sameie som er beplantet med plen, busker, naturstein og trær.  
Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.01.2005, utført av Hagenbygg AS

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er signert av Hagenbygg AS og tilsendt av Oppdal Kommune.
- Oppdal Kommune bekrefter at garasjen ble meldt inn som «mindre tiltak» etter 1985-loven. Dette innebar at lovens krav om ferdigattest i kapittel 16 ikke kom til anvendelse. Det foreligger altså ingen ferdigattest for garasjen, siden det ikke var krav om det.

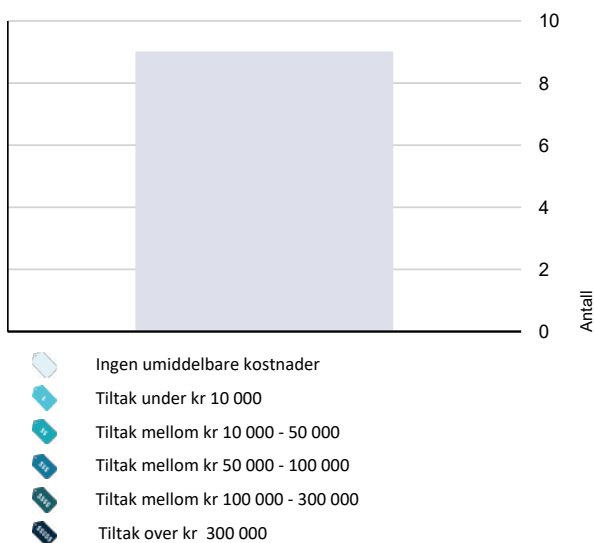
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som tilhører boenheten. Det er ikke utført kontroll på tilstøtende boenhet.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler selv om dette er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2006

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 08.09.2006

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2017	Elkontroll	Elkontroll utført av Nyvold Installasjon
2019	Modernisering	Skiftet termostat på badet. Montert dimmer på stue og kjøkken inkludert tilkobling av lamper. Faglært arbeid av Nyvold Installasjon
2019	Modernisering	Montert ny Dovre vedovn. Faglært arbeid utført av SHR Bygg
2022	Modernisering	Overflatebehandlet bygget utvendig.
2023	Modernisering	Tilkobling av ny oppvaskmaskin. Faglært arbeid av Comfortbutikken Rørsenteret AS. Det ble også satt inn nytt kjøll og fryseskap.
2024	Modernisering	Pusset og oljet terrasse ved inngang høsten 2024.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort betongtakstein med betongstein over vindskier, forenklet duk undertak. Doble vindskibord.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Taktekking, takrenner og beslag er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn på bygg og til terreng på utvendig bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Taknedløp på utvendig bod er ført til terreng.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



Mangler pipehatt på pipeinndekning



Nedløp ved bod er ført til terreng

## 1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Overflatebehandlet i 2022





# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

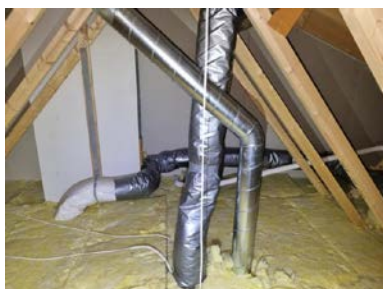
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Det er lagt fast gulv på deler av loftet. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.



Synlige luftespalter i raftekasse ved overgang tak/vegg



Oversikt kryploft. Lagt til grunn pustende undertak ved vurdering av ventilering



Oversikt kryploft



Oversikt kryploft

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

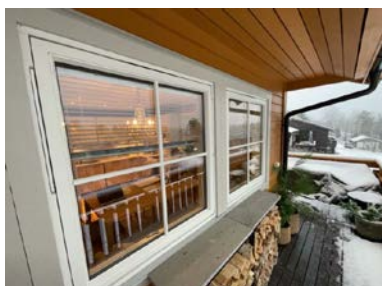
# Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken



Vinduer på stue har utvendige persienner som er manuelle.



Vinduer på kjøkken

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass



Verandadør



Boddør



Hoveddør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av papp med avrenning til renne i front med impregnert terrassedekke over. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



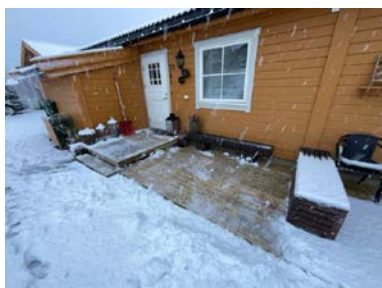
Oversikt



Oversikt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Pusset og oljet terrasse høsten 2024.



Oversikt

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



# Tilstandsrapport



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 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.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Ny Dovre vedovn er montert 2019 av SHR Bygg.

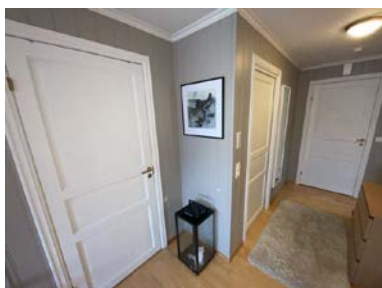
# Tilstandsrapport



Vedovn på stue, steinplate under sotluke på gulvet

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



Dører til teknisk rom, soverom og vindfang sett fra stue



Dører til vindfang, soverom og bad/vaskerom sett fra stue

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: samsvarserklæring fra Nyvold installasjon, ingen øvrig dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, 30 cm høyskap, 50 cm høyskap, dusjvegger, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og hvite himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

- Liten kantskade på en flis ved dusjarmtur inne i dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Oversikt



Vindu er plassert i våtsone ved dusj



Sprukket flis i hjørne i våtsone inne i dusj. Ikke tegn til andre skader ved beforingen



Liten kantskade på flis i våtsone

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 22 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist under servant. Sluk i dusj har lokalt fall.

#### Vurdering av avvik:

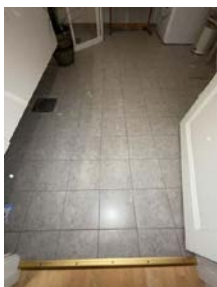
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

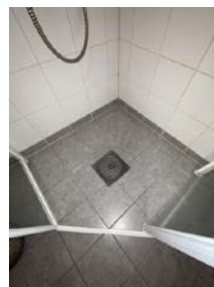
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Oversikt gulv



Gulv i dusj

## ETASJE > BAD/VASKEROM



# Tilstandsrapport

## IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under servant hvor membran er synlig klemt under klemring. Bilde viser sluk uten slukpotte.



Sluk i dusj hvor membran er synlig klemt under klemring. Bilde viser sluk uten slukpotte.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### IG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, 30 cm høyskap, 50 cm høyskap, dusjvegger, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt



Oversikt

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### IG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.

# Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i himling.



Åpningsvindu med ventil



Luftespalte under dør

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill/rupanel i vegg på bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill/rupanel i vegg på bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Flis på vegg over kjøkkenbenken. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 1/2 vask. Komfyr, kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er skiftet fronter i 2020. Montert ny oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i 2023.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på teknisk rom. I rørfordelingsskap er hovedstoppekrane og vannmåler.



# Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap med stoppekrane og vannmåler



Kursfortegnelse

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i himling på teknisk rom. Det er skifte filter sommeren 2024, filter bytte utføres i regi av sameie.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilasjonsaggregat/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes på anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ventilasjonsaggregat er plassert i himling på teknisk rom

## TG 1 Varmtvannstank

Høiix varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2006

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

# Tilstandsrapport



## TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger.

Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. 1. uttak i gang. (Ikke funksjonstestet på befaringdagen, kun vurdert ut fra alder)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 25 AMP. Skjult anlegg. Elk kontroll er utført 05.04.2022 av Nyvold Installasjon.

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.

**2022 Utbedring etter elk kontroll. Kabling av lampe på soverom er byttet. Utført av Nyvold installasjon**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2019. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette ut over det som ligger i boligmappen og i boligen.**

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

**Ja Det ligger totalt 11 dokumenter fra el installatør på boligmappa.no fra perioden 2016 - 2019. I tillegg er det dokumentasjon i boligpermen som er fremlagt på befaringdagen**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

- Ut fra at det er utført elkontroll 05.04.20022 og det foreligger dokumentasjon på anlegget vurderes det ikke å være behov for tiltak



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring fra byggeår som dokumenterer anlegget. Utført av Nyvold Installasjon

## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannmelder i gang og brannslukker fra 2024 på teknisk rom.

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 Informasjon:**  
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter ( A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Informasjon:**  
**Oppfyll kravene til brannvarsling**  
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2006.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ferdig isolert grunnmur fra Nordic Isoelementer med innvendig robust gipsplate ifølge byggebeskrivelse som er fremlagt på befaringsdagen.

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

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrenforhold

Skrånende tomt for sameie som er beplantet med plen, busker, naturstein og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2006

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Igangsettingstingstillatelse er gitt 02.08.2006

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Felles garasjebygg med totalt 4 garasjeplasser fordelt over 2 etasjer.

Garasje til leiligheten har støpt dekke, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med betongtakstein. Enkle vindu og leddport i tre med portåpner. Innlagt strøm.



# 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.



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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	5		85	25
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>5</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue/gang	Bod (ute)	

### Kommentar

Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse ved inngang og veranda med utgang fra stue/kjøkken.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.01.2005, utført av Hagenbygg AS

#### 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er signert av Hagenbygg AS og tilsendt av Oppdal Kommune.

- Oppdal Kommune bekrefter at garasjen ble meldt inn som «mindre tiltak» etter 1985-loven. Dette innebar at lovens krav om ferdigattest i kapittel 16 ikke kom til anvendelse. Det foreligger altså ingen ferdigattest for garasjen, siden det ikke var krav om det.

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	77	8
<b>Garasje</b>	0	20

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Garasje

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Camilla Ohm	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	279	55		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Røtveivegen 37 C

### Hjemmelshaver

Ohm Camilla

## Siste hjemmelovergang

### År

2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger leilighetsbygg	21.01.2005	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest leilighetsbygg	08.09.2006	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Byggetegninger garasje	02.08.2006	Tegninger er ikke angitt med dato, opplyst dato er hentet fra igangsettingstillatelse. Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Matrikkelrapport Norkart	22.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen	22.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Seksjonering	22.08.2006	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	04.11.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 overgangsperiode 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 godkjenning 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 bolig-omsetningen. 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/ML8000>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

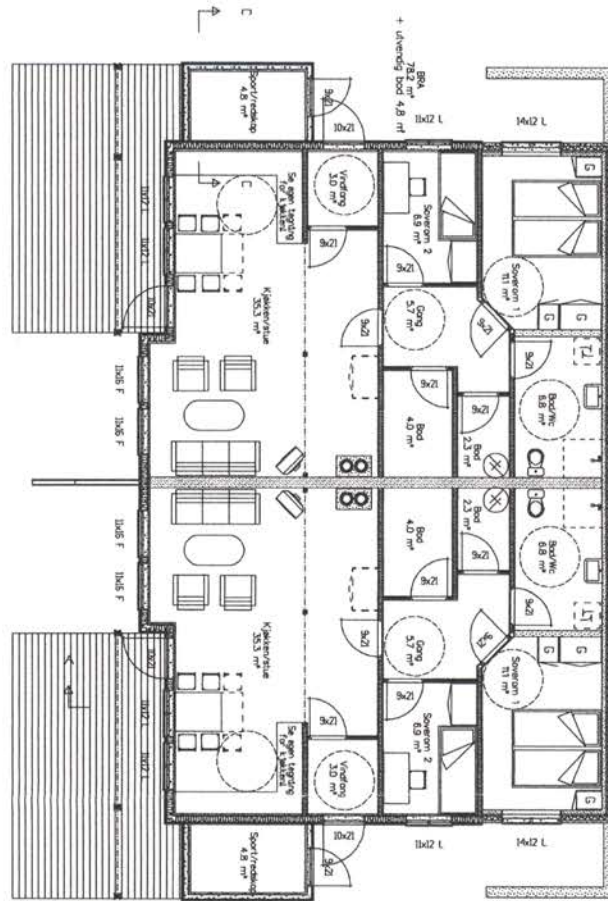


E.-3.

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO		
FASADER		HAGENBYGG AS			TEGN. OMØ	PROSJAR. Ha01	G.NR. xx	B.NR. xx
		Idehus Tohatten + revidert			GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE:	
					DATO 19.09.03	MÅL 1 : 100	OPPDAL	

TEKNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I

	ERA	Et/alt	BA	BR-A-x
Høydeplan	78,20	1,0	78,20	78,20
Utv. bod 1, etg.	4,90	0,5	2,88	0
Sum 1. m <sup>2</sup>	83,00		81,08	78,20



HUSK.  
 DETTE ER KILTINGEN  
 SLIK Huset ER BYGGET MED  
 UUTTAK AV UTV. STØTTEMURER  
 SOM VIKER WDF.  
 HAGENBYGG AS  
 Bjørn Palle Høyem

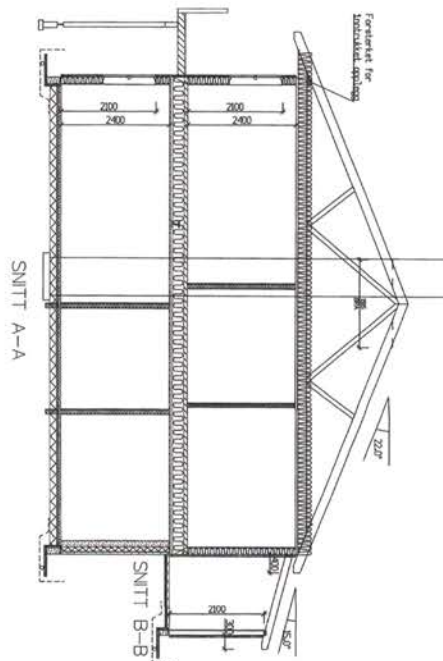
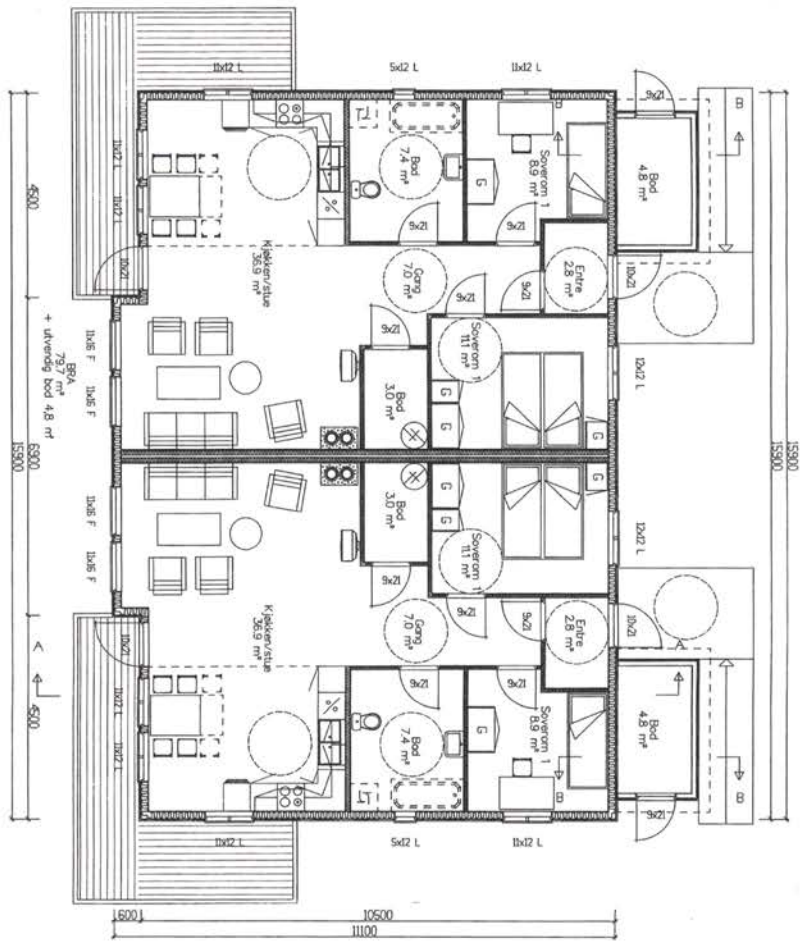
**IdeHUS**  
 Gamle Kongevei, 7340 Oppdal  
 Tlf: 72 42 21 28 / 911 56 118

AA	Balkongdør + leveg og tremmer	OMØ	21.01.05
REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
HAGENBYGG AS		TEGN. OMØ	PROS.J.NR. Ha01
Idehus Tohatten + revidert		GODKJ.	G.NR. xx
SOKKELPLAN SNITT		DATO 26.01.03	B.NR. xx
		MAL 1:100	KOMMUNE: OPPDAL

TEGNINGEN HAR INNEHOLDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDET SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I



BRVA	BRVA	BRVA	BRVA-I
Hovedplan	73,70	73,70	73,70
Utv. bod 1. etg.	4,80	0,6	2,88
Loftetplan	14,70	0,3	4,41
Sum 1. m <sup>2</sup>	93,20		85,93



HUSA.  
 DETTE ER KIKTIG TEGNING SIK  
 Huset er bygget med uttak  
 av tømmer og kampe til hovednivå.  
 HOVEDTG. DISSE AVIKER NOE TEGN.  
 VEIANDER FORANDET FRÅ BYGGESDK. TEGN.  
 HAGEN BYGG AS  
 Byggen Alle Hagen

**Idehus**  
 Gamle Kongevei, 7340 Oppdal  
 Tlf: 72 42 21 28 / 911 56 118

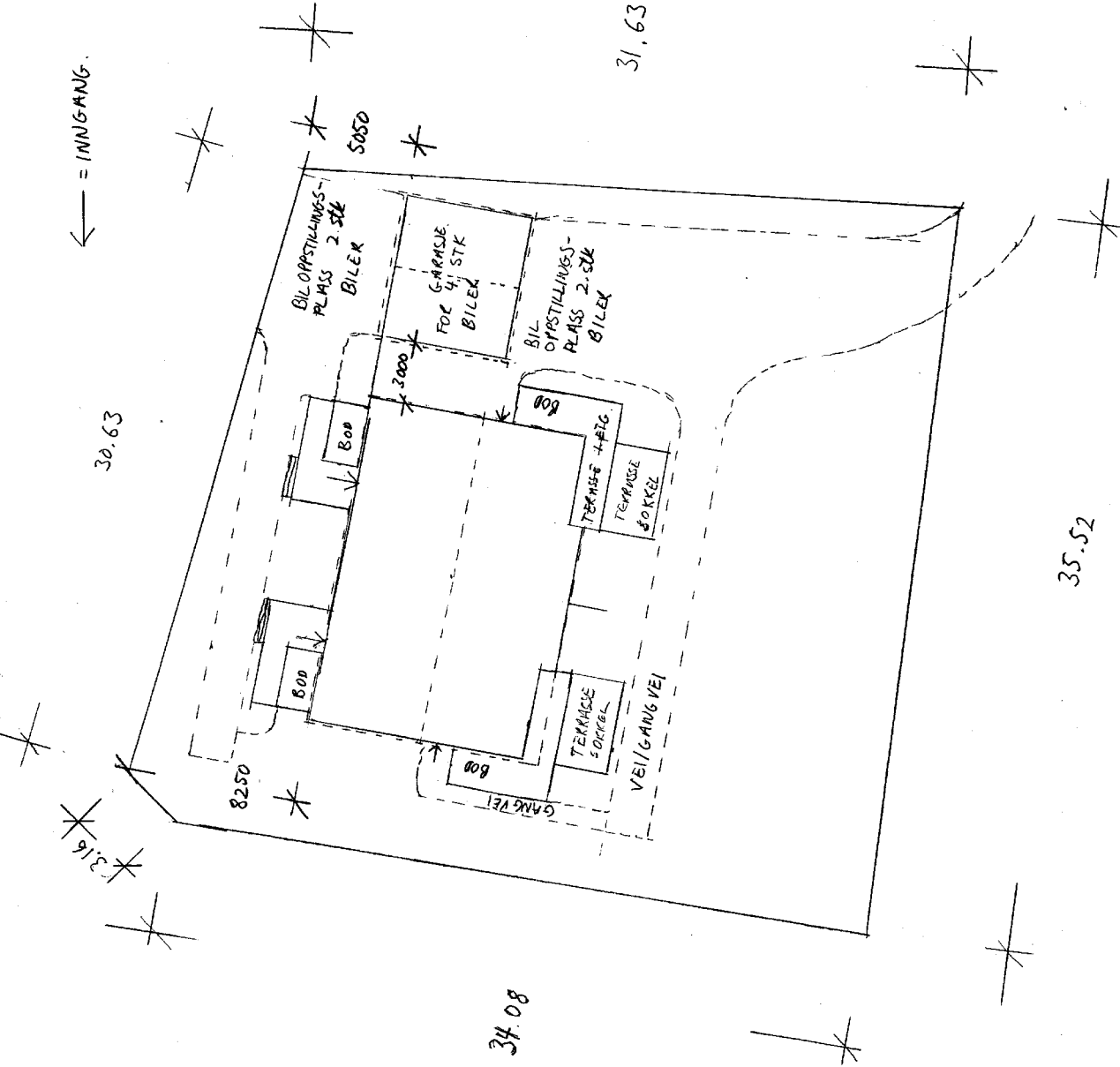
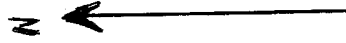
AA	Utvidet balkong	OMØ	21.01.05
REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
HAGENBYGG AS		TEGN. OMØ	PROSJAR. Ha01
Idehus Tohatten + revidert		GODK.	TEGN. NR. 501
		DATE	26.01.04
		MAL	1 : 100
		KOMMUNE: OPPDAL	



TEGNINGEN MA HVORGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTPIREISE AV ARBEIDSR SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I

D-1.

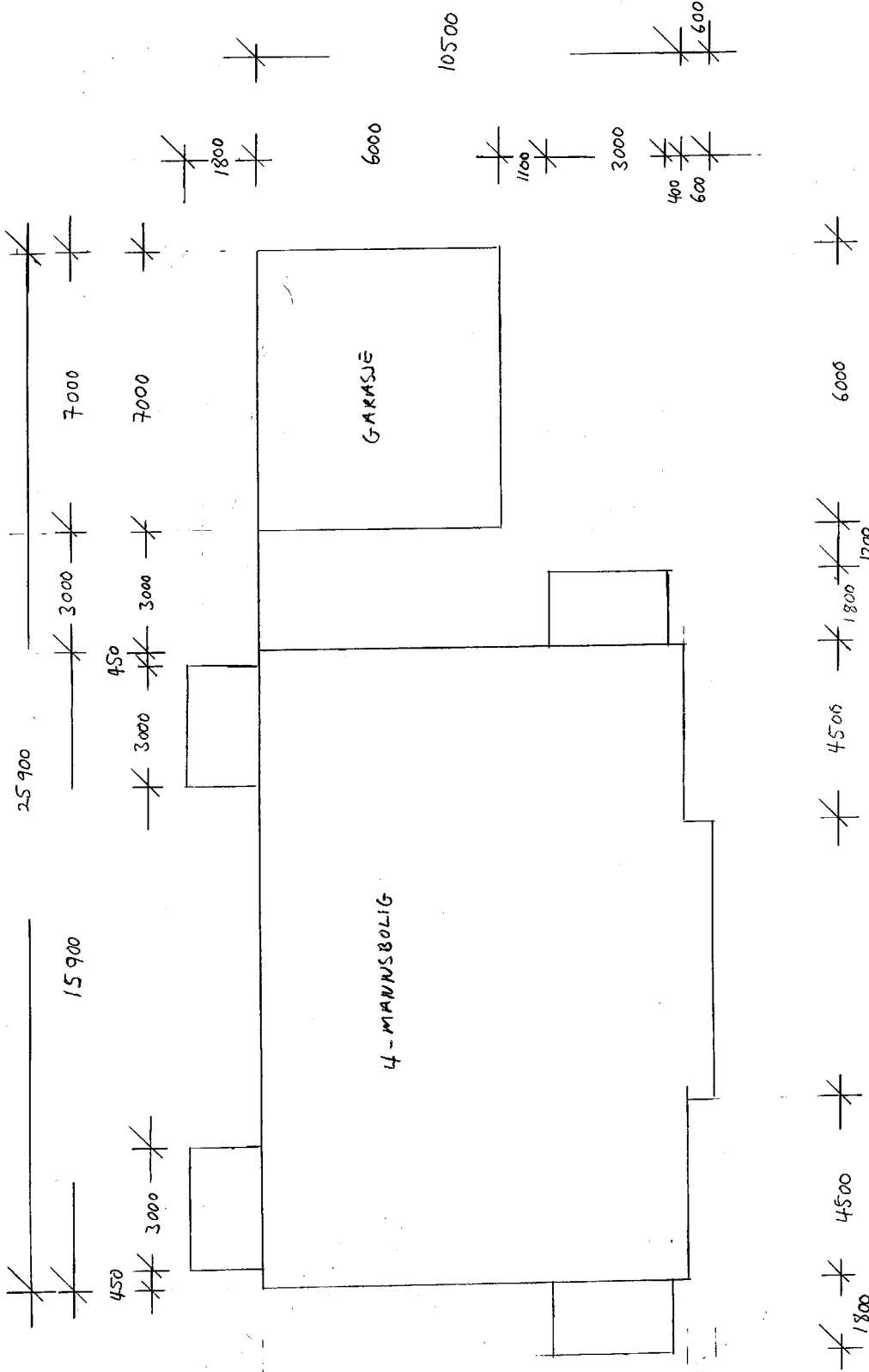
← = INNGANG.



RØTVEIEN 37.  
 G.NR. 279  
 B.NR. 55  
 TOMT. H.S.

MÅLESTOKK: 1-200  
 UTBYGGER  
 IDEHUS  
 HAGENBYGG A/S  
 GAMLE KONGEVEI  
 7340 OPPDAL

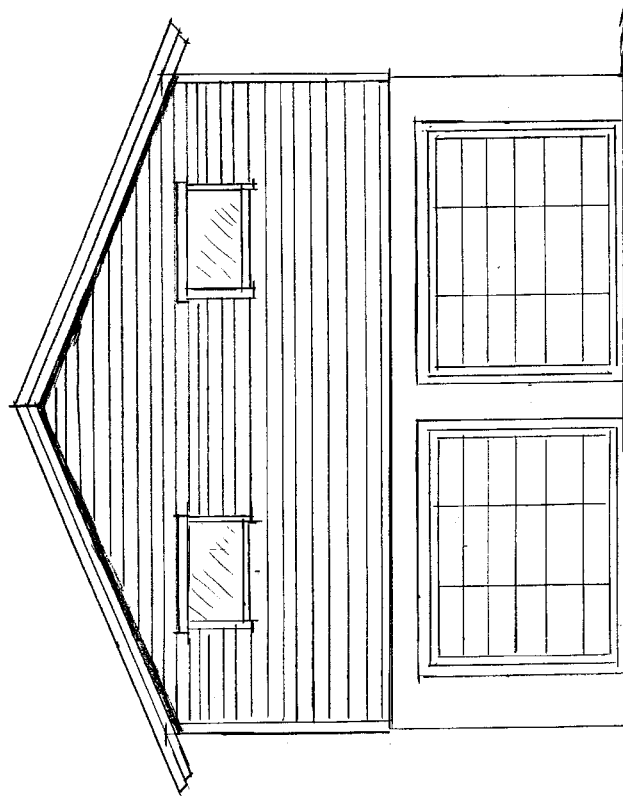
D.-2.



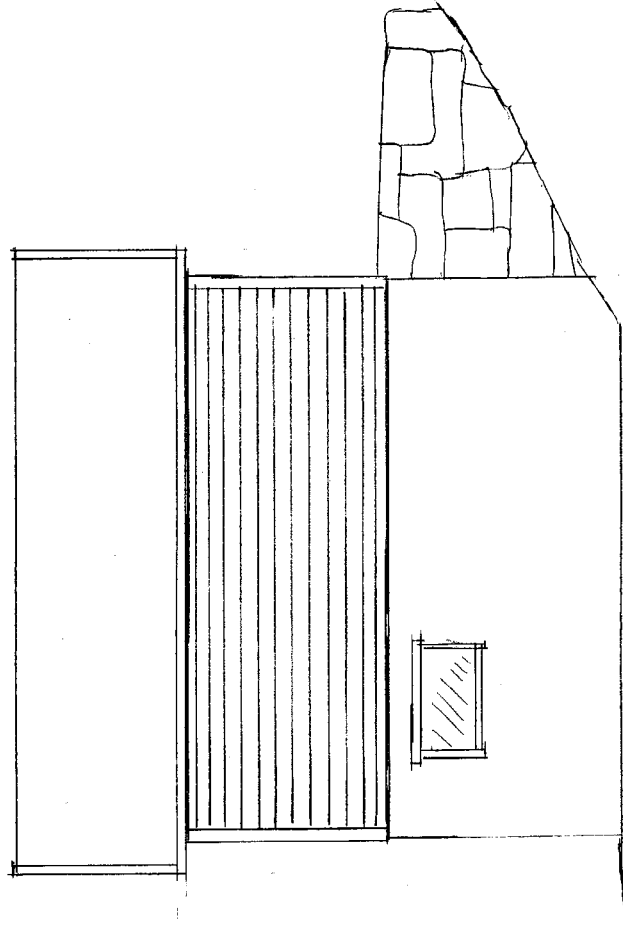
RØTVEI VEGEN 37  
HAGENBYGG #1/S  
MÅLESTOKK: 1-100  
JTV. MÅL



E.-1.



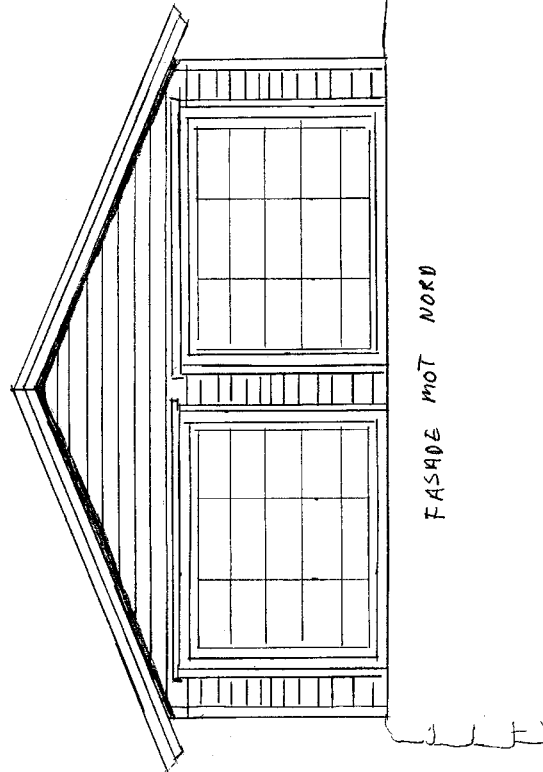
FASADE MOT SØR



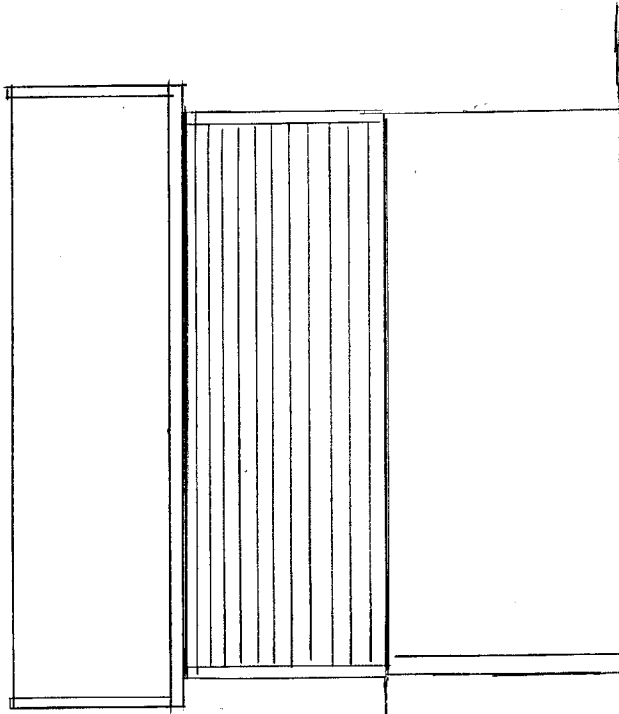
FASADE MOT ØST

GARASJE  
RØTVEIVEGEN 37.  
G.NR. 279  
B.NR. 55.  
MÅLESTOKK : 1-50  
UTBYGGØR  
IDÉ HUS  
HAGENBYGG A/S

E.-2.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

GARASJE KØTVEIVEGEN 37.

G.NR. 279

B.NR. 55.

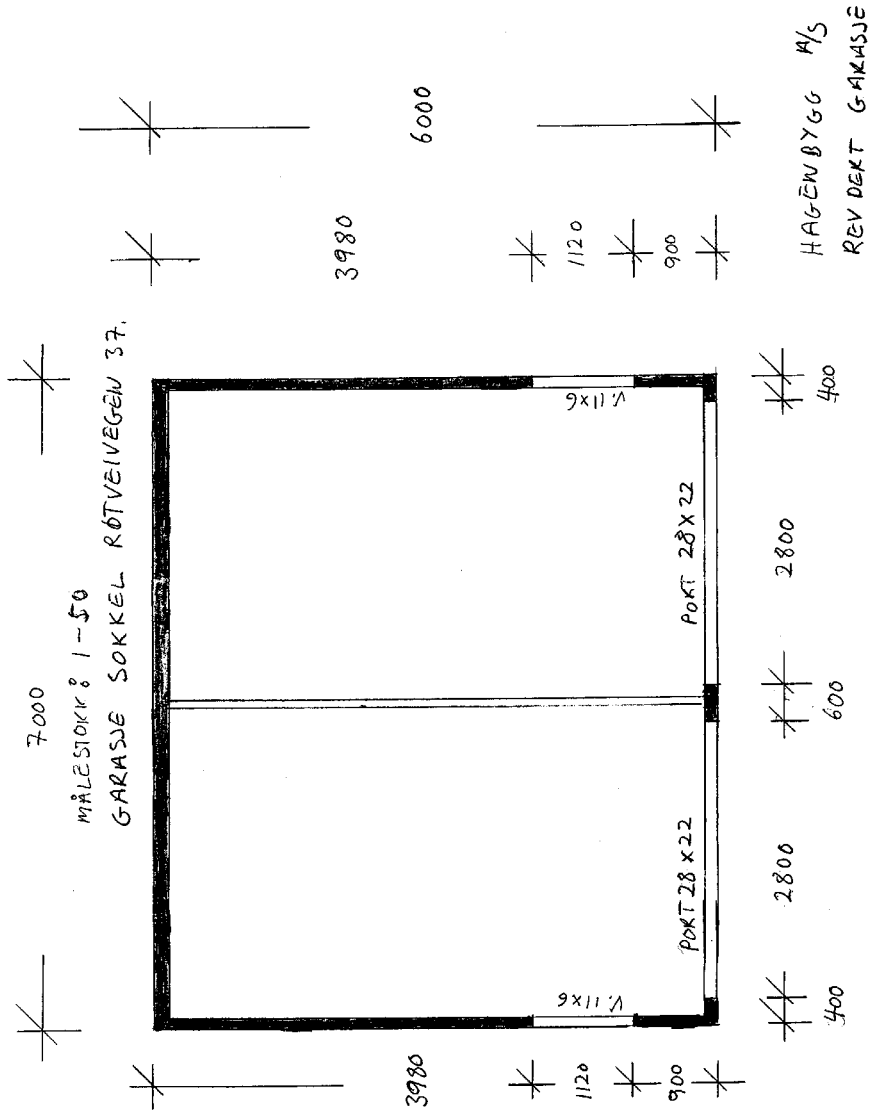
MÅLESTOKK : 1-50

UTBYGGER

IDEHUS

HAGENBYGG AS

E.-3



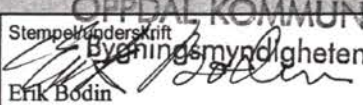


 <b>OPPDAL KOMMUNE</b> Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	<b>Ferdigattest er gitt for</b>		
	Saksnr 2006/2426	Dok.nr 2	
	Eiendom/byggested Røtveivn. 37 A-D -		
	Gnr 279	Bnr 55	Festenr

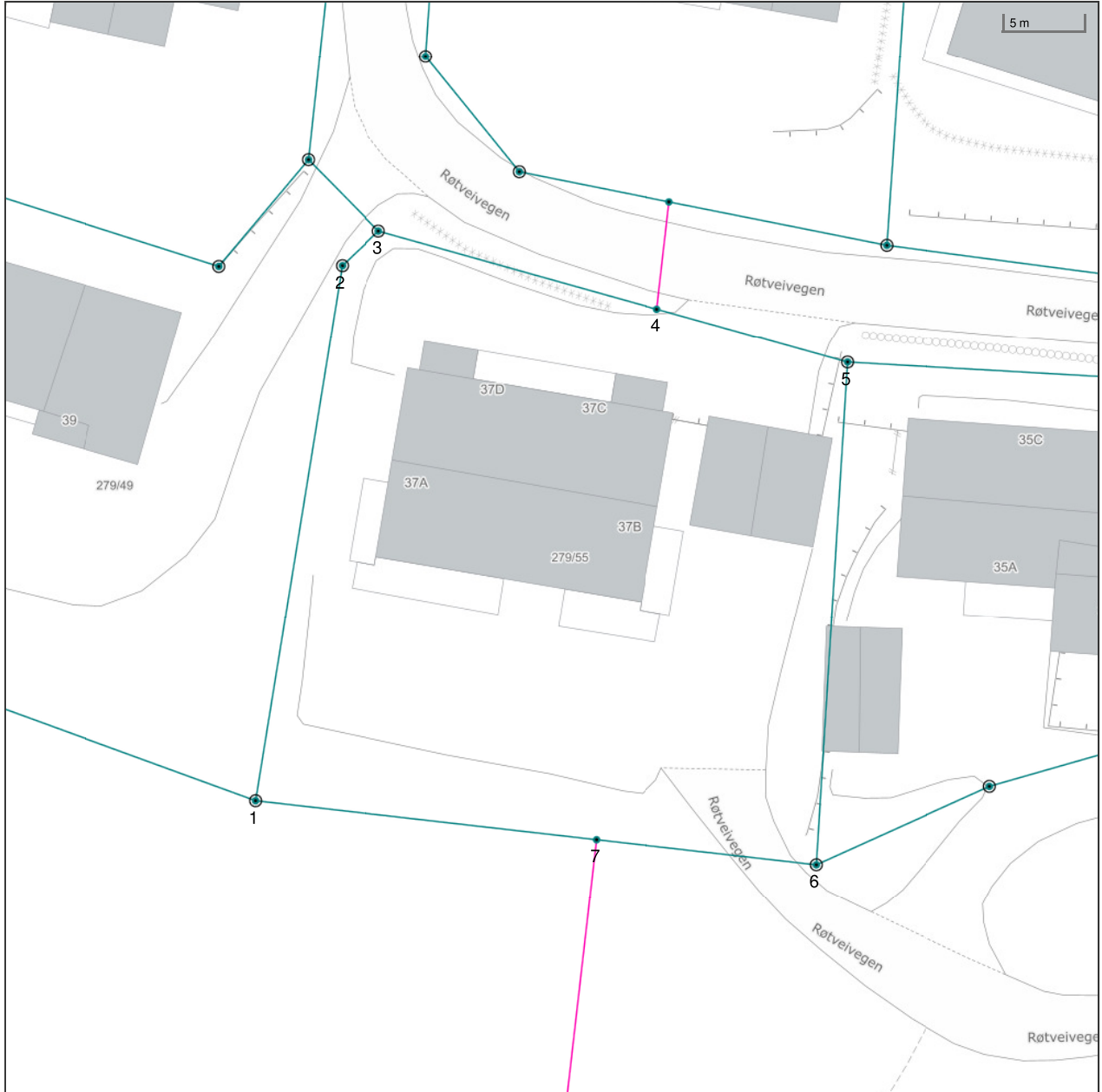
Ansvarlig søker (navn og adresse)  Hagenbygg AS Gamle Kongeveg 7340 Oppdal	Tiltakshaver (navn og adresse)  Hagenbygg AS Gamle Kongeveg 7340 Oppdal
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	25.02.2004

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Andre småhus med 3-4 boliger		
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtaket dato 10.03.04	Saksnr 04/022
Dato sluttkontroll 15.08.06	Kontrollansvarlig Hagenbygg AS	
Merknader Ingen.		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 08.09.2006	 Stempelunderskrift Bygningssmyndigheten Erik Bodin

# Eiendomskart for eiendom 5021 - 279/55//4



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.

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromtvistet	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgromt middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgromt nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgromt uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 152,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6940919,5	<b>Øst</b>	534503,2

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6940907,41	534486,02	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,57	
2	6940941,09	534491,12	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,06	
3	6940943,28	534493,39	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,15	
4	6940938,56	534510,95	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,18	
5	6940935,34	534522,96	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,43	
6	6940903,76	534521,33	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,62	
7	6940905,19	534507,48	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,92	



Kommune
Oppdal

MÅLEBREV	uten grensejustering
	x med grensejustering
J.nr.	49/01
Målebrev nr.	10/04
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. Tgl.6/10-2002, dnr. 5434.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	279	Bnr.	55	Festenr.
	Bruksnavn/adresse H 5				
Areal (m <sup>2</sup> )	1154				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10.juni 2003.
Rekvirent	Harald Sæther og Harald Gulaker.
Bestyrer	Odd Kristoffer Tjemsland.
Forretning	Kartforretning med grensejustering over grensa mellom gnr.279 bnr.1 og bnr.2. Grensa gjekk før i rett linje. Den skal for framtida justerast mot vest der den treffer den frådelt tomte gnr.279 bnr.55 slik at at heile bnr.55 blir frådelt bnr.1. Det vart deretter halde kartforretning over gnr.279 bnr.55. Bnr.55 er frådelt bnr.1 med attest for midlertidig forretning tinglyst 6. oktober 2002, dnr.5434.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal,	22.01.2004	<i>Jan Husa</i> Jan Husa.	<i>Odd Kr. Tjemsland.</i> Odd Kr. Tjemsland.

GAB

Registreringsstempel
----------------------

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
<b>REGISTRERT I GAB</b> OPPDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Sign.: <i>OT</i>

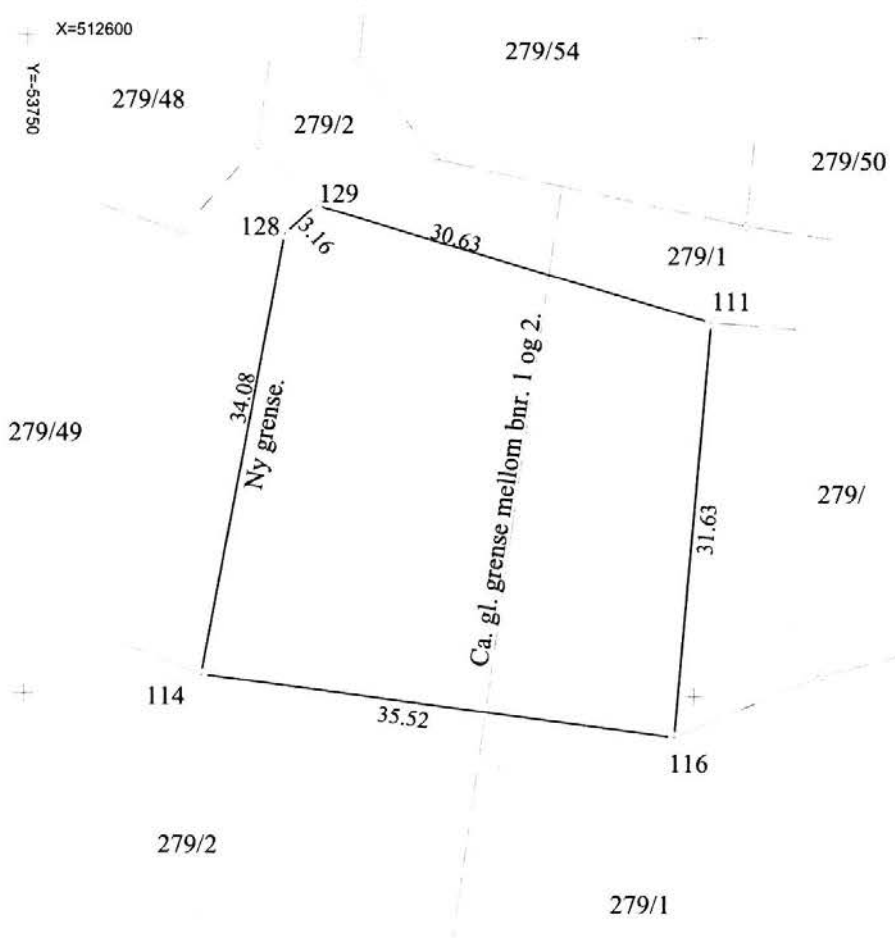
Påtegninger (rettelser o.l.)

<i>Ans. Svolt Vidar Høgen og Ronda Seim 26/1-04/04</i>
--------------------------------------------------------

Vesta/Geonor

Gnr 279	Bnr 55	Festnr		<b>MÅLEBREVKART</b>
Representasjonspunkt				
X 512567	Y -53718	Z		
Kartblad CE107-1-13	X	Landsnett		
Målestokk 1:500	Areal 1154	M <sup>2</sup>		Jnr 49/01
				Målebrev nr 10/04

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
CE07113111	Grensemerke i jord	512578.44	-53698.97	31.63	
CE07113116	Grensemerke i jord	512546.90	-53701.44	35.52	
CE07113114	Grensemerke i jord	512551.49	-53736.66	34.08	
CE07113128	Grensemerke i jord	512585.04	-53730.66	3.16	
CE07113129	Grensemerke i jord	512587.17	-53728.33	30.63	

Returneres etter tinglysing til

Meglerhuset Nylander

PB 8085

7449 Trondheim

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer) **GLYST**

22 AUG 2006

Scr-trøndelag tingrettl  
Dokumentnr. 5583

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festensnr	Snr
1634	Oppdal	279	55		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>	
0410817446374	Vidar Hagen	1/2	
021196329063	Randi Seim	1/2	
 Doknr: 5583 Tinglyst: 22.08.2006 Emb. 064 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S nr	For mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til leggs areal <sup>6)</sup>	S nr	For mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til leggs areal <sup>6)</sup>	S nr	For mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til leggs areal <sup>6)</sup>	S nr	For mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til leggs areal <sup>6)</sup>	S nr	For mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til leggs areal <sup>6)</sup>
1	B	81	B	13				25				37				49			
2	B	81	B	14				26				38				50			
3	B	87	B	15				27				39				51			
4	B	87	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere										= nevner		336							

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi bekrefte  
 d. Helgesen



**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>2</sup>**

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller
- Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- Betaling er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>3</sup>
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
279	85			Oppdal kommune
Dato		Stempel og underskrift		
Oppdal 17.08.06		 Oppdal Kommune Børningsstyresekretariatet		

**Noter:**

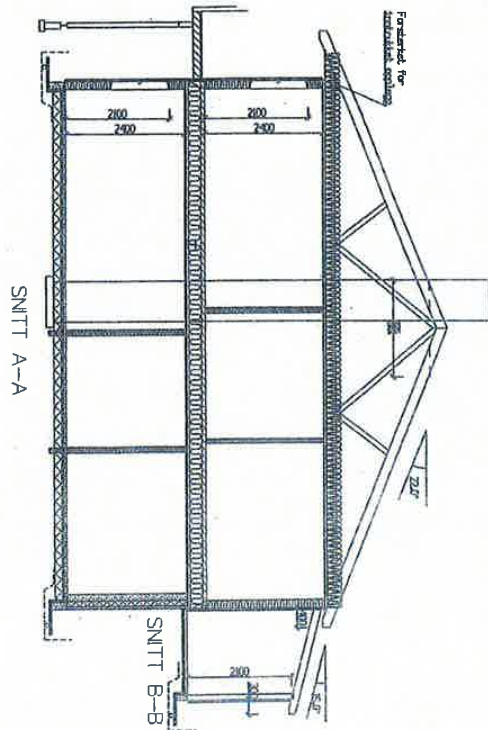
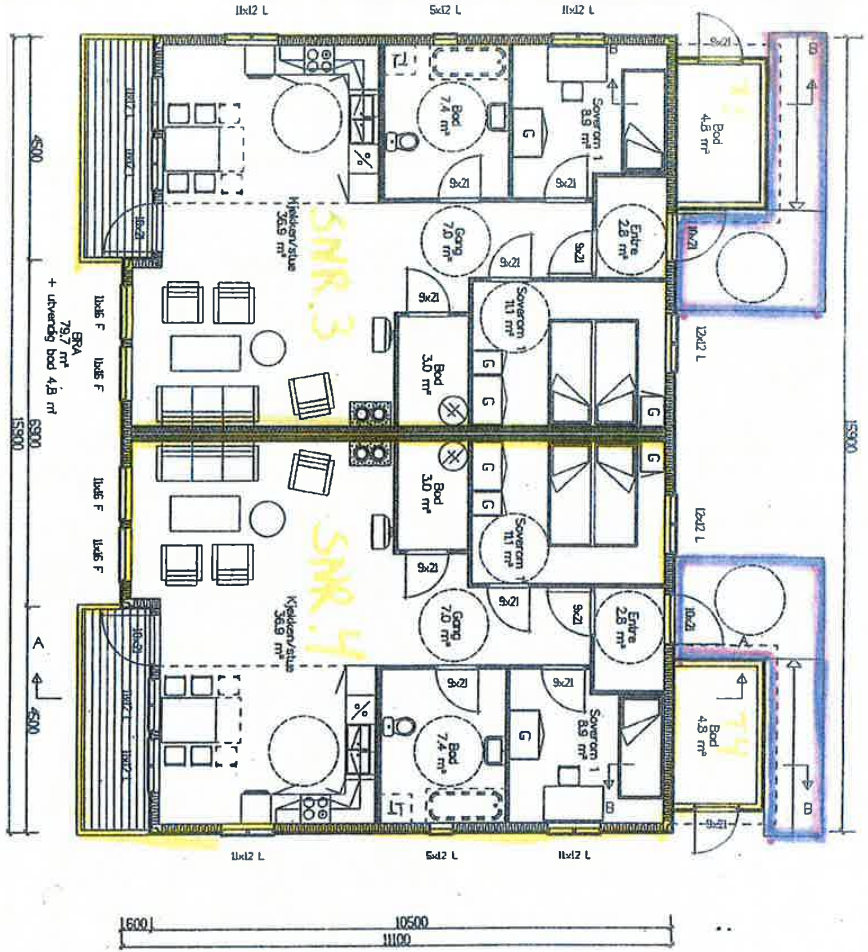
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer hvorav ett skal være på tinglysingpapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantet rett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





2.

BRVA	Bfakt	BA	BRVA-K
Hovedplan	73,70	1,0	73,70
Utv. bod l. etg.	4,80	0,5	2,88
Luftsp. plan	14,70	0,3	4,41
Sum 1. m <sup>2</sup>	93,20		81,39



FELLESAREAL  
 SEKSJON 4  
 SEKSJON 3

E.-2



LATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

HOVEDPLAN SNITT HAGENBYGG AS

TEGN. OMO

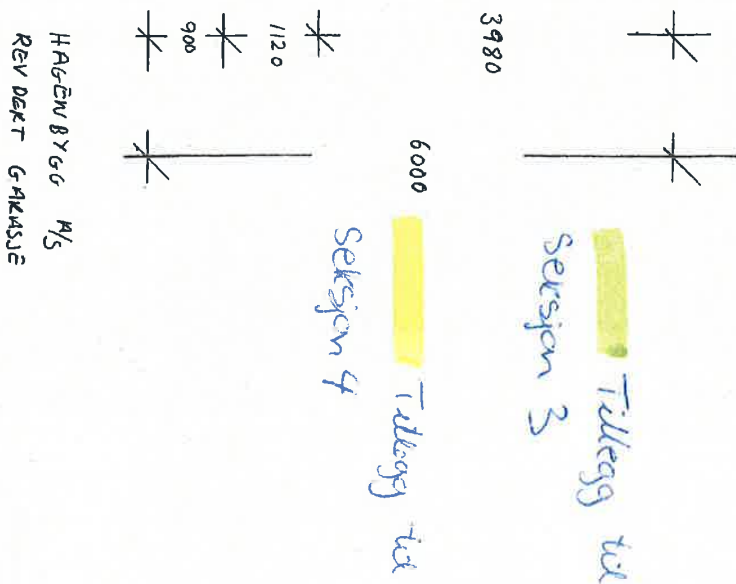
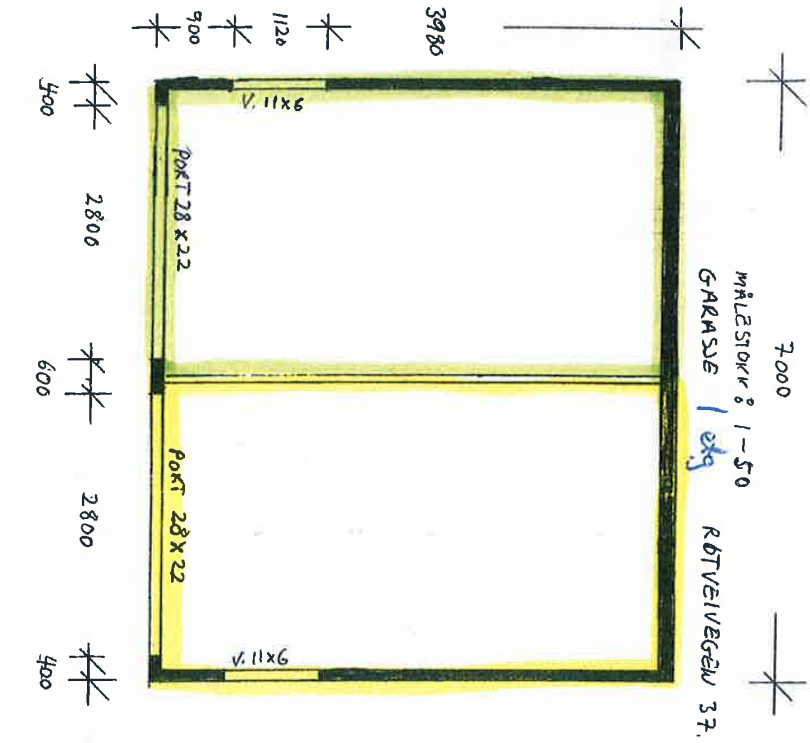
PROS.JNR. Ha01

G.NR. xx

SIGN. B.M.R. xx

DATA

4.



E.-3





# Oversiktskart for eiendom 5021 - 279/55//



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.





Oppdal kommune

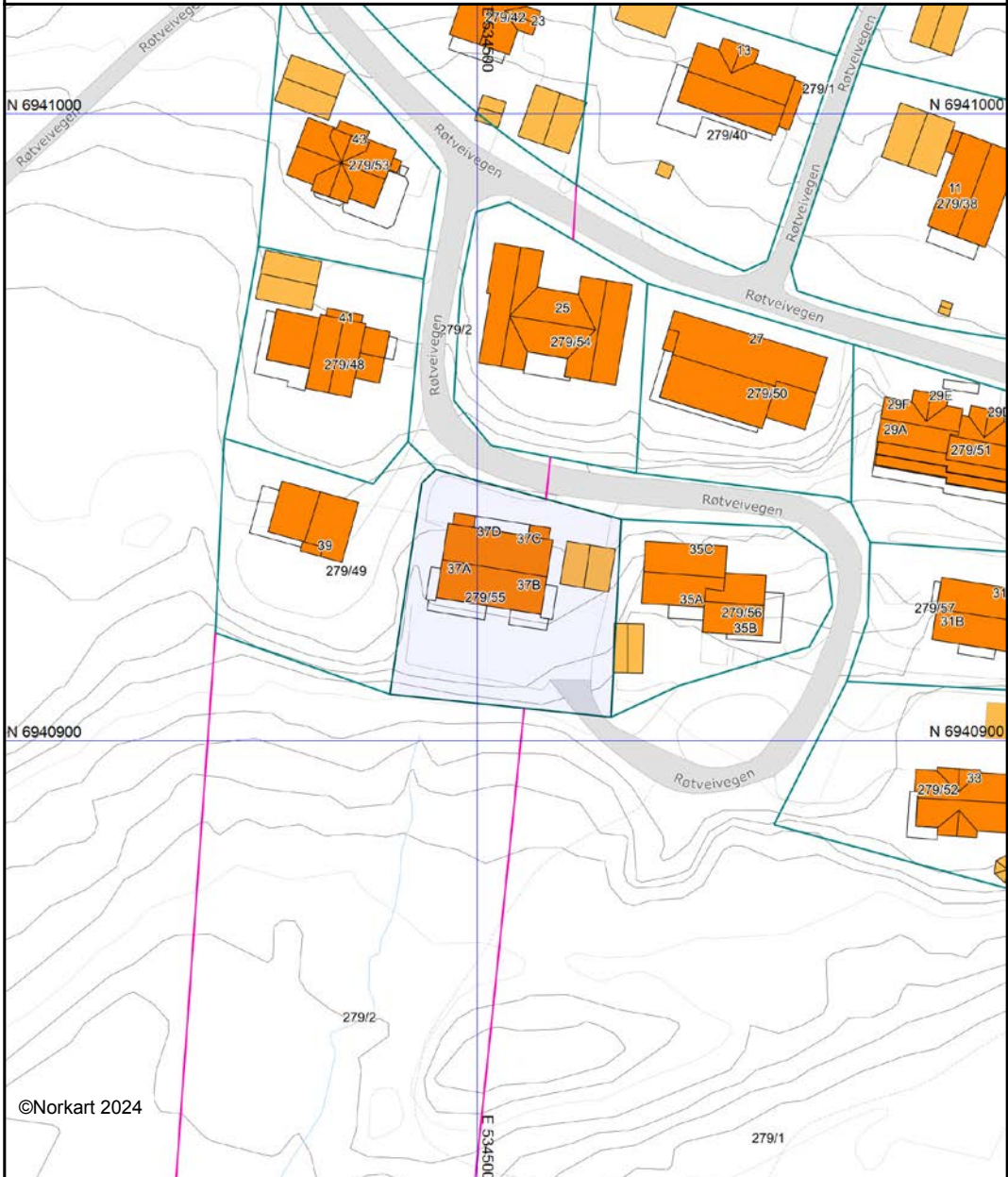
# Grunnkart

Eiendom: 279/55/0/4  
Adresse: Røtveivegen 37C  
Dato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



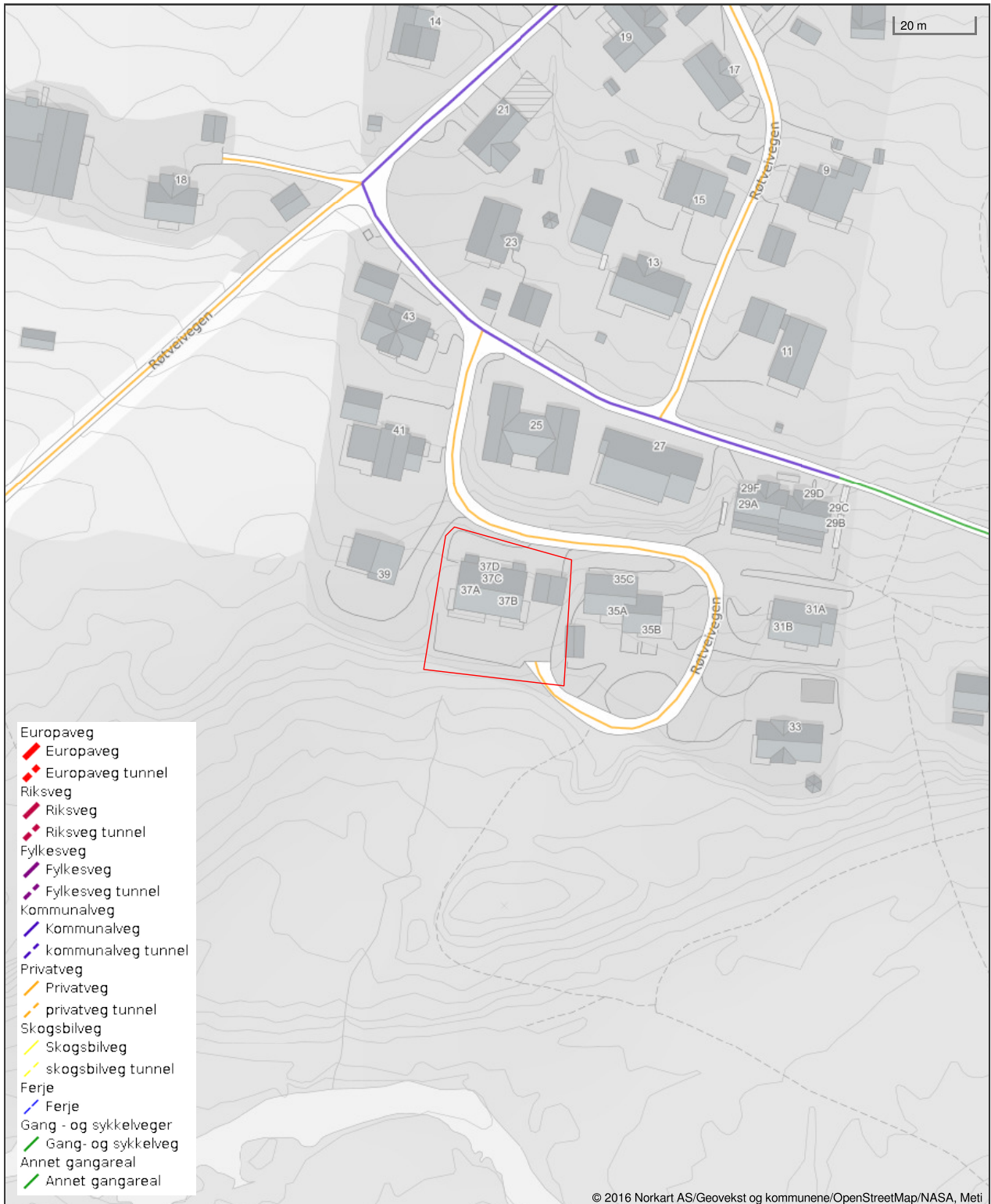
©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

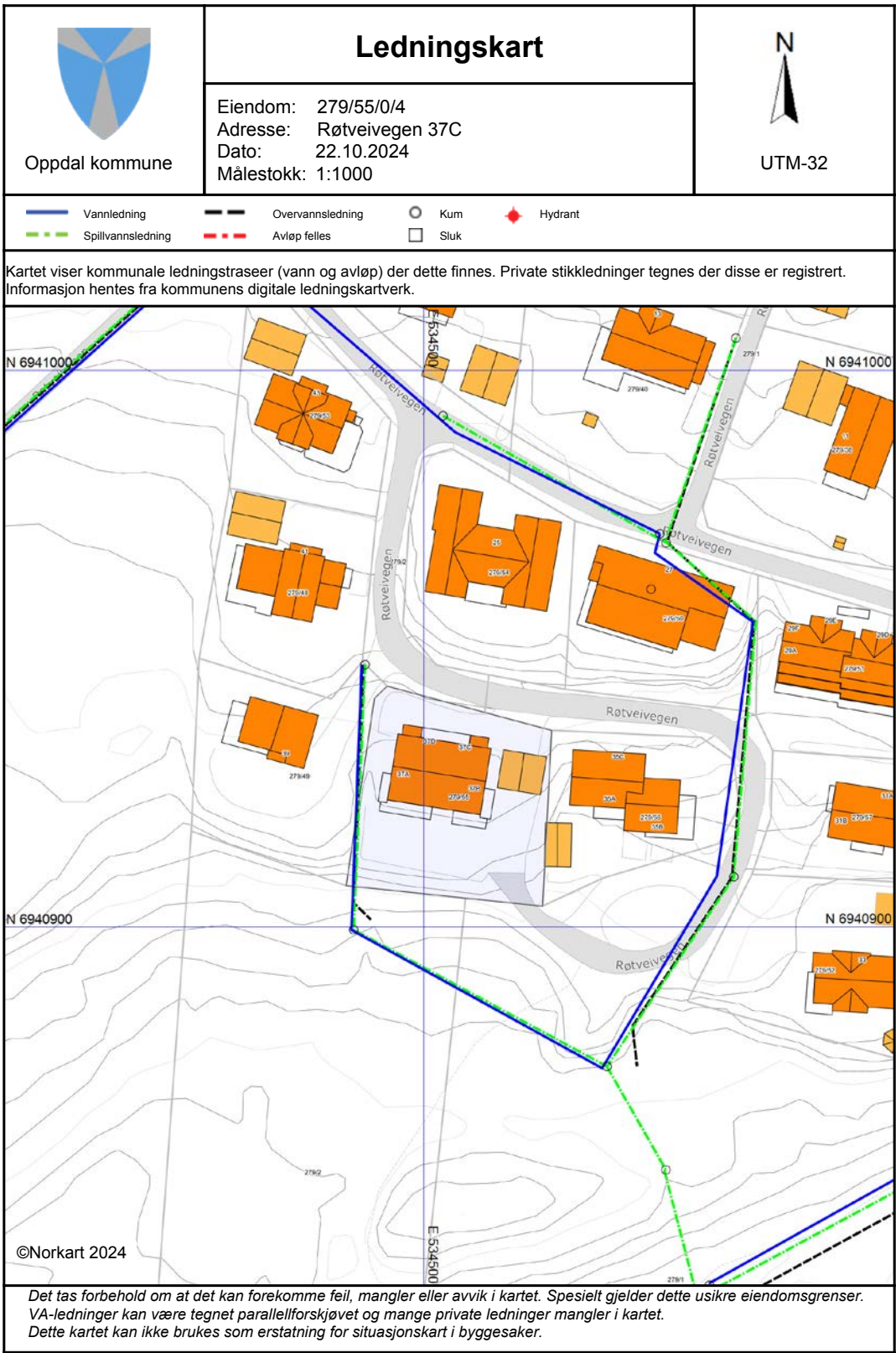




# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 279/55//



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.







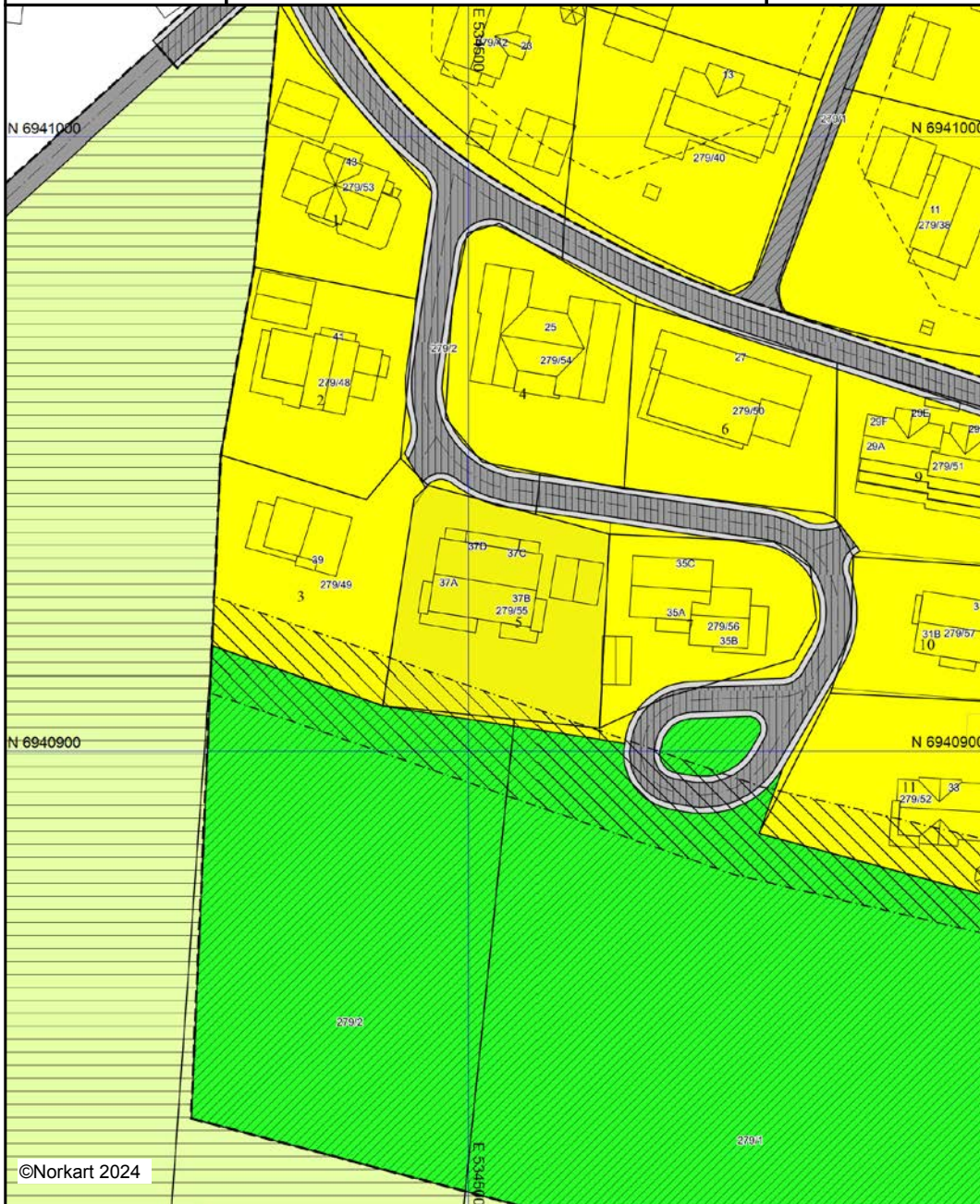
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 279/55/0/4  
Adresse: Røtveivegen 37C  
Utskriftsdato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk



### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Annen veggrunn - grøntareal

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjons skjerm

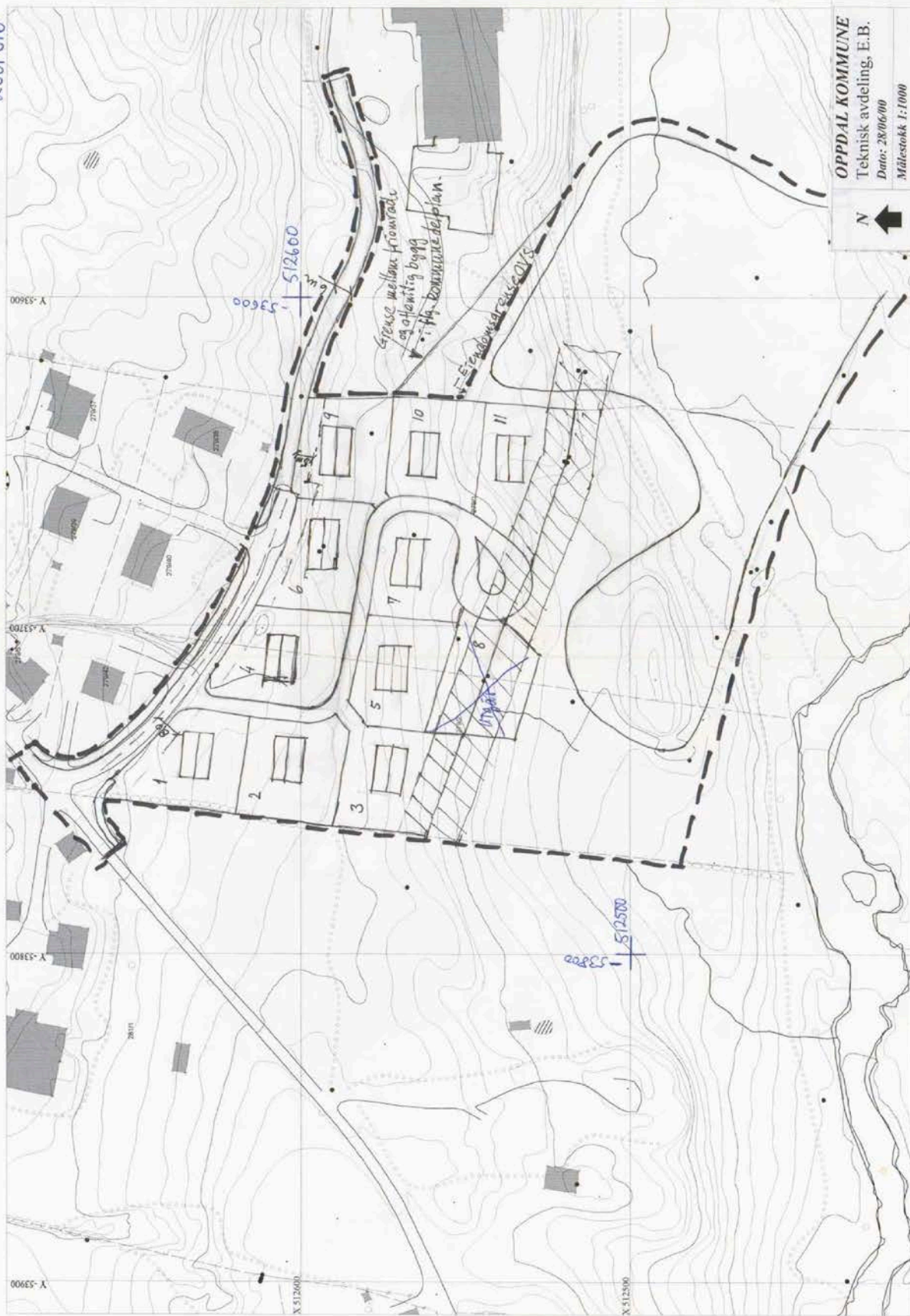
### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



2001 016



OPPDAL KOMMUNE  
Teknisk avdeling, E.B.  
Dato: 28/06/00  
Målestokk 1:1000



Datert: 10.4.2000

Revidert:20.10.00

Revidert:15.01.01

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### FOR RØTVEIVEGEN SØRØST BOLIGOMRÅDE

#### 1. PLANOMRÅDE

- 1.1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 1000 - datert 28.4.2000

#### 2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1. Boliger. Tomt H 1 - H 11. Området skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.

Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus.

Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.

Det skal vises 2 biloppstillingsplasser for hver bolig.

- 2.2. Boligens utforming og fargesetting.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 1 ½ etg.+ sokkel.

Bebyggelsen skal ha saltak med møneretninger som vist i planen.

Takvinkel 22 til 45 grader.

- 2.3. Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling m.v.

Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av boligen. Alle inngrep i terreng eller vegetasjon må

utføres så skånsomt som mulig. Skjemmende lagring på ubebygd areal tillates ikke.

*Eksisterende steingjerde skal ikke fjernes eller overfylles med masse*

- 2.5. Situasjonsplan skal vise nødvendige parkeringsplasser og garasje plassering selv om garasje ikke skal bygges samtidig med boligen.

#### 3. FRIOMRÅDER

- 3.1 Offentlige friområder innenfor planen. Lysløype og andre tiltak knyttet til idretts-/lek og friluftaktiviteter kan tillates.

#### **4. SPESIALOMRÅDER**

I fareområde tillates ikke oppført bygninger. Etter at den eksisterende høgspentlinjen er fjernet, kan arealene utnyttes i samsvar med det formålet som fareområde er kombinert med.

#### **5. FELLESOMRÅDER**

- 5.1. Felles avkjørsel er felles for boligtomtene H1 – H11. Det er tillatt med snøopplag på private arealer langs felles avkjørsel.
- 5.2. Felles sti er felles for boligtomtene H1 – H11.

#### **6. FELLESBESTEMMELSER**

- 6.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bestemmelsene i reguleringplanen og plan- og bygningsloven.
  - 6.2. Etter at denne reguleringplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- [Handwritten signature]*
- 6.4 Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak på eiendommene påse at bebyggelsen får god form og materialbruk og at bygningene får en harmonisk utforming.





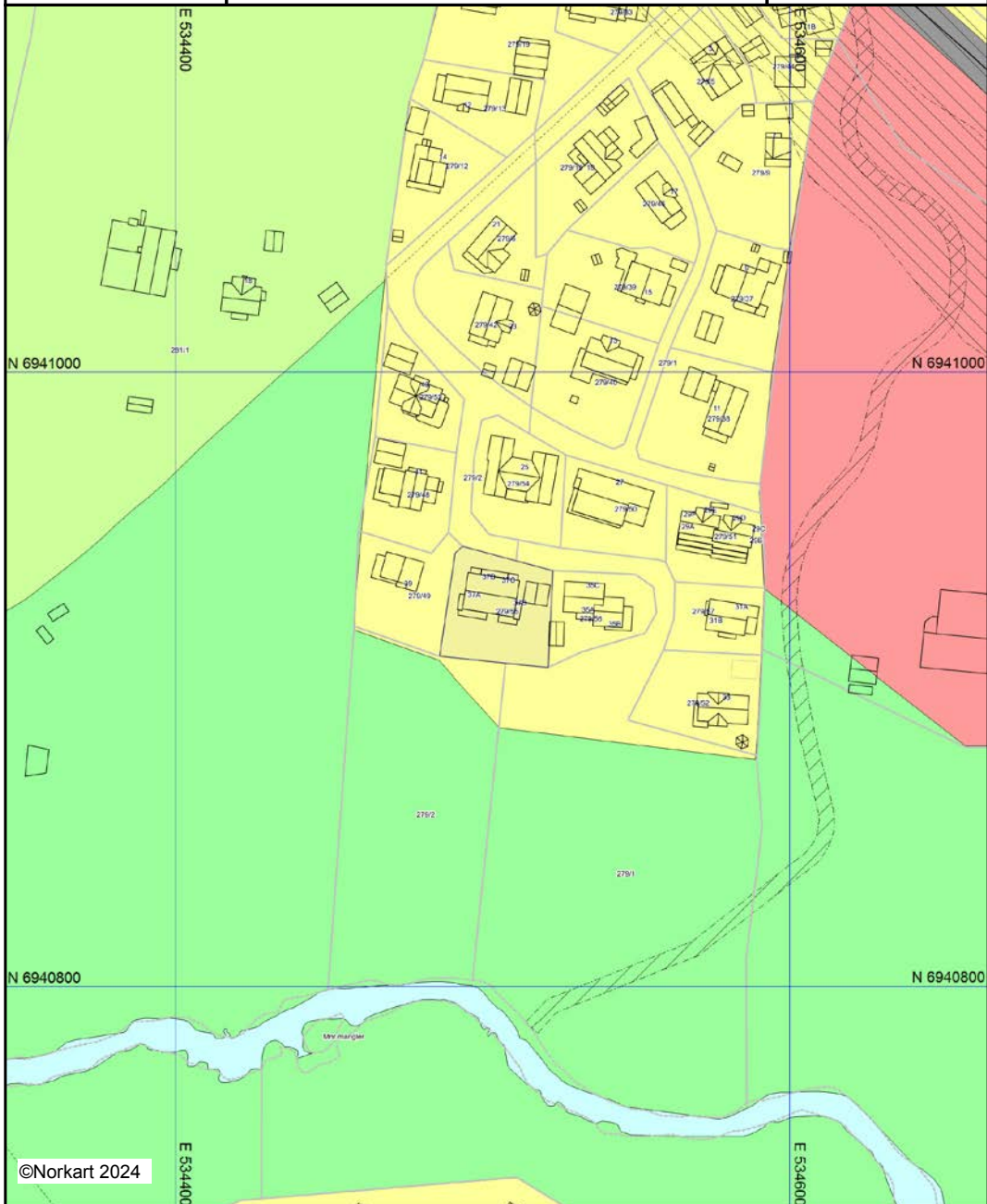
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 279/55/0/4  
Adresse: Røtveivegen 37C  
Utskriftsdato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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







## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



OPPDAL 20.09.2005

### ERKLÆRING

● Det bekreftes herved at eiendommen Gnr. 279 Bnr. 55. har veirett til eiendommen i sør / østre hjørne over friområdet på Gnr. 279. Bnr. 1.

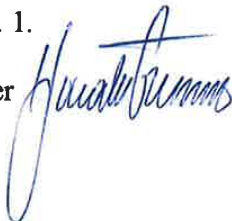
● Vedlegg 1. viser på målebrevet for eiendommen 279/55 hvor veien kommer inn fra opparbeidet vei for området.

Dokumentet utstedes i 2. stk eksemplarer. En til hver av partene.

Part 1.

Gnr. 279. Bnr. 1.

Harald Gulaker



Part 2.

Gnr. 279. Bnr. 55

Randi Seim

*Randi Seim*

Vidar Hagen

*Vidar Hagen*

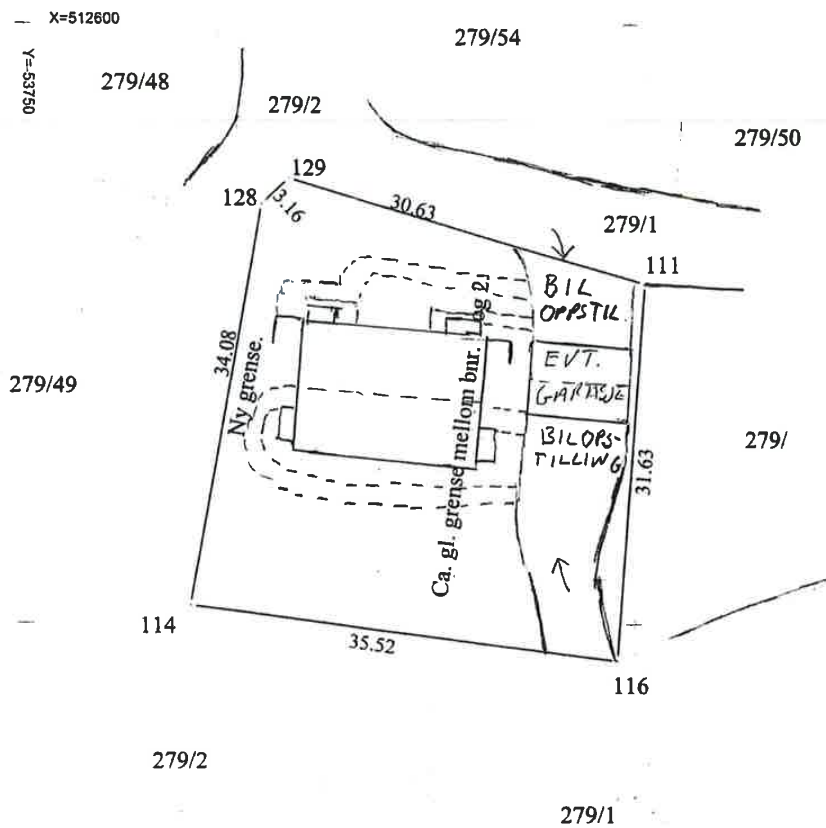


Doknr: 6193 Tinglyst: 22.09.2005 Emb. 064  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VED. -1.

Grnr 279	Bnr 55	Fesentr	MÅLEBREVKART		
Representasjonspunkt			Jnr	49/01	
X 512567	Y -53718	Z	Målebrev nr	10/04	
Kartblad CE107-1-13			X Landsmen		
Målestokk 1:500	Areal 1154 M <sup>2</sup>				

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
CE07113111	Grensemerke i jord	512578.44	-53698.97	31.63	
CE07113116	Grensemerke i jord	512546.90	-53701.44	35.52	
CE07113114	Grensemerke i jord	512551.49	-53736.66	34.08	
CE07113128	Grensemerke i jord	512585.04	-53730.66	3.16	
CE07113129	Grensemerke i jord	512587.17	-53728.33	30.63	



## VEDTEKTER

### FOR

### SAMEIET Røtvetvejen

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

#### § 1

Sameiets navn er: Røtvetvejen

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 279, Bnr. 55 i Oppdal kommune som består av en firemannsbolig med fire seksjoner.

Eiendommens adresse er: Røtvetvejen 37

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av ..... oppdelt i 4 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

#### § 2

Garasjer/carporter:

Hver seksjon er tildelt <sup>har</sup> plass for garasje/carport i hht. vedlagte tegning, datert 26.01.03. <sup>med litt utvidet areal.</sup>  
~~(Borte) ingen i areal for den enkelte seksjon.~~ - som tillegges areal -

Dersom garasjer/carporter skal oppføres i ettertid aksepteres dette av sameierne, og oppført garasje/carport vil da bli tilleggsareal til den enkelte seksjon etter reseksjonering. Kostnader ved reseksjonering samt bygging betales av seksjonseier(e) som ønsker oppført garasje/carport.

#### § 3

Sameiet skal ha et styre bestående av en representant fra hver seksjon. Styrets leder velges særskilt.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

#### § 4

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.



Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles i hht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

Alle kostnader, avsetning til vedlikehold og alt ansvar som relateres til garasjer/carporter skal fordeles med lik andel og betales av de som disponere slik plass.

## § 5

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

\*\*\*

# Nabolagsprofil

Røtveivegen 37C

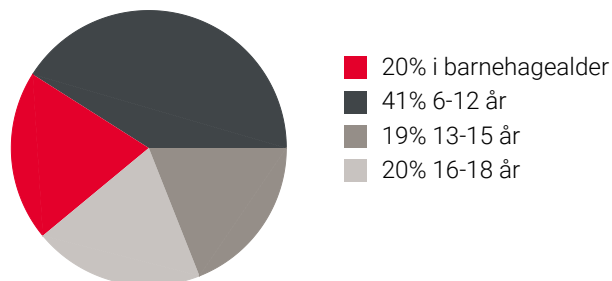
## Offentlig transport

🚏 Skulvegen Linje 580, 901	9 min 🚶 0.7 km
🚉 Oppdal stasjon Linje F6, R70	22 min 🚶 1.5 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 3 min 🚗

## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	4 min 🚶 0.3 km

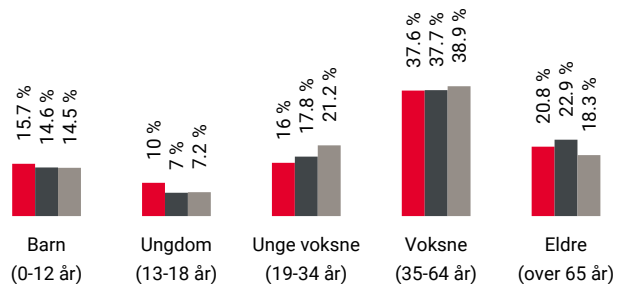
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnkrets: Haugen	352	150
🇳🇴 Kommune: Oppdal	7 066	3 533
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	18 min 🚶 1.3 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	22 min 🚶 1.7 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	24 min 🚶 1.8 km

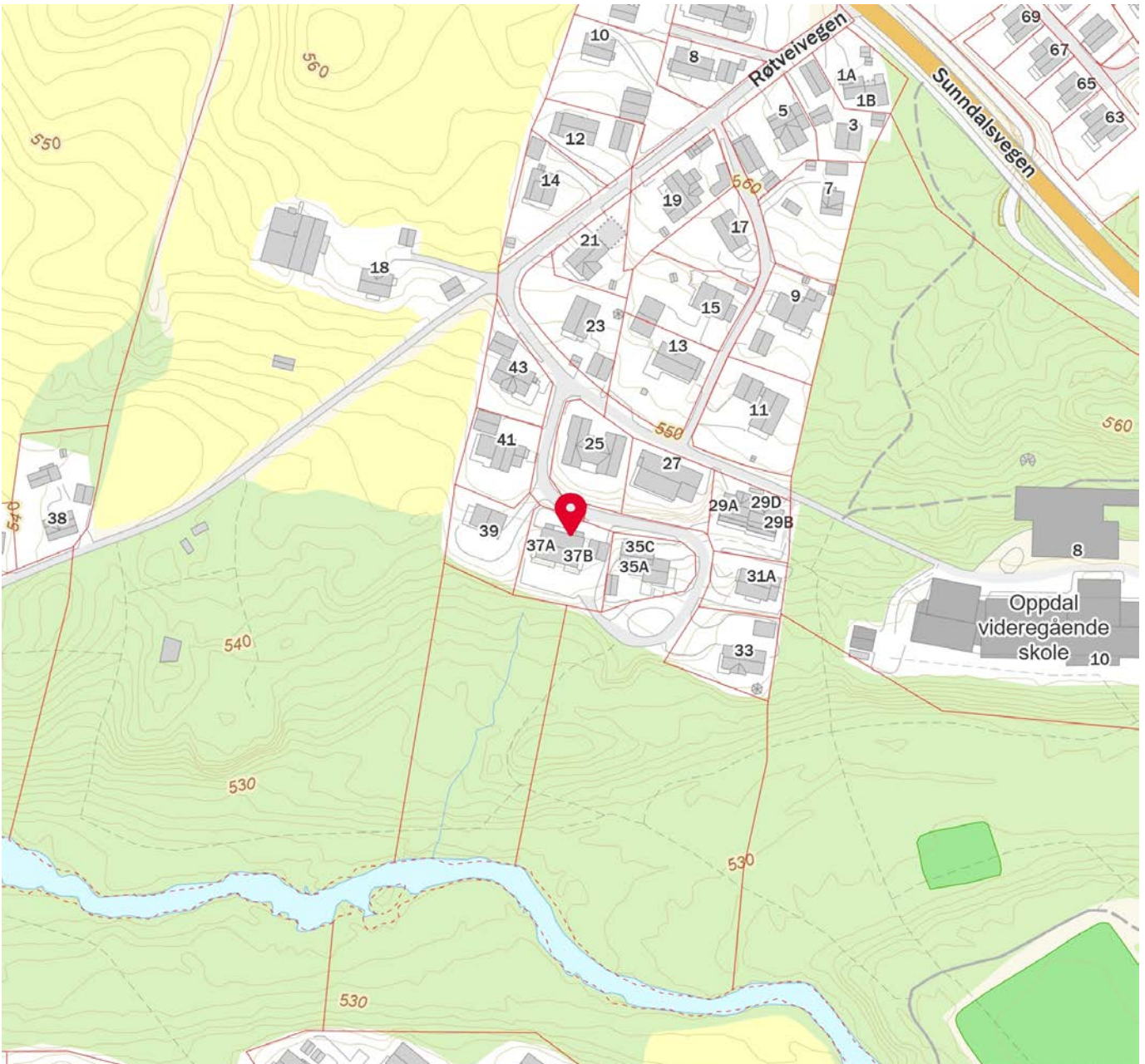
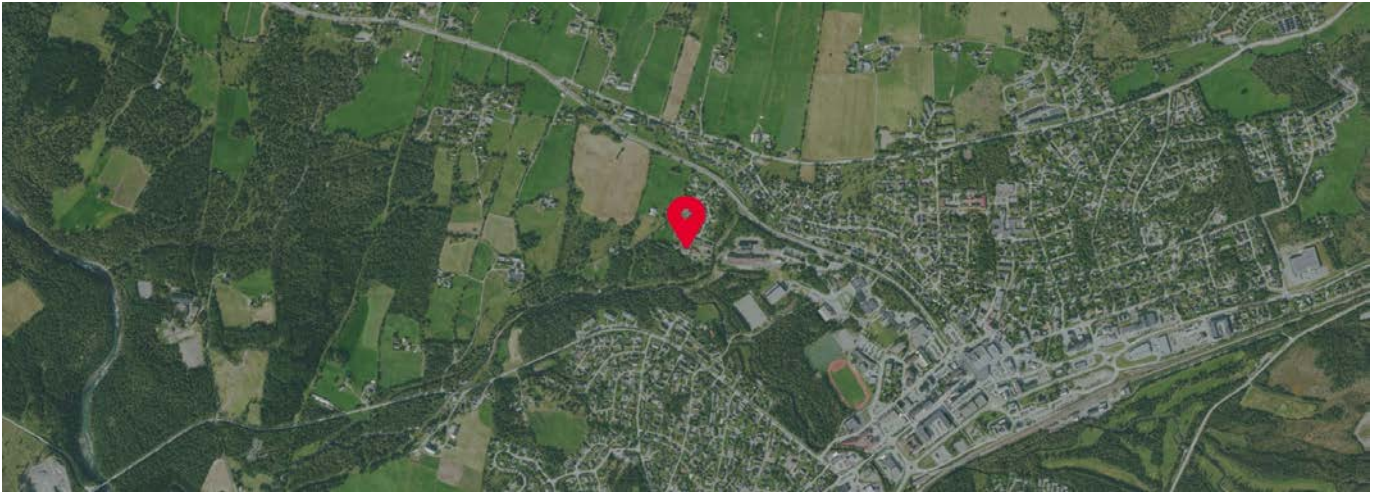
## Dagligvare

Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	17 min 🚶 1.2 km
Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	20 min 🚶 1.4 km

## Sport

⚽ Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 🚶 0.8 km
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	17 min 🚶 1.3 km
🏊 Oppdal Treningscenter	23 min 🚶





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



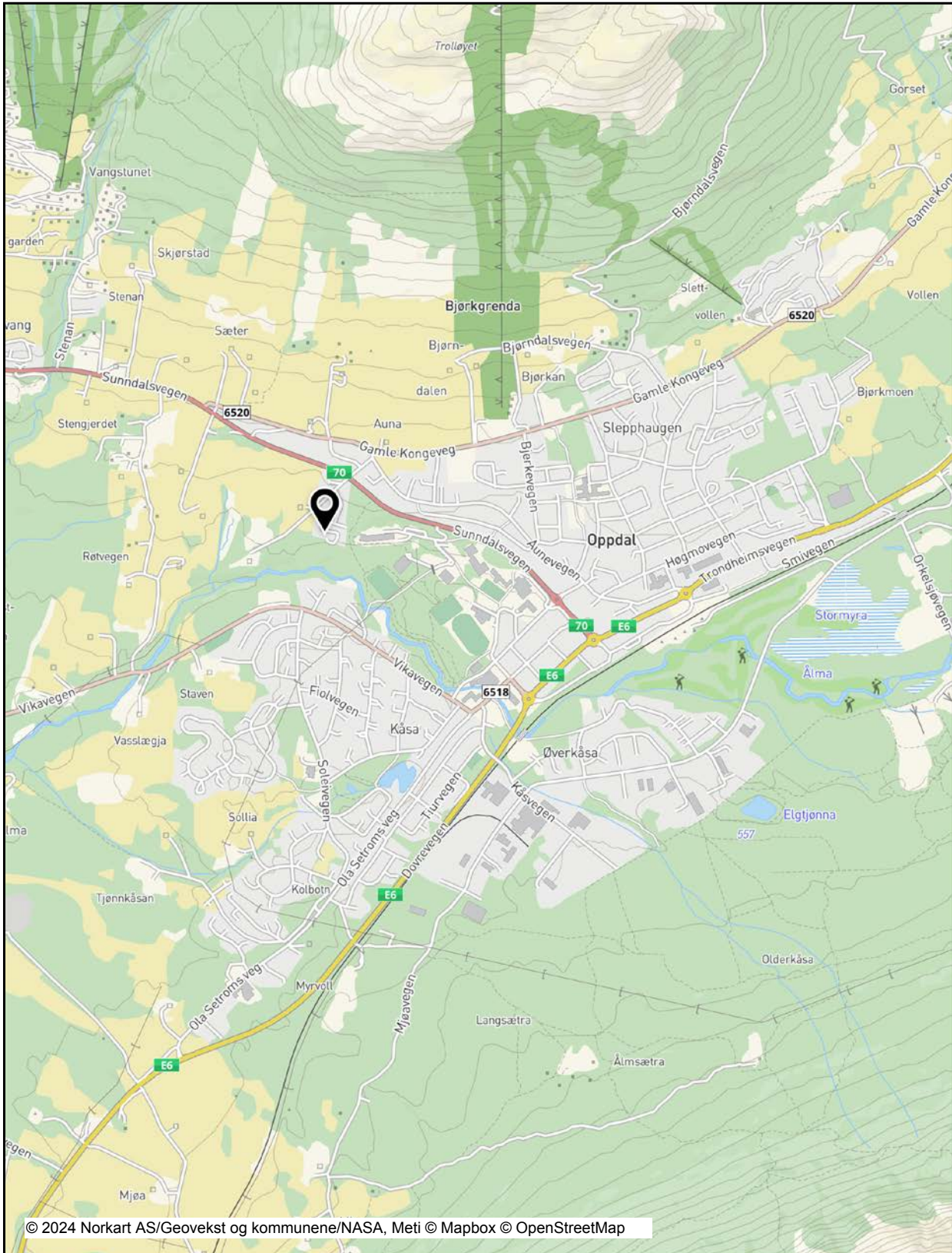


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.10.2024

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.



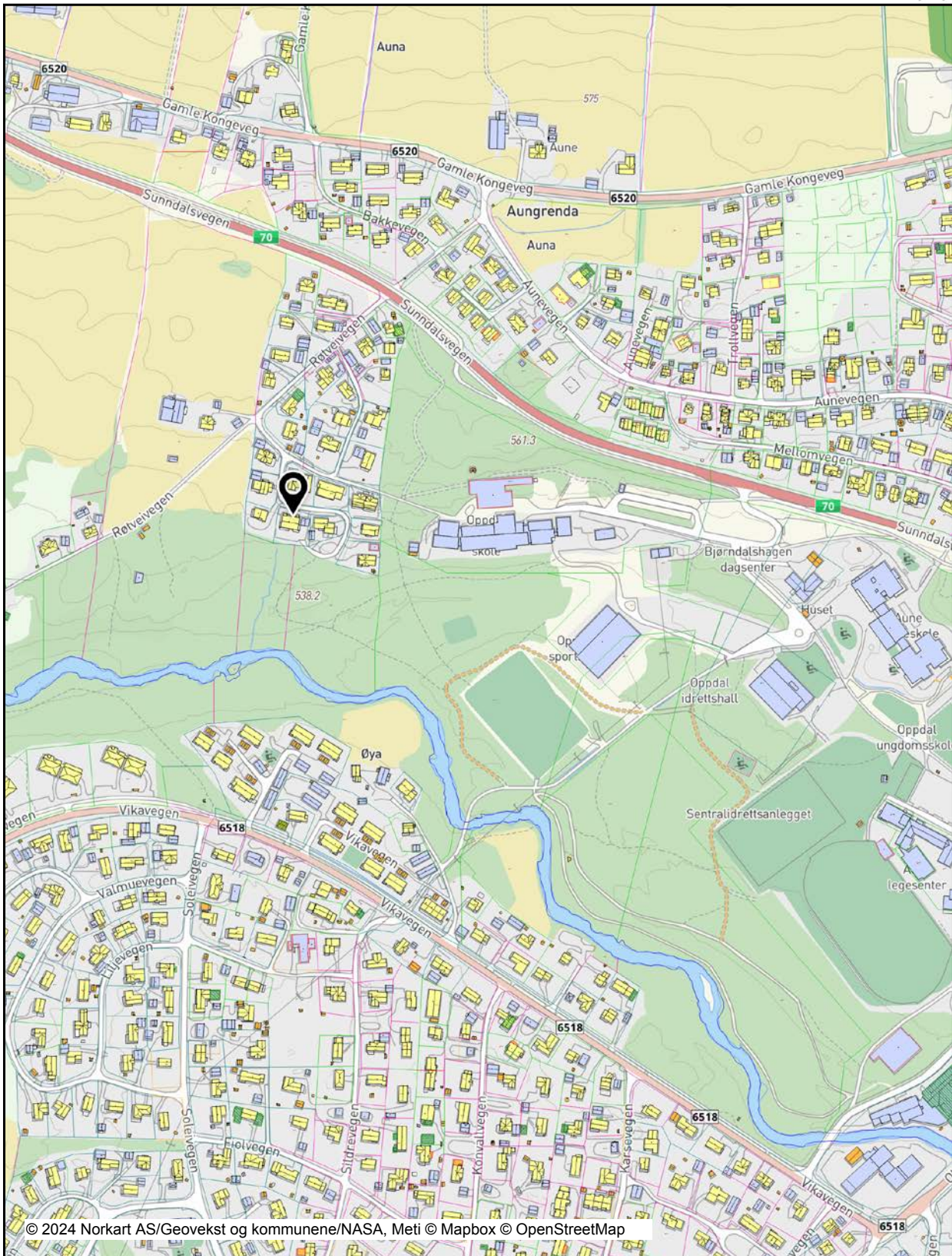


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.10.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

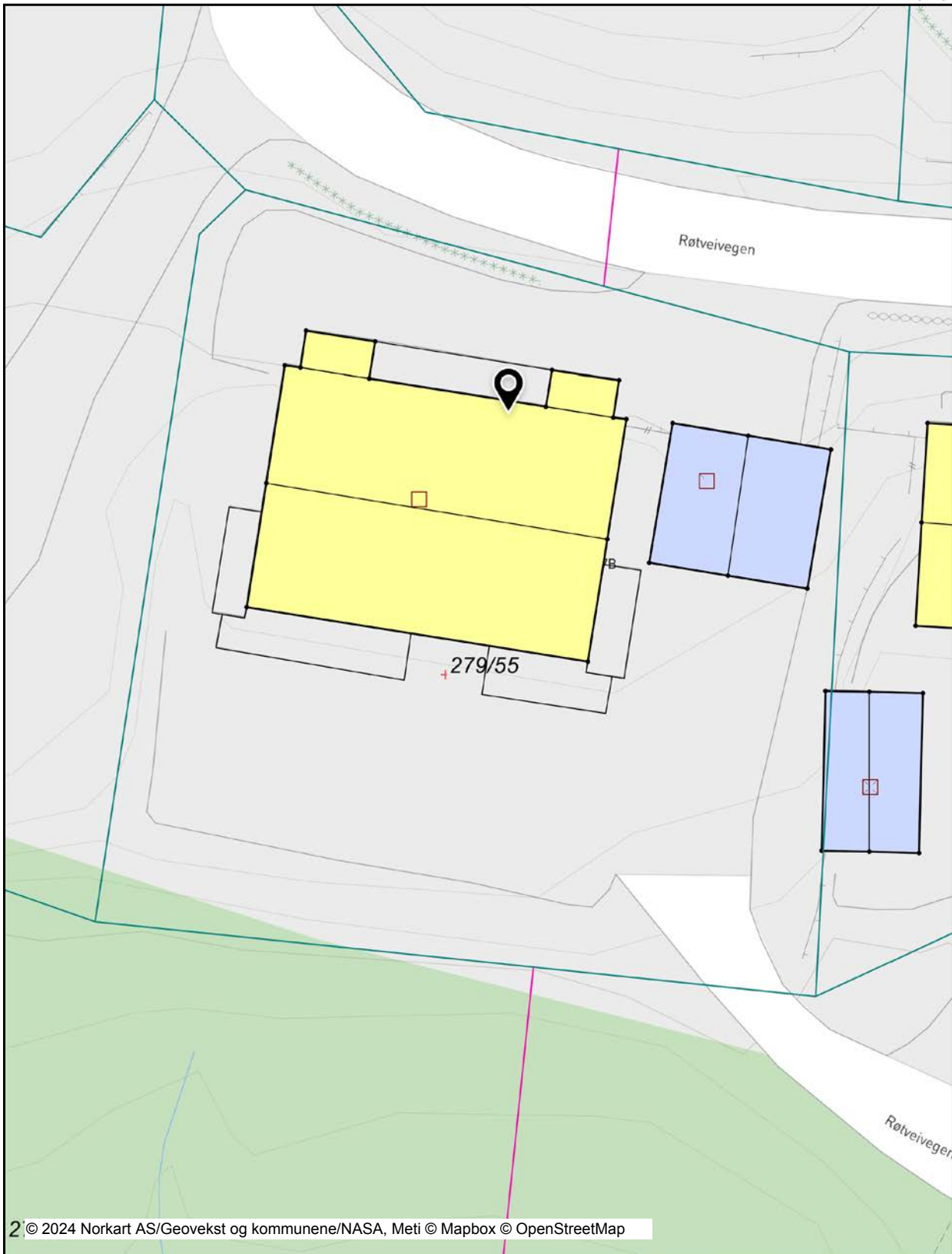


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.10.2024

Målestokk: 1:250

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.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





# 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**



# 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.



## ESPEN BREND

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 415 64 990  
e-post: eb@oppdalsbanken.no

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss

For eiendommen:

**Adresse:** Røtveivegen 37C  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 934 26 896  
**E-post:** jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre