

aktiv.

Soleivegen 27, 7340 OPPDAL

**Betydelig oppgradert enebolig  
med dobbel garasje og meget  
romslig tomt i barnevennlig  
boområde sør i sentrum**



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 4 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 119 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 119 140,-  
**Selger:** Marianne Nøstdahls bo v/Eva Tverraaen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total:** 190/224 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1475.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 43

**Oppdragsnr.:** 1703240030

# Betydelig oppgradert enebolig med dobbel garasje i barnevennlig boligområde

Denne eiendommen ligger i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum.

Området oppleves solrikt, rolig og barnevennlig med barnehager, gode friarealer og badeplass. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Boligen inneholder vindfang, entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad i 1. etasje samt trapperom, stue/kjøkken, bad, vaskerom og tre boder i kjeller.

Boligen er omfattende oppgradert i 2023 med bl.a. nytt kjøkken og to nye bad, rørpropplegg og elektrisk anlegg, drenering og isolering. Det gjenstår en del arbeider før ferdigstilling. Eiendommen har frittstående dobbelgarasje og lekestue.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Planskisse 1. etasje .....	22
Bilder .....	23
Planskisse kjeller .....	28
Bilder .....	29
Selgers egenerklærings skjema .....	33
Tilstandsrapport .....	35
Bygningstegninger .....	68
Midlertidig brukstilatelse .....	74
Energiattest .....	75
Målebrev og eiendomskart .....	82
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart .....	86
Ortofotorapport .....	90
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser .....	96
Kommuneplankart .....	106
Nabolagsprofil og kart .....	108
Budskjema .....	121



# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

Internt bruksareal (BRA-i): 190 m<sup>2</sup>

Eksternt bruksareal (BRA-e): 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 224 m<sup>2</sup>

Terrasse og balkongareal (TBA): 6 m<sup>2</sup>

### **Areal fordelt på etasje**

Kjeller BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

- Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og to boder

1. etasje BRA-i: 98 m<sup>2</sup>

- Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom

1. etasje BRA-e: 34 m<sup>2</sup>

- Dobbel garasje

TBA 1. etasje: 6 m<sup>2</sup>

- Utvendig trappenedgang

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom som på godkjente tegninger er benevnt som hobbyrom er innredet som kjellerstue med kjøkken. Det er på byggemeldte tegninger inntegnet en garasje i tilknytning til boligen. Garasjen er ikke oppført og det er i dag en overbygget kjellernedgang på samme sted. Det er innredet bad i redskap/sportsbod. Endringer av romløsning i 1. etasje er ikke søknadspliktige.

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med bruksendringer i kjeller da dette er søknadspliktig. Det anbefales også samtidig at det opplyses om etablering av takoverbygg for kjellernedgang. Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.



### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 1475,8 m<sup>2</sup> iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. målebrev tinglyst 31.03.1971 er tomten 1579 m<sup>2</sup>. I følge målebrevet går grenselinje mot vest i veimidte, så det antas at eiendommen senere har avgitt grunn til kommunal vei (Soleivegen). I følge eiendomskart er grenselinjene mot naboeiendommene nøyaktige (mørk grønn).

Tomten er i hovedsak flat, dog noe terrassert/hellende i nordre/østre del. Tomten er delvis opparbeidet med plen og asfaltert/gruset innkjørsel/gårdsplass. For øvrig er store deler av tomten gravd opp i forbindelse med drenering rundt boligen samt utskifting av vann- og avløpsledning fra boligen og ut til kommunalt nett. Planering og tilsåing av plenareal vil bli utført i samråd med ny eier.

Det er fakturert og betalt for gjenstående arbeider utomhus, men noe tillegg må påregnes. Det er utarbeidet et utkast til avtale mellom lokalt entreprenørfirma og ny eier om overføring av gjenstående arbeider. Konferer megler ved spørsmål.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum. Området oppleves solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer og badeplass. Området har to barnehager innenfor en avstand på 200 meter fra ytterdøra på huset. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

### **Adkomst**

Kjør Ola Setroms veg sørover ca. 500 meter fra sentrum og ta til høyre inn på Vikavegen (ved Spar og Bertel O. Steen). Ta umiddelbart til venstre inn på Bregnevegen. Følg Bregnevegen til endes og ta til høyre inn på Soleivegen. Du vil da få boligen på høyre side etter knappe 100 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**

Boligen er oppført i én etasje over grunnmur/kjeller av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med stående/liggende utvendig kledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler, saltaks form og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer har to- og trelags isolerglass.

Boligen er omfattende oppgradert i 2023 og fremstår generelt i god stand men også med enkelte avvik. Det bemerkes at det er en del gjenstående arbeider både innvendig og utvendig i boligen. Det henvises for øvrig til punkter i rapporten for beskrivelse av registrerte avvik.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 16.05.2024 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

#### Utvendig

- Utvendige trapper

#### Innvendig

- Innvendige trapper

#### Tekniske installasjoner

- Branntekniske forhold

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### Utvendig

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon sør- og østvegg
- Vinduer kjeller

#### Innvendig

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Innvendige dører

#### Våtrom

- Bad 1. etasje > Overflater gulv
- Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning
- Bad 1. etasje > Ventilasjon
- Vaskerom kjeller > Overflater vegger og himling
- Vaskerom kjeller > Sanitærutstyr og innredning
- Vaskerom kjeller > Ventilasjon
- Bad kjeller > Overflater gulv
- Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning
- Bad kjeller > Ventilasjon

#### Kjøkken

- Kjøkken 1. etasje > Avtrekk

#### Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg

#### Tomteforhold

- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

#### Kjøkken

- Stue/kjøkken kjeller > Avtrekk

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



## **Innhold**

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom

Kjeller: Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og tre boder samt utvendig trappenedgang

Øvrig: Dobbeltgarasje og lekestue

## **Standard**

1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater, malt himling med downlights.  
Sikringsskap.

Entré/gang:

Laminatgulv, malte veggflater, malt himling med downlights. Garderobenisje.

Stue:

Laminatgulv, malte veggflater, malt himling. Peisovn tilkoblet pusset pipe og brannmur.  
Utgang via heve-/skyvedør. Fibersentral.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte veggflater, malt himling. Kjøkkeninnredning med sorte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert stekovn, koketopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Kjøkkenøy med frokostbar og takhengt hylle. Trapp til kjeller. Varmepumpe.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt himling med downlights.  
Baderomsinnredning med underskap, flislagt benkeplate med toppmontert servant og veggskap. Dusjnische med glassvegg, regndusj og hånddusj. Vegghengt wc med innbygd sistene. Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte panel-/tapetvegger, malte himlingsplater. Plassbygde garderobeskap. Luke til kaldloft. Panelovn (ny i eske).

Soverom 2:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, malt himling. Plassbygde garderobeskap.

#### Soverom 3:

Laminatgulv, malte veggflater, malt himling. Plassbygd garderobeskap.

#### Kjeller

##### Gang:

Laminatgulv, beisede/malte panel-/murvegger, beiset panelhimling. Trapp til 1. etasje.  
Panelovn (ny i eske).

##### Stue/kjøkken:

Laminatgulv, beisede panelvegger/skifermur, delvis beiset panelhimling.  
Kjøkkeninnredning med sorte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert stekovn og koketopp. Benkekjøleskap. Ventilator (ikke montert). Murt skiferpeis med innsats og gnistfanger. Varmepumpe.

##### Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt himling. Baderomsinnredning med underskap, flislagt benkeplate med toppmontert servant og veggskap. Badekar med dusj. Dushjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj. Vegghengt wc med innbygd sistene. Avtrekksvifte.

##### Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater, malt panelhimling.  
Vaskeromsinnredning med skap, skuffer og benkeplate i laminat med nedfelt skyllekar.  
Egen inngang via utvendig trappenedgang. Avtrekksvifte.

##### Bod 1 (tiltenkt soverom):

Laminatgulv, beisede panelvegger, beiset panelhimling. Panelovn (ny i eske).

##### Bod 2:

Laminatgulv, malte murvegger/malte veggflater, panelhimling.

##### Bod 3:

Laminatgulv, malte/umalte murvegger, panelhimling. Vanninntak med vannmåler og stoppekran. Fordelingsstokk for rør, trykktank og varmtvannsbereder. Plassbygde skap.

### **Innbo og løsøre**

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelsen, og det medfølger en hel del materialer og deler til ferdigstilling av innredninger etc., herunder også fire nye vinduer til kjeller. Det tas forbehold om fjerning av ev. gjenstående eiendeler av personlig interesse.

For øvrig legges bransjens liste over løsøre og tilbehør 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 oppgraderinger.

### **Modernisert/Påkostet år**

2023

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

Dobbel garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

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



Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedeler i stue i 1. etasje samt i kjellerstue.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 19.06.2014. Siste varslet feiing og tilsyn 27.03.2023 ble ikke utført.

Følgende åpne og lukkede avvik/beskrivelser er registrert iht. opplysninger om fyringsanlegg gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

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

28.05.2019 - Anm: Takstige ikke sikret

28.05.2019 - Anm: Ta kontakt for ny avtale

21.06.2022 - Anm: Husstige ikke reist.

27.03.2023 - Annet. Se kommentar: Ville vente, eier tar kontakt for ny avtale

27.03.2023 - Annet. Se kommentar: Ville vente, eier tar kontakt for ny avtale

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

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 06.05.2013. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

## Økonomi

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

Kr 4 000 000,-

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 542,- pr. år

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter dekker eiendomsskatt, vann og avløp, renovasjon samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon foretas 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 587 220,- pr. 31.12.22

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 231 436,- pr. 31.12.22

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, vil kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc. påløpe. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette, da megler ikke har mottatt opplysninger fra selger. Konferer megler ved spørsmål.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 43 i Oppdal kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 25.02.1972. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Arbeide som står att:

Innv.

- Maling og gulvbelegg i gang og vindfang
- Maling/beising vinduer
- Avtrekksventil fra kjøkken og til over tak mangler
- Oppdeling, puss og lysinstallasjoner i kjeller

Utv.

- Trapp for inngang til vaskerom/kjøkken

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at dagens situasjon avviker fra godkjente bygningstegninger. Dette er avvik både av søknadspliktig og ikke søknadspliktig art. Bruksendring av rom i kjeller hører inn under søknadspliktige tiltak, da det her er etablert både våtrom og rom for varig opphold som ikke er omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg ethvert ansvar for fremtidig bruk og eventuelle konsekvenser knyttet til nevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle konsekvenser forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser med kommunen.



**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for boligområdet m.v. i Brennan boligområde, godkjent av kommunestyre 02.09.1985, sak K. 63/85 gjelder. En liten del av eiendommen nærmest Soleivegen omfattes av reguleringsbestemmelser for planområdet Brennan vest, Oppdal kommune, stadfestet 01.03.1974.

Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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.

**Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelsen.

## **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 kjøpers beskrivelse**

Kr 4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Kr 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-))

Kr 119 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 119 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesumtilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i 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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500,-/ 5 100,-/5 700,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,-, markedsføring kr 15 900,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 1 750,-. 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, Sunndalsvegen 6  
7340 Oppdal  
Tlf: 724 04 030

### **Salgsoppgavedato**

24.05.2024





Velkommen til Soleivegen 27!



Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum





Eiendommen er bebygget med en enebolig samt frittstående dobbelgarasje og lekestue



Eiendommens tomt er i hovedsak flat og delvis opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass  
Planering og tilsåing av plenareal som er gravd opp i forbindelse med utvendige arbeider vil bli utført i samråd med ny eier



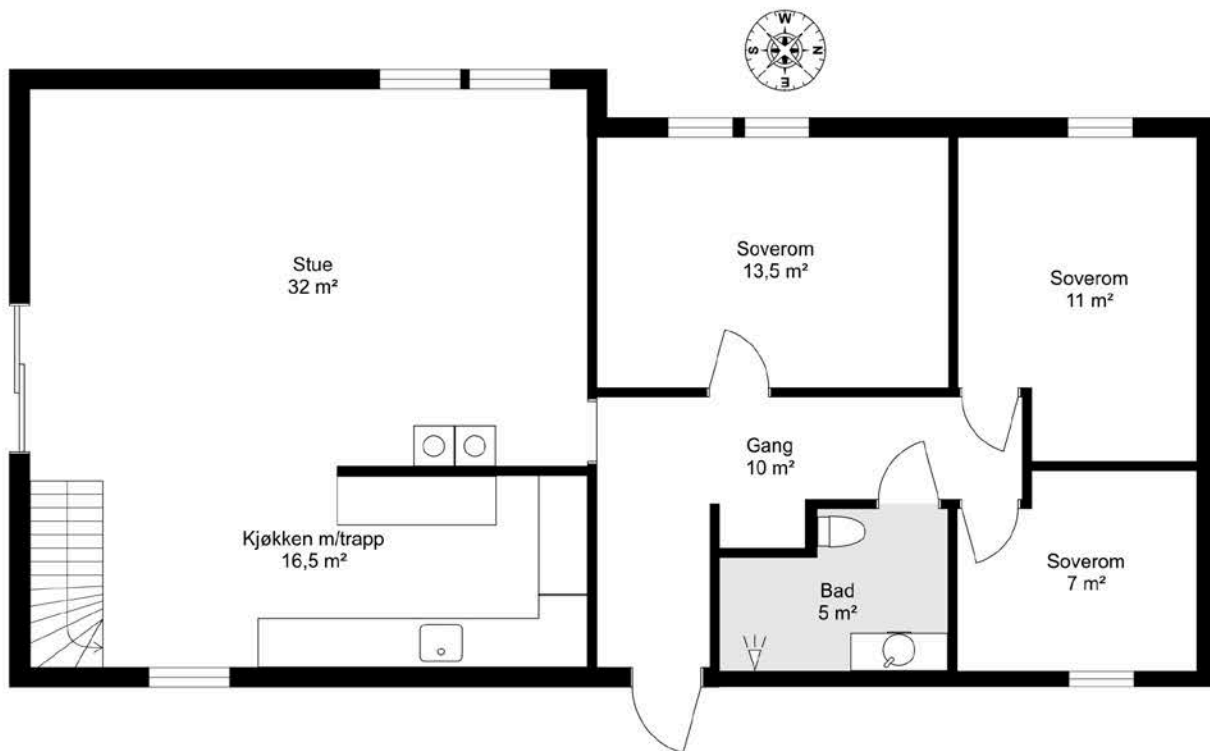


Boligen er omfattende oppgradert i 2023 og fremstår generelt i god stand, men det er en del gjenstående arbeider både innvendig og utvendig



Arbeid med drenering, utvendig isolering av murer samt nye stikkledninger for vann, avløp og overvann ble utført i 2023

# Soleivegen 27 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!  
Vindfang med flislagt gulv og undervarme i åpen løsning mot entré/gang med garderobenisje



Romslig stue med nye overflater  
Peisovn og varmepumpe fra 2023



Stua har delvis åpen løsning mot kjøkken  
Rommet er innvendig etterisolert med nye vinduer og terrassedør





Ny kjøkkeninnredning med sorte fronter og integrerte hvitevarer  
Noe komplementering må påregnes



Helfisjet bad med gulvvarme





Etasjen har tre soverom  
Hovedsoverom av god størrelse (13,5m<sup>2</sup>)



Soverom 2 er 11m<sup>2</sup>



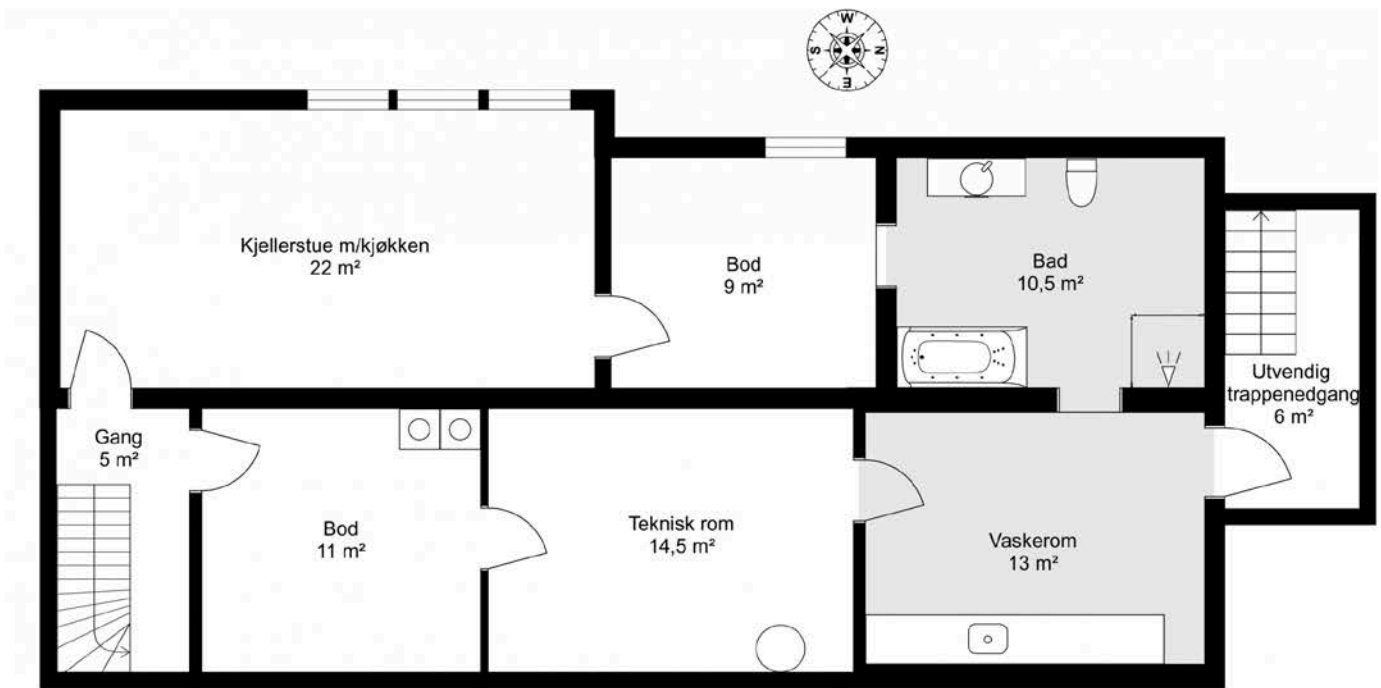
Soverom 2



Det minste soverommet er 7 m<sup>2</sup>



## Soleivegen 27 Kjelleretasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Kjellerstue med kjøkken, murt skiferpeis og varmepumpe



Bod som tidligere har vært og er tenkt benyttet til soverom (krever bruksendring)





Helfiset bad på 10,5 m<sup>2</sup>



Badet har både badekar og dusjhjørne



Vaskerom med egen inngang via utvendig takoverbygd trappenedgang



Dobbel garasje med elektrisk portåpner på den ene porten

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240030	
Selger 1 navn	
Eva Tverraaen	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Marianne Nøstdahl
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Marianne Nøstdahl
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1703240030



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Soleivegen 27, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 20, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 11741-1365

Referansenummer: UW6816

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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, Melhus 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



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# 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, annek, 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

Boligen er omfattende oppgradert i 2023 og fremstår generelt i god stand men også med enkelte avvik. Det bemerkes at det er en del gjenstående arbeider både innvendig og utvendig i boligen. Det henvises for øvrig til punkter i rapporten for beskrivelse av registrerte avvik.

## Enebolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater og er besikket fra bakkenivå.

Taktekkingen over takoverbygg for kjellernedgang er av steinbelagte stålplater, og er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall og av ukjent alder. Nord og østvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger og panel ved utbygg for kjellernedgang er oppført i 2023. Fasade har stående bordkledning hvor det er foretatt noen utskiftninger. Utvendig panel på nord og østvegg inklusive kjellernedgang fremstår i god stand. Det opplyses at det med unntak av i soverom mot nordøst foretatt innvendig etterisolering av alle yttervegger.

Sør og vestvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlsplisser og under stuevinduer.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med huntonitplater eller lignende som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes noen fuktskjolder rundt takgjennomføringer. Med bruk av fuktindikator bkle det ikke indikert fukt på befaringsdagen, slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekingen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand. Som nevnt under punkt veggkonstruksjon er det gjenstående arbeider med utvendig vindtetting og belistning av vinduene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Det er innkjøpt 4 nye vinduer som ligger lagret i garasje.

Bygningen har ytterdører fra 2023, hvorav heve/skyvedøren i stue er med 3-lags glass. Utvendig manglende belistning/beslag er vurdert under veggkonstruksjon. Ytterdørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert provisorisk trapp av paller ved hovedinngangen samt mangler trapp ved heve/skyvedør. Utvendig kjellertrapp er fra 2023 og oppført av impregnerte materialer.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har trepanel, malte plater og pusset og malt overflate. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i 1. etasje er i hovedsak fra 2023. Våtrom i kjeller er oppgradert i 2023.

Ukjent alder på øvrige overflater i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue fra 2023. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet er med laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%. Noe som er under grensen for utvikling av sopp/råte. Det ble imidlertid målt fukt, kombinert med kalkutslag i nedre del av grunnmur i rom med fritt eksponert murvegger. Dette må også kunne påregnes i rom med utforede vegger.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1. etasje og platefyllingsdører i kjeller. Det mangler delvis innvendige dører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er etablert i dusjone og under badekar. Det ble registrert bruk av slukmansjett. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Det forutsettes at det blir etablert tilluftspalte ved innsetting av dører. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktmåling i døråpning samt overflatesøk i dusjone, uten å registrere tegn til fukt.

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte sponplater med sokkelflis og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er varierende mellom 10mm og 25mm fra vegger og døråpninger. Det er benyttet smøremembran opp ved vegger/dører slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt. Som tidligere nevnt må det påregnes ferdigstilling av sokkelfliser.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent

## Beskrivelse av eiendommen

utførelse. Det ble registrert bruk av slukmansjett. Det er synlig membran opp ved dører og bak sokkelflis. Slukmansjett må kuttes inn til klemring i sluk for å sikre god avrenning. Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble fortetatt måling med pigger i tre ved døråpning, samt overflatesøk med fuktindikator uten å registrere fukt.

### Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader. Gulvet er flislågt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist er ca 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er under montering og vann er ikke tilkoblet. Innredningen fremstår uten skader. Montering av kjøkkeninnredning er ikke ferdigstilt. Avtrekksvifte er pr.dato ikke montert. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Glassplater bak platetopp og oppvaskkum må festes på vegg. Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpen rørløsning i teknisk bod i kjeller. Vannmåler og stoppekran er også etablert her. Det opplyses at alt av innvendige vannrør er utskiftet i 2023. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at kjøkkeninnredning i kjeller ikke er tilkoblet vann. Det er etablert vannstoppssystem ved stoppekran og i kjøkkenbenk i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at innvendige avløpsrør er utskiftet i 2023 og at lufting av kloakk er ivaretatt ved durguventil på kaldloft.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er utskiftet i 2023. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Anlegget er nytt men det er noen gjenstående arbeider. Det er ikke etablert røykvarslere eller brannslukningsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det opplyses at drenering og utvendig fuksikring er oppgradert i 2023. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er i 2023 foretatt utvendig etterisolering av grunnmuren. Det er betongstein i grunnmur ved utvendig kjellernedgang. Det ble i 2023 foretatt tiltak med drenering og oppgrusing rundt boligen. Det er etablert plen rundt oppgruset område samt asfaltert område ved garasje og innkjørsel. Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er utskiftet i 2023. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med anlegget.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Rom som på godkjente tegninger er benevnt som hobbyrom er innredet som kjellerstue med kjøkken. Det er på byggemeldte tegninger inntegnet en garasje i tilknytning til boligen. Garasjen er ikke oppført og det er i dag en overbygget kjellernedgang på samme sted. Det er innredet bad i redskap/sportsbod. Endringer av romløsning i 1. etasje er ikke søknadspliktige. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med bruksendringer i kjeller da dette er søknadspliktig. Det anbefales også samtidig at det opplyses om etablering av takoverbygg for kjellernedgang.

### Garasje

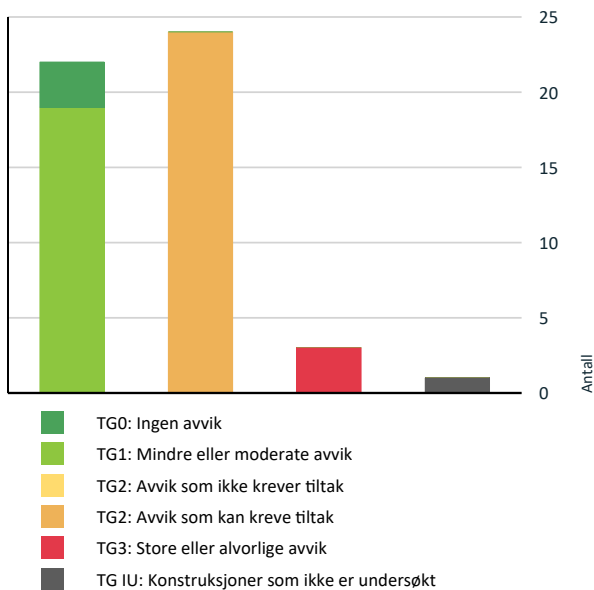
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte tegninger er i henhold til dagens bruk.



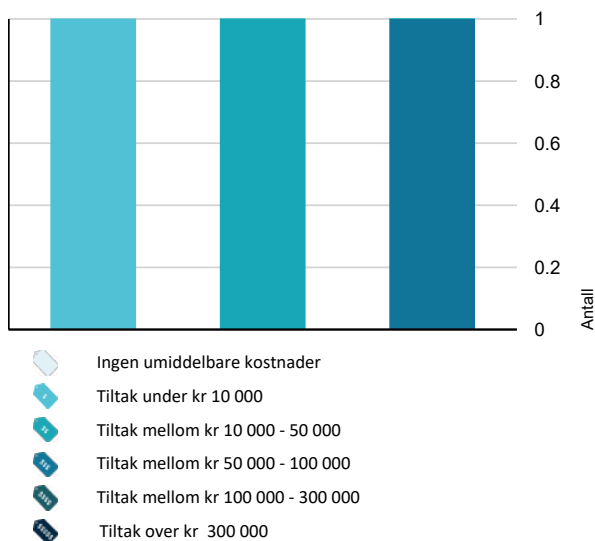
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon -sør og vestvegg** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 1. etasje > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Noen gjenstående arbeider i forbindelse med oppgradering siste år.

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny takteking inkl. takrenner.
2023	Modernisering	Boligen er rehabilitert i 2023. Det henvises til rapporten for detaljert beskrivelse. Det bemerkes at det er gjenstående arbeider i forbindelse med rehabiliteringen.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Taktekingen er av stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Metallplatene ble etablert over eksisterende eternittak i 2000. Eternitt inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter. Metallplatene nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik taktekingen fremstår på befaringdagen.



### ! TG 1 Takteking - takoverbygg kjellernedgang

Taktekingen over takoverbygg for kjellernedgang er av steinbelagte stålplater, og er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Rekvirent

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i 2 taknedløp samt slitasje på pipebeslag og luftehatt. Takstigen er en bøylestige og er i dag ikke godkjent. Det er etablert snøfangere kun i forbindelse med hovedinngang. Det er ikke montert pipetopp samt manler takrenne og nedløp ved kjellernedgang..

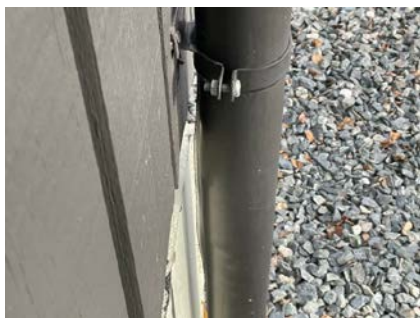
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng og nærmere undersøkelser/vedlikehold av takbeslag. Det må monteres godkjent takstige samt takrenne og nedløp ved kjellernedgang. Det anbefales etablering av pipetopp.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Nord og østvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger og panel ved utbygg for kjellernedgang er oppført i 2023. Fasade har stående bordkledning hvor det er foretatt noen utskiftinger. Utvendig panel på nord og østvegg inklusive kjellernedgang fremstår i god stand. Det opplyses at det med unntak av i soverom mot nordøst foretatt innvendig etterisolering av alle yttervegger.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon -sør og vestvegg

Sør og vestvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser og under stuevinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er slitt og delvis fjernet i forbindelse med innsetting av nye vinduer og dører. Det mangler listverk rundt vinduer, også på nord og østvegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger samt montering av panel der det mangler. Etablere vindtetting ved vinduer der dette mangler samt montere utvendig listverk/beslag ved vinduer.



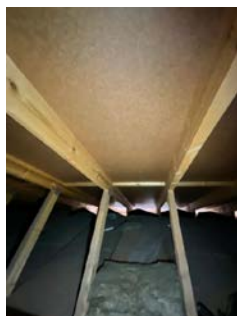
## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med huntonitplater eller lignende som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes noen fuktskjolder rundt tagjennomføringer. Med bruk av fuktindikator bkle det ikke indikert fukt på befaringsdagen, slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekingen.





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand. Som nevnt under punkt veggkonstruksjon er det gjenstående arbeider med utvendig vindtetting og belistning av vinduene.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



## ! TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Det er innkjøpt 4 nye vinduer som ligger lagret i garasje.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduene er slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er innkjøpt 4 nye vinduer som ligger lagret i garasje.



## ! TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra 2023, hvorav heve/skyvedøren i stue er med 3-lags glass. Utvendig manglende belistning/beslag er vurdert under veggkonstruksjon. Ytterdørene fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert provisorisk trapp av paller ved hovedinngangen samt mangler trapp ved heve/skyvedør. Utvendig kjellertrapp er fra 2023 og oppført av impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrappen fremstår i god stand men det bemerkes manglende rekkverk og store åpninger mellom trinn. TG 3 er satt på grunn av manglende rekkverk ved kjellertrapp samt provisorisk trapp ved hovedinngang og manglende trapp/terrasse ved heve/skyvedøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres trapp/terrasser ved hovedinngangsdør og i forbindelse med heve/skyvedøren. Montere rekkverk og redusere lysåpning mellom trinn ved utvendig kjellertrapp. Heve/skyvedør må holdes låst i påvente av montering av trapp/terrasse.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og pusset og malt overflate. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i 1. etasje er i hovedsak fra 2023. Våtrom i kjeller er oppgradert i 2023. Ukjent alder på øvrige overflater i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis skjolder/ujevn maling på vegger og tak i 1. etasje. Murvegger i kjeller har slitasje. Det er gjenstående arbeider med flisgulv og yttervegg i gang ved ytterdør. Det mangler en del listverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes maling og ferdigstilling av innvendige overflater/listverk.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 18mm skjevhet gjennom rommet i soverom mot nordøst. Det ble ellers kun registrert små avvik opp mot 10mm. Det bemerkes noe knirk i laminatgulvet i stue/kjøkken. Gulv i kjeller er delvis ikke avrettet og har noen ujevnheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

## TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn i stue fra 2023. Sotluke er etablert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke. Det bemerkes at pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renoivering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



## TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er med laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%. Noe som er under grensen for utvikling av sopp/råte. Det ble imidlertid målt fukt, kombinert med kalkutslag i nedre del av grunnmur i rom med fritt eksponert murvegger. Dette må også kunne påregnes i rom med utforede vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%. Noe som er under grensen for utvikling av sopp/råte men over normal fuktighet. Det ble imidlertid målt fukt, kombinert med kalkutslag i nedre del av grunnmur i rom med fritt eksponert murvegger.

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er løst samt mangler håndløper på vegg i trappeløp. Overflater har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt rekkverk og håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Vedlikehold av trinn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1. etasje og platefyllingsdører i kjeller. Det mangler delvis innvendige dører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To dører i 1. etasje har slarke i dørhåndtak, samt at dørskilt mangler/er provisorisk festet. En dør i kjeller tar i karm/terskel og har behov for justering. Det mangler 2 innvendige dører i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av lås/dørhåndtak på 2 dører. Justering av en dør. Overflatebehandling av kjellerdører samt montere dører som mangler.





# Tilstandsrapport



Det ble målt ca 15mm fall mot sluk lokalt i nedsenket dusjsone.  
Tilnærmet flatt gulv i øvrige deler av rommet. Arbeider er ikke ferdigstilt ved dørterskel. Slik det fremstår i dag vil eventuelt lekkasjevann fra servant og wc kunne avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tett terskel med en høyde på minimum 15mm ved dør for at vannsikkerheten i rommet skal være ivarettatt.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent



### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist er ca 25mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

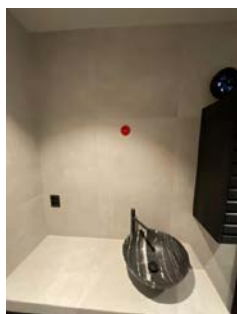
- Det er avvik:

Det er ikke montert speil/belysning over servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes montering av speil og belysning over servant.



## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen av ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avtrekksvifte.

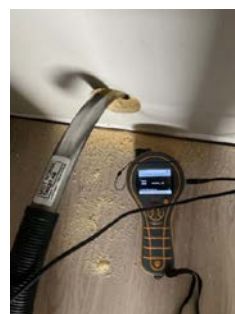


## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent



## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte sponplater med sokkelflis og taket har malt panel.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Arbeider med sokkelflis er ikke ferdigstilt. Det bemerkes også at åpninger i tak og vegg på visuelt grunnlag må tettes. Det er ikke benyttet vannfaste plater på vegg. Ukjent om det kan være benyttet maling beregnet for våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i tak og vegg må tettes og arbeid med sokkelflis ferdigstilles. Det bør benyttes maling som er beregnet for våtrom i sone rundt skyllekum.



## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er varierende mellom 10mm og 25mm fra vegger og døråpninger. Det er benyttet smøremembran opp ved vegger/dører slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt. Som tidligere nevnt må det påregnes ferdigstilling av sokkelfliser.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert bruk av slukmansjett. Det er synlig membran opp ved dører og bak sokkelflis. Slukmansjett må kuttes inn til klemring i sluk for å sikre god avrenning.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av noen gjenstående arbeider med montering av overskap og sokkellister.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere overskap og sokkellister.



## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble fortetatt måling med pigger i tre ved døråpning, samt overflatesøk med fuktindikator uten å registrere fukt.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



## KJELLER > BAD KJELLER

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

## KJELLER > BAD KJELLER



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



### KJELLER > BAD KJELLER

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

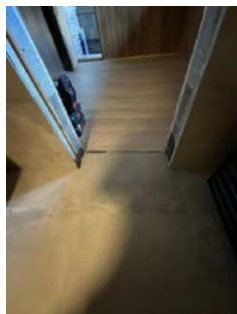
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjell mellom gulv ved dør til soverom og topp slukrist i dusjsone er ca 25mm, ca 5mm fall mot sluk under badekar. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Tetting ved dør til soverom er ikke ferdigstilt. Ved en eventuell lekkasje fra servant og armatur ved badekar er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting ved dør må ferdigstilles. Det er krav om at det er etablert membran minimum 15mm opp ved dør. Dører er ikke innsatt og det forutsettes at det blir foretatt tilfredstillende tetting rundt disse.



### KJELLER > BAD KJELLER

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er etablert i dusjsone og under badekar. Det ble registrert bruk av slukmansjett.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



### KJELLER > BAD KJELLER

## 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert speil/lys over servant. Utstyr i rommet fremstår i god stand.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere speil og belysning over servant.



## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det forutsettes at det blir etablert tilluftspalte ved innsetting av dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen av ukjent årsak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med at vifte ikke fungerer.



## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktmåling i døråpning samt overflatesøk i dusjsone, uten å registrere tegn til fukt.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Glassplater bak platetopp og oppvaskkum må festes på vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

#### 1 TG 2 Avtrekk

Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at det kun er kullfilterventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er under montering og vann er ikke tilkoblet. Innredningen fremstår uten skader.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG IU Avtrekk

Montering av kjøkkeninnredning er ikke ferdigstilt. Avtrekksvifte er pr.dato ikke montert.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpen rørløsning i teknisk bod i kjeller. Vannmåler og stoppekran er også etablert her. Det opplyses at alt av innvendige vannrør er utskiftet i 2023. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at kjøkkeninnredning i kjeller ikke er tilkoblet vann. Det er etablert vannstoppssystem ved stoppekran og i kjøkkenbenk i 1. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

## TG 1 Varmtvannstank

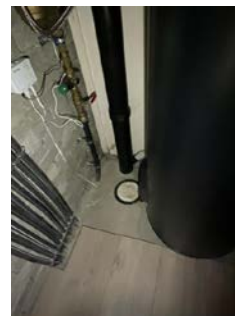
Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er utskiftet i 2023.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at innvendige avløpsrør er utskiftet i 2023 og at lufting av kloakk er ivarettatt ved durgventil på kaldloft.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av utførende rørlegger.



## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Anlegget er nytt men det er noen gjenstående arbeider.

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)?



# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Det elektriske anlegget er nytt fra 2023, men det er gjenstående arbeider.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Arbeidet er ikke ferdigstilt og samsvarserklæring er derfor ikke utfyllt.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Gjenstående arbeider med anlegget må fullføres og samsvarserklæringer legges frem. Eventuelt at det foretas en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er totalrenovert, men det er gjenstående arbeider. TG 2 er satt på grunn av gjenstående arbeider.



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke etablert røykvarslere eller brannslukkingsapparat i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke etablert slukkeutstyr eller røykvarslere.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

Det opplyses at drenering og utvendig fuksikring er oppgradert i 2023.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Rekvirent

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

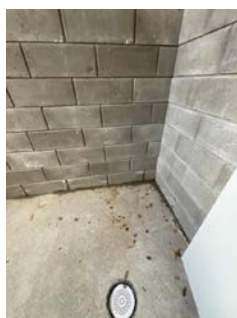
- Det er påvist andre avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre del av grunnmur, noe som kan skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Det bemerkes også tegn til fuktinntrekk under grunnmur i utvendig kjellernedgang.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales god ventilering av kjelleren og observasjoner av forholdet. Det anbefales at takvann fra tak over kjellernedgang ledes bort fra grunnmur.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er i 2023 foretatt utvendig etterisolering av grunnmuren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes noen småsår i grunnmuren etter fjerning av utvendig forblending. Det er gjenstående arbeider med utvendig overdekning av isolasjonsplater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling av utvendig grunnmur med overdekning/pussing av isolasjonsplater.



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter - utvendig kjellernedgang

Det er betongstein i grunnmur ved utvendig kjellernedgang.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



## ! TG 2 Terrenghforhold

Det ble i 2023 foretatt tiltak med drenering og oppgrusing rundt boligen. Det er etablert plen rundt oppgruset område samt asfaltert område ved garasje og innkjørsel.

## Vurdering av avvik:

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

Det er flatt terreng og stedvis svakt terrengfall inn mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at terreng justeres med fall fra grunnmur rundt hele boligen.

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er utskiftet i 2023. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med anlegget.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst av utførende rørlegger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1985

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar**

Ifølge ambita



# 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	92			92	6		92
1.Etasje	98			98			98
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>6</b>		<b>190</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad kjeller, Vaskerom kjeller, Bod , Bod 2		
1.Etasje	Gang , Stue , Kjøkken 1. etasje, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 1. etasje		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom som på godkjente tegninger er benevnt som hobbyrom er innredet som kjellerstue med kjøkken. Det er på byggemeldte tegninger inntegnet en garasje i tilknytning til boligen. Garasjen er ikke oppført og det er i dag en overbygget kjellernedgang på samme sted. Det er innredet bad i redskap/sportsbod. Endringer av romløsning i 1. etasje er ikke søknadspliktige. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med bruksendringer i kjeller da dette er søknadspliktig. Det anbefales også samtidig at det opplyses om etablering av takoverbygg for kjellernedgang.

### 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

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		34		34			34
<b>SUM</b>		<b>34</b>					<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremlagte tegninger er i henhold til dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	150	40
Garasje	0	34

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	20	43		0	1475.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Soleivegen 27

#### Hjemmelshaver

Nøstdahl Marianne

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2024	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk informasjon om den.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunal info inkl. tegninger	23.04.2024		Gjennomgått	10	Nei



# 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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

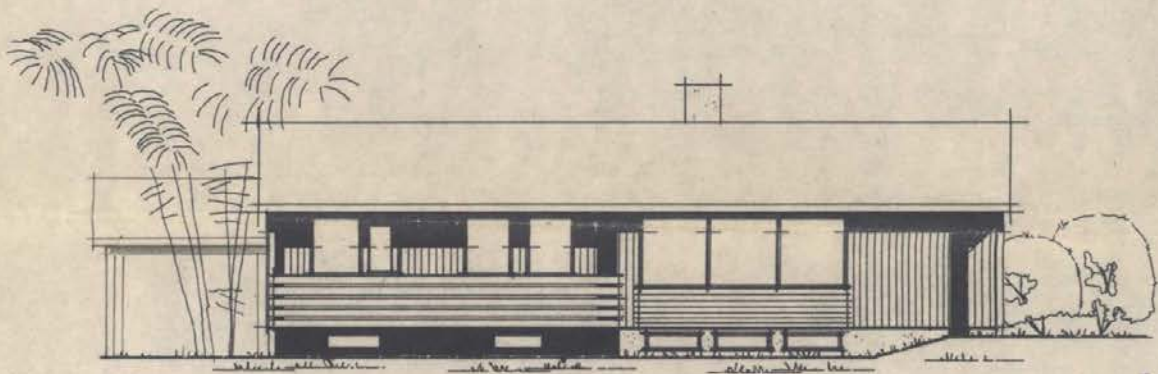
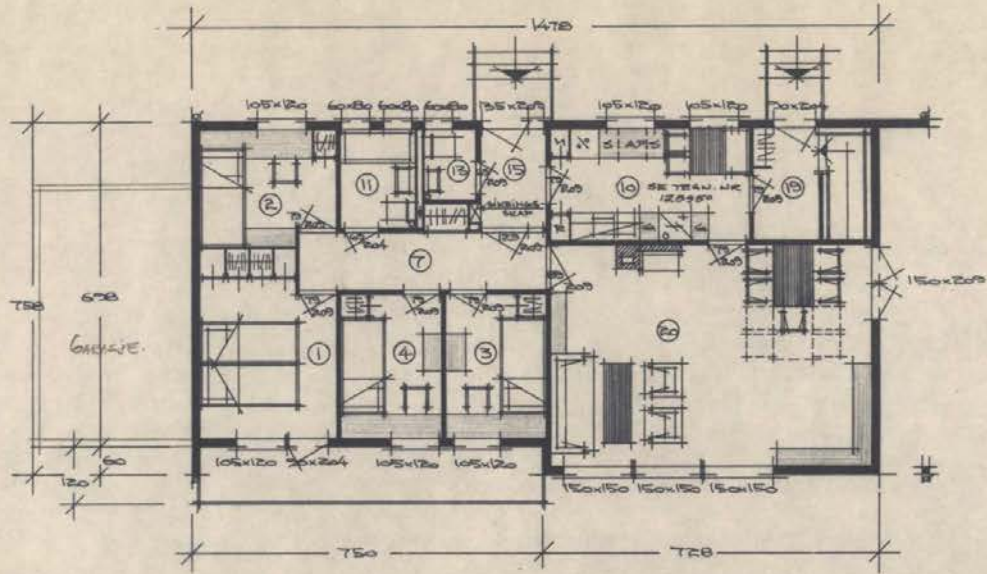
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW6816>

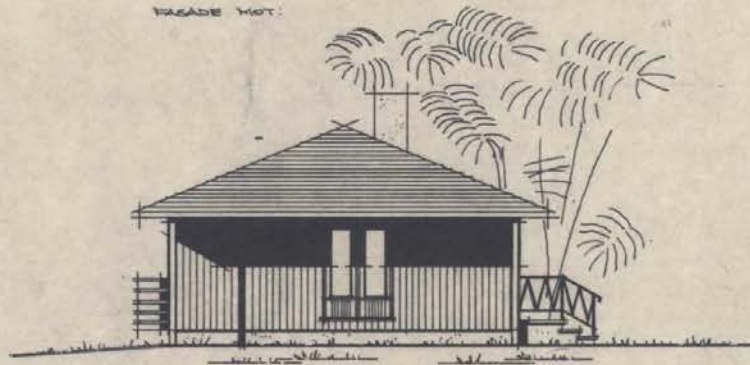
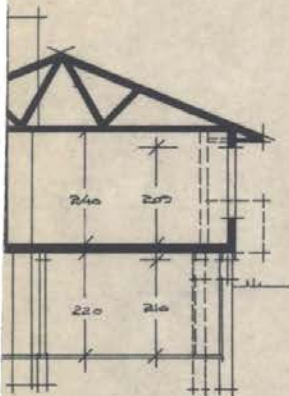
## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

OVERSIKT  
 AV S/TING  
 I 1. OG 2. ETASJE  
 I K.



FASADE MOT:



FASADE MOT:

- 10  
 (KUNNE VÆRE NO. FOR TYPETEGNINGER)

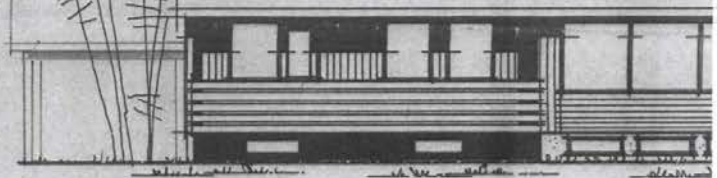
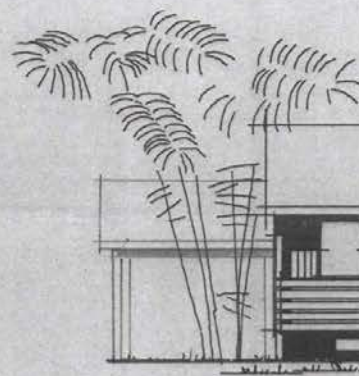
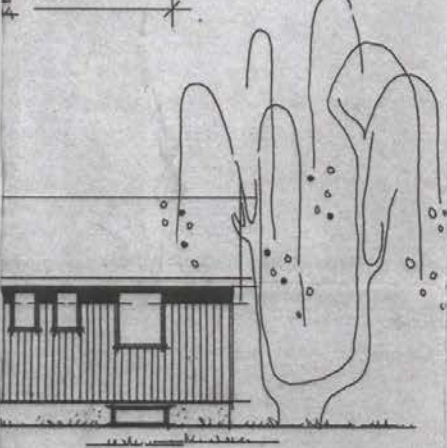
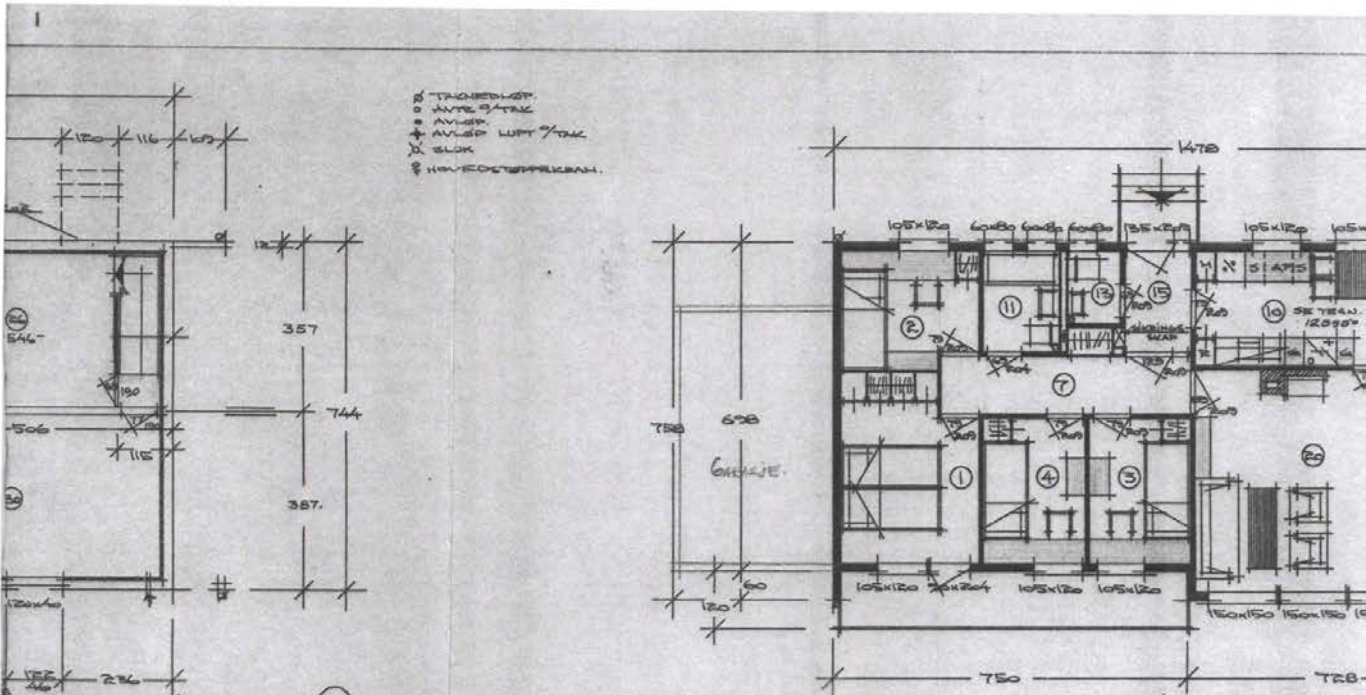
Oppdal bygningsråd  
 m/4 soverom 57/71

SP. 119250 ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.	BYGGERE Alf Fjellidal	BYGGEPLASS Solisteveien 27, Oppdal	<b>Type 62÷</b>
	<b>G. BLOCK WATNE</b> <small>ARKITEKTSKAP</small> TELEFON 64080 - SANDNES	TEGN. <del>BECKHOFER</del> KONTR. <i>Jakobsen</i> MÅL 1:100 DATO B-6-70	KUNDE NR. TEGN. NR. 4/329 BW1 (124200)
	Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet som G. Block Watne A.s ikke medvirker til.		
	Oppdal bygningsråd m/4 soverom 57/71		

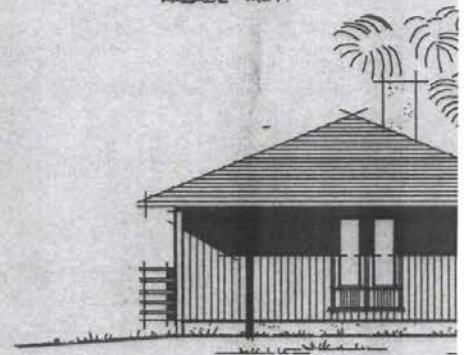
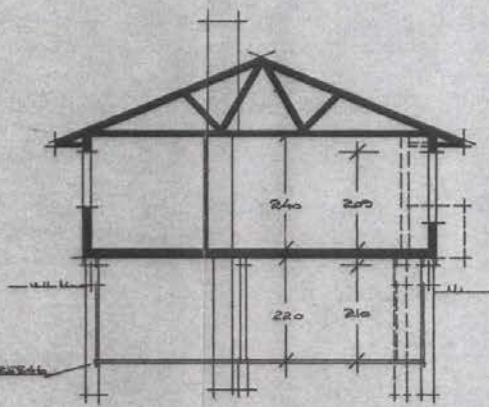








FASADE MOT:



FASADE MOT:

062-70  
(HUSBANKENS DEL OG DE TYPETEGNINGER)

UTTEGNING AV HUSBANKALET:				BYGGHERRE		BYGGER	
1440M <sup>2</sup> TRØM = 103,62m <sup>2</sup>				Alf Fjellidal		Solei	
+ 750M <sup>2</sup> KOLOSME = 4,50m <sup>2</sup>				<b>G.BLOCK WATNE</b> <small>AKSJELLSKAP</small>		TEGN.	
+ VINDBANK = 3,52m <sup>2</sup>						KONTR.	
NETTOAREALET = 112,64m <sup>2</sup>				TELEFON 64 080 - SANDNES		MÅL	
SR. SP. 110250				DAT.		DATO	
- IND ANT KORRIGERT				SIGN.		Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved	



For en selvbygger vil det lønne seg å studere problemene omkring byggingen før arbeidet settes igang. Plassering av garasjen bør vurderes nøye. Den kan kanskje tjene som støyskjerm mot en trafikkert vei, gjerde mot nabo, eller f.eks. danne vegg i en hyggelig oppholdskrok. Treopplysningsrådet har utgitt flere publikasjoner som kan være til nytte i planleggingen. Disse fåes kjøpt gjennom Byggtjeneste i Oslo og hos Treopplysningsrådet.

#### Andre trykksaker i denne serie:

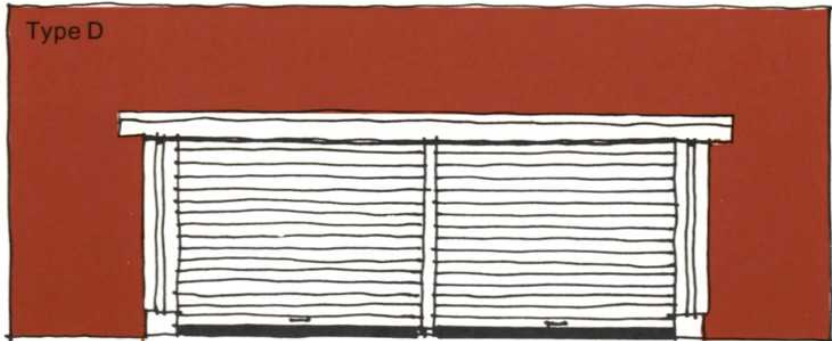
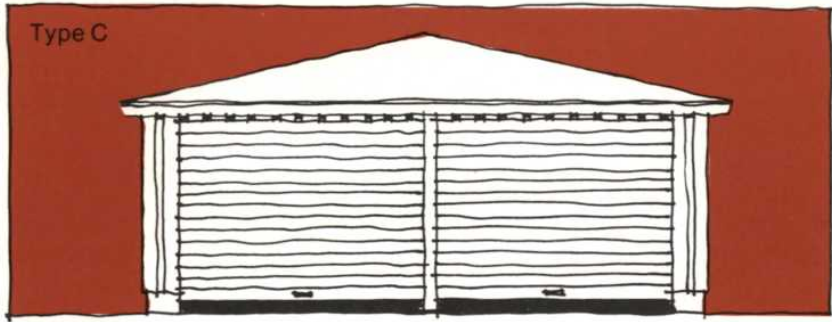
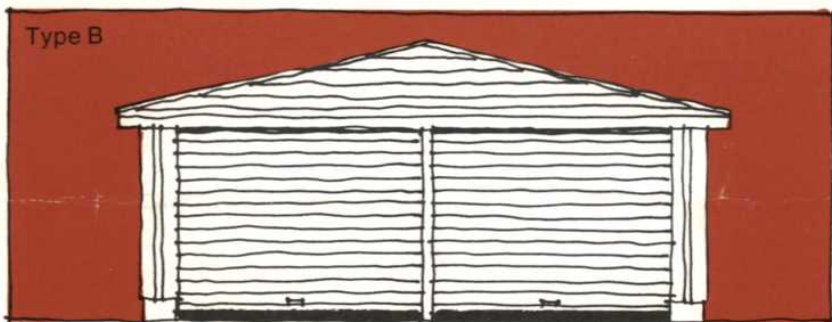
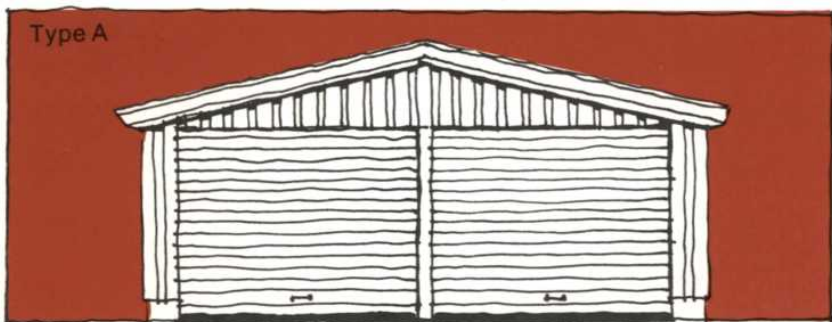
- 2) Kjellerstue i tre
- 3) Loftsrom i tre
- 4) Støyskjerm i tre
- 5) Carport i tre
- 6) Typehytte i tre
- 7) Innvendig kledning med trepaneler
- 8) Utvendig kledning. Trepaneler
- 9) Delevegg i tre
- 10) Etterisolering av trehus



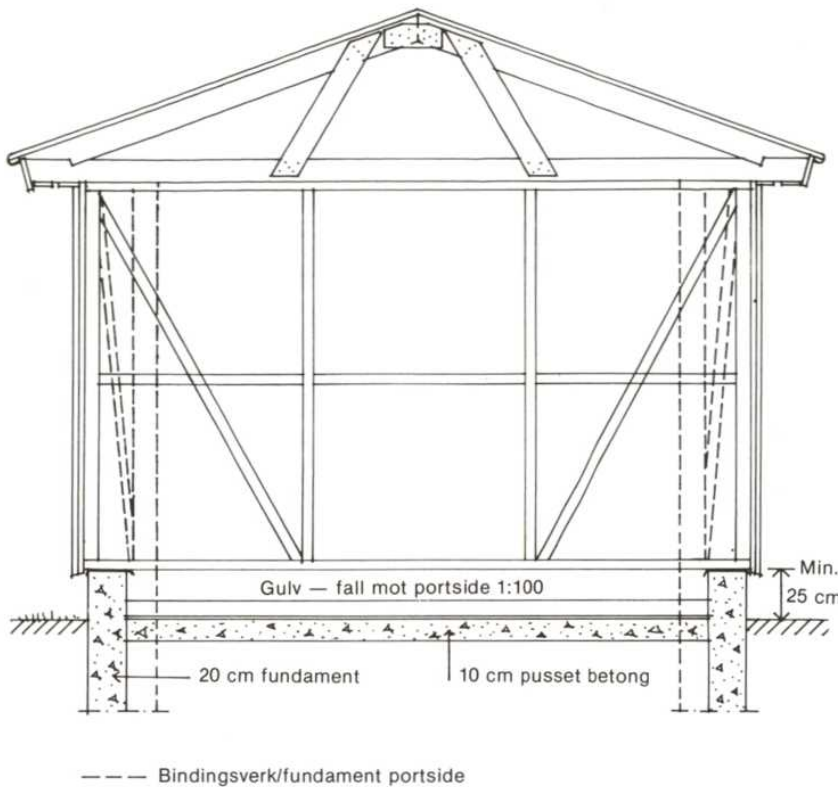
**STØREN TRELAST A/S**

Postboks 85, 7090 Støren - Tlf. 074/31 104

**TRELAST-BYGGEVARER**



Snitt gjennom enkel garasje.



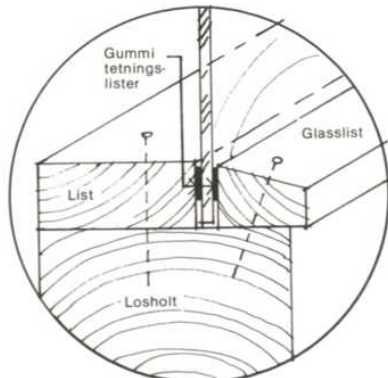
**Vindu**

sløyfes i mange garasjer. Det kan bli nok lys gjennom porten, eventuelt med tilskudd av kunstig lys. Men mange synes nok det er greit å ha vindu. Det skulle normalt ikke være nødvendig med «åpnevindu». Enklest er det å få en ramme ferdig levert fra en trevarefabrikk eventuelt inndelt med sprosser hvor glasset settes direkte inn. Denne ramme eller karm kan se settes inn på vanlig måte i bindingsverket.

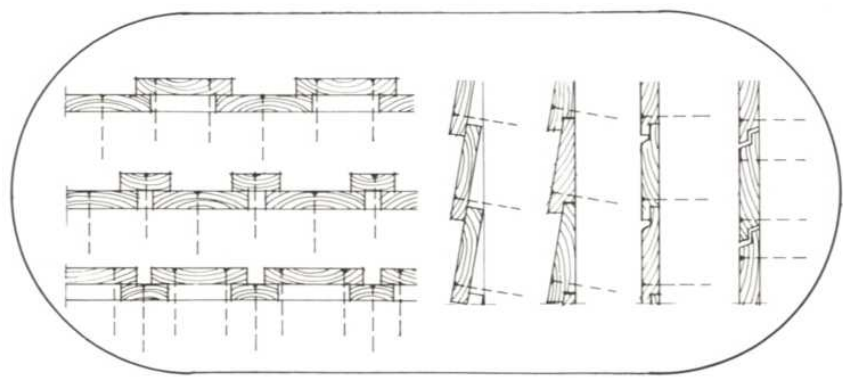
På skissen under er vist en enkel løsning, hvor glasset er festet til lister som er spikret direkte i losholtene (spikerslagene). Dette forutsetter at vinduet er godt beskyttet av takfrem-spring. I motsatt fall må brukes et be-

slag. Glasset bør helst være av en robust type, f.eks. «hamret».

En enkel måte å sette inn vinduer på, er å feste karmene direkte til stenderne under oppsettingen av disse. Det må da sørges for at stenderne står nøyaktig i lodd, og at bunn og topp av vinduskarmen er i vater. Sett først opp den ene stender og fest vinduskarmen (rammen) til denne. Deretter settes neste stender inntil karmen på den andre siden, og disse spikres så sammen. Samme fremgangsmåte kan benyttes ved oppsetting av dør. Dørbladet bør da stå i karmen under oppsettingen. Vippeportene forutsettes levert fra fabrikk.



Vindu av glass listet direkte inn i bindingsverket.



Spikring av ulike kledningstyper.

**Kledningen**

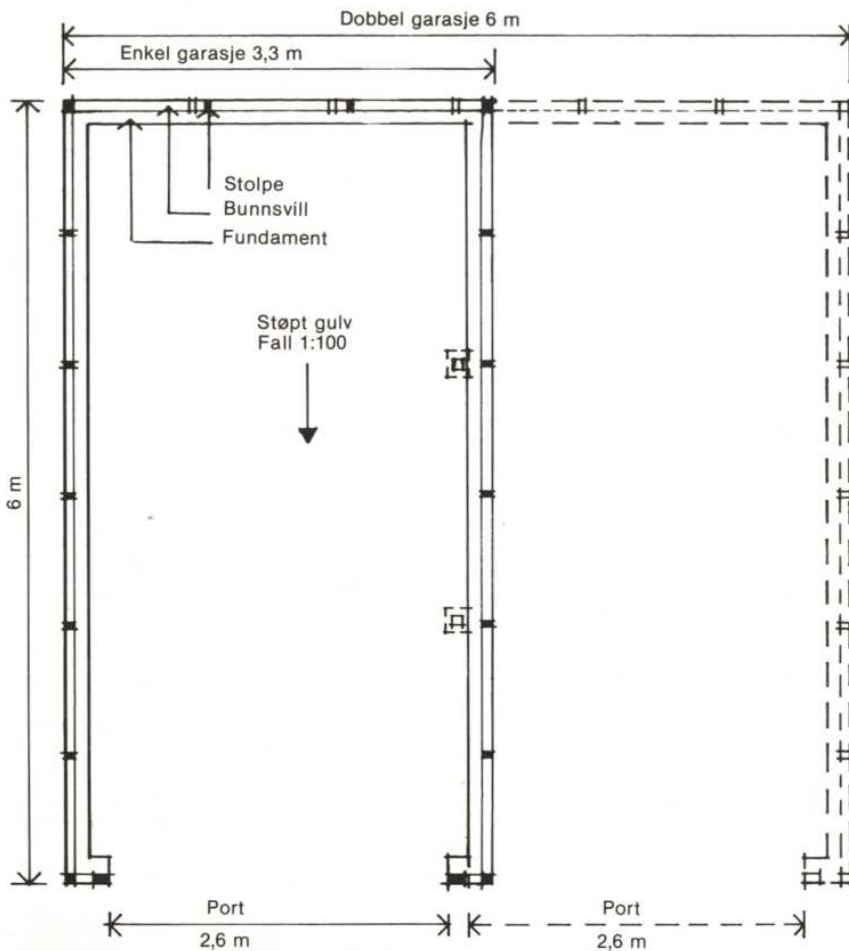
kan enten være *liggende* eller *stående*. På skissen er det øverst tre typer liggende panel og nederst en stående. Av førstnevnte er til venstre vist vanlige kledningsbord, i midten «enkel fals» og til høyre «weatherboards». Den stående kledning er en «tømmermannspanel» som kan settes opp av ukantede bord. Alternativt kan brukes «lektepanel» og «omvendt lektepanel» som er varianter av tømmermannspanel der henholdsvis over- eller underligger erstattes av en smalere list.

Det er viktig at spikrene fra overliggende bord går klar av de underliggende (se skissen). Til all utvendig kledning må brukes *galvanisert* stift. Tømmermannspanel spikres med 2 stk. 34/100 i overliggerne og 1 stk. 28/75 i underliggerne. For panel av liggende kledningsbord kan det være aktuelt å bruke noe større stift enn 28/75.

**Ventilasjon**

er viktig i garasjer. De skal være godt ventilert ved tak og gulv. Ofte brukes to ventiler i porten nede og to ventiler oppe i motsatt gavlvegg. De førstnevnte skal ikke være stengbare. Ventilasjonen kan også utføres som en klar-ring mellom gulv og port. Denne klar-ring bør være relativt stor, da den lett tettes igjen om vinteren av snø og is.





Plan enkel og dobbel garasje.

### Fundamenteringen

Grunnforholdene bestemmer fundamentenes utforming. Normalt skulle de viste dimensjoner være tilstrekkelig. I grunnplanen er til venstre to små kvadrater, dette er oppstøpte klosser i betong for bæring av midtsøyler i dobbeltgarasje. Her innstøpes bolter, flattjern e.l. for feste av midtstolpene til disse fundamentene.

En meget rimelig «grunnmur» kan lages av grove trykkimpregnerte bjelker. Disse må ligge på et godt avdreneret og frostfritt kultlag. Bjelkene blades sammen i de to bakre hjørner, endene av frontbjelken legges under de langsående bjelker og boltes. Hvis det støpes gulv i garasjen, må det legges

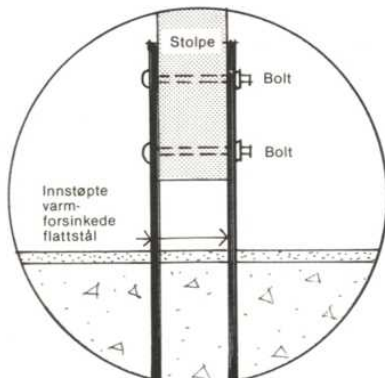
papp mellom bjelke og betong. Den fundamentering som her er antydnet, må ha de lokale bygningsmyndigheters godkjenning.

Mellom grunnmur av betong og trevegg legges grunnmurrapp for at fukt ikke skal trenge opp i treverket. Det kan være fordelaktig å ha trykkimpregnerte sviller. Under særlig ugunstige forhold bør også andre materialer ha denne behandling. Hvis garasjen står utsatt for vind, bør den nederste svill forankres til grunnmuren. Dette kan gjøres ved faststøpte bolter f.eks. av armeringsstål. Det bores da huller i svillen for boltene. Hvis det ikke brukes bolter med mutter og skive, men armeringsstenger, vil det være fordelaktig at disse plasseres helt inntil stenderne (stolpene) og festes med spiker.

Svillen er trukket noe ut fra grunnmuren slik at det blir en god klaring mellom betong og kledning. Tømmermannspanel bør være skråskåret i bunnen av hensyn til vannavdrapp.

Ofta blir det liten avstand fra terreng til kledning på garasjer. Det er derfor viktig at endeveden her blir malt eller beiset godt. Det bør alltid være takrenne og nedløp også på garasjer, slik at nedre del av kledningen ikke blir tilgri-set p.g.a. sprut fra bakken.

Detaljen til høyre viser alternativ utførelse av tretakrenne.



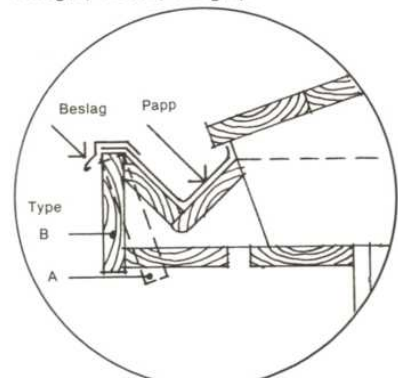
Feste av bærestolpe, dobbel garasje.

### Bindingsverket

består av 48 x 73 mm stolper og losholter. I hjørnestolper økes dimensjonen til 73 x 73 mm, og ved ekstra store belastninger på hver side av porten brukes 48 x 123 mm stendere. 48 x 73 mm benyttes også til vindavstivning. Her kan også brukes bord som spikres på innsiden av bindingsverket. Det er særlig viktig med god avstivning på portveggen, slik at den ikke forskyver seg og kiler fast porten.

### Takstoler

kan kjøpes ferdig fra fabrikk eller de kan lages selv. Valmtak er normalt ingen selvbyggerjobb. Garasjene er dimensjonert for lett taktekking (papp, shingel, tretak, el.lign.).



Alternativ utførelse av tretakrenne.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Mr. Alf Fjelldal,

7400 Oppdal

Etter besiktigelse foretatt den **25.2.72.** gis herved midlertidig brukstillatelse av **boligbygg** på eiendommen **Soleivegen 27 gnr. 20, bnr.43 i Oppdal**

Merknader:

Arbeide som står att:

Innv. Maling og gulvbelegg i gang og vindfang.

Maling/beising vinduer.

Avtrekkventil fra kjøkken og til over tak mangler.

Oppdeling, puss og lysinstallasjoner i kjeller.

Utv. Trapp for inngang til vaskerom/kjøkken.

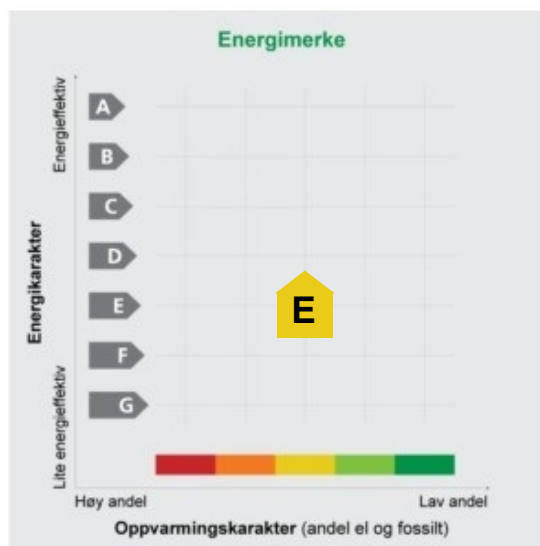
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen **1.7.72.**

Oppdal

25.2.72.

Endre Nyhaug.

Adresse	Soleivegen 27
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	43
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	183816861
Bolignr.	H0101
Merkenr.	13fdc463-5893-4b16-abc9-d06e4f4969da
Dato.	23.11.2022



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

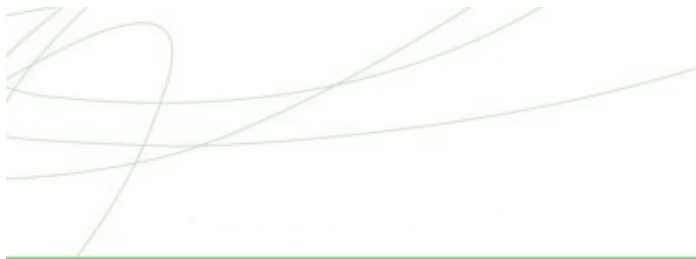
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperatur**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

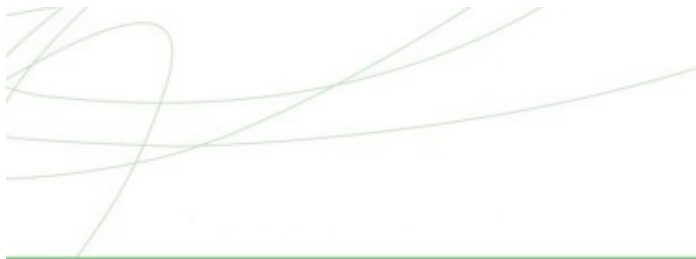
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Fyr riktig med ved**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 1972

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** Tre

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 193

**Detaljert vegger:** 2

**Detaljert vindu:** Nei

Nei

Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Soleivegen 27  
Postnr/Sted: 7340 OPPDAL  
Bolignr: H0101  
Dato: 23.11.2022 14:48:41  
Energimerkenr: 13fdc463-5893-4b16-abc9-d06e4f4969da

Gårdsnr: 20  
Bruksnr: 43  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 183816861

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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



### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

**Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

*imf. kantotela.*

Nr. *12/71*  
Prt. koll nr.

side

┌

Påskrifter:

# MÅLEBREV

MÅLEBREV

År 19 71 den 13. januar vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Solvang 1 gnr. 20, bnr. 3 i Oppdal

Forretningen er rekvidert av **Oppdal kommune** som er heimelshavar/~~medskildingsforretning~~ ~~ikk heimelshavar~~\*

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

**Ottar Robertsen og Endre Nyhaug**

Alle var loveleg varsla den

Ved forretningen møtte:

**Delingen er forstøtt etter gjeldend reguleringsplan for området.**

Grenseliner:

Tomten har form og størrelse som kart i målestokk 1:500 på neste side viser.

Arialet utgjør 1.579 m<sup>2</sup>

Parsellen omfatter

Skylddeling

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

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

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

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

Forretningen slutta den 13/1 19 71.

*Arnt Silvert*

*Endre Nyhaug*

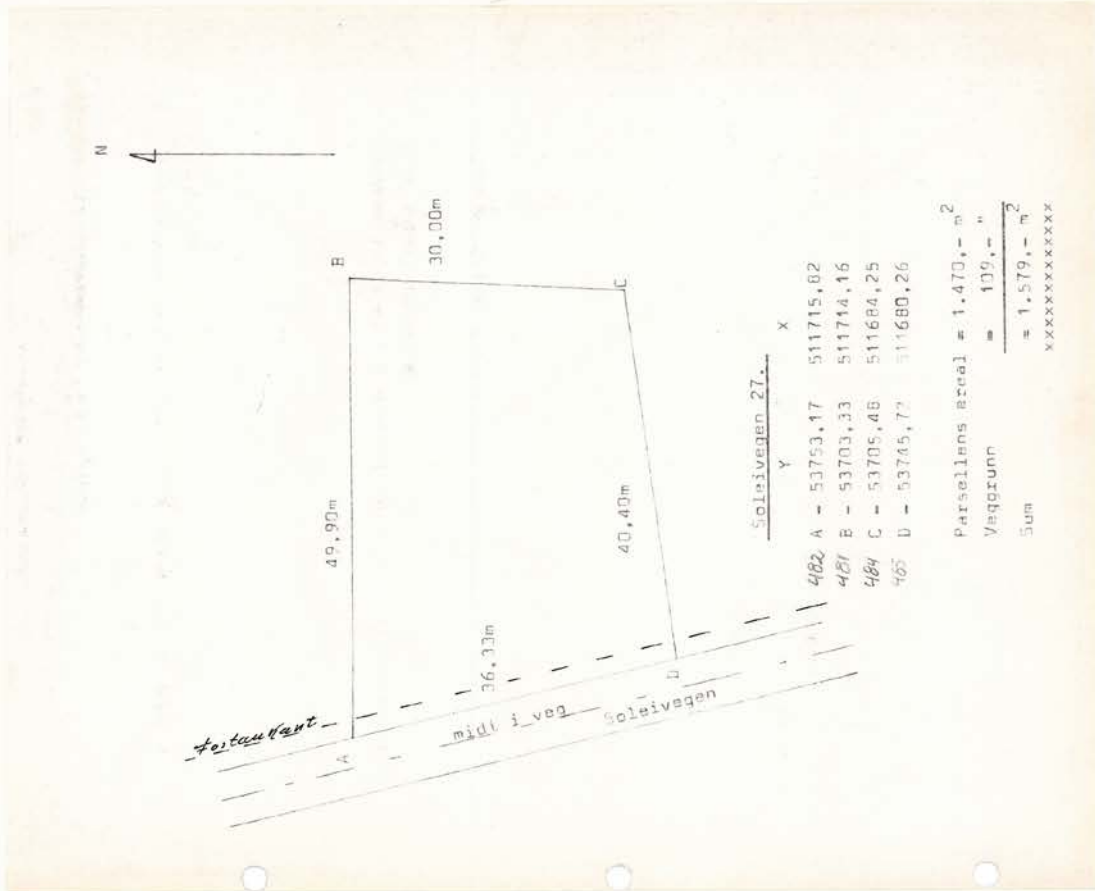
*Endre Nyhaug*

\*Stryk det som ikkje høver

M. nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnamn: **Soleivegen 27** gnr. 20 bnr. 2/3  
 Parsell av **Solvang 1** gnr. 20 bnr. 3  
 Areal **1.579 m<sup>2</sup>** Målestokk 1: 500



Soleivegen 27.

	Y	X
482 A	- 53753,17	511715,02
481 B	- 53703,33	511714,16
484 C	- 53705,48	511684,25
465 D	- 53745,72	511680,26

Parsellens areal = 1.470, - m<sup>2</sup>  
 Veggrunn = 109, - "  
 Sum = 1.579, - m<sup>2</sup>  
 xxxxxxxxxxxxxxxx



# Eiendomskart for eiendom 5021 - 20/43//



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

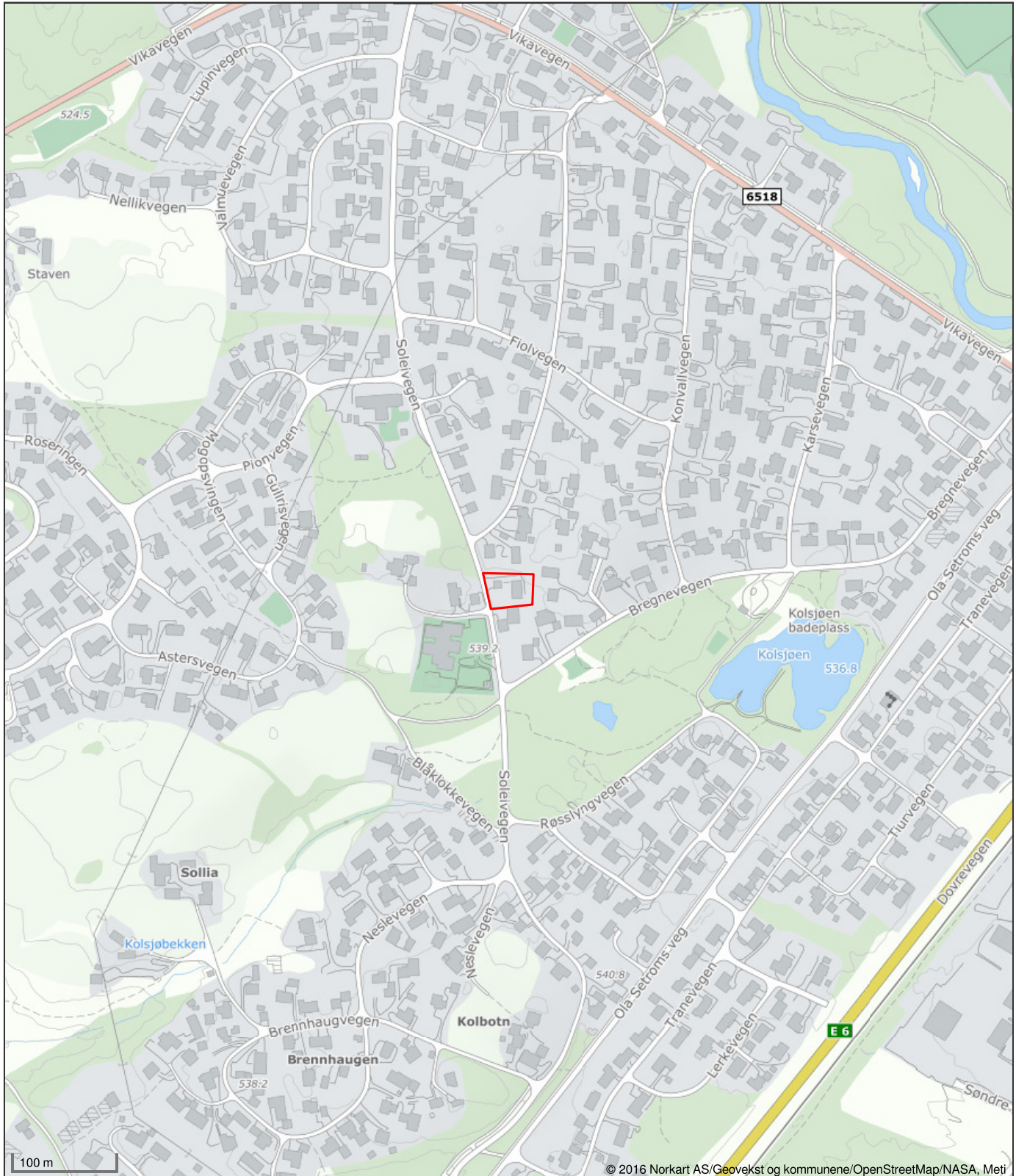
- |  |  |                                     |                                     |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet           | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig    | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ----- Eiendomsgrense - nøyaktig            | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig      | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet   | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |
| ----- Hjelpepinje vegkant                  |  |                                     |                                     |
| ----- Hjelpepinje fiktiv                   |  |                                     |                                     |
| ----- Hjelpepinje punktfeste               |  |                                     |                                     |
| ----- Hjelpepinje vannkant                 |  |                                     |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 475,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6940055,8	<b>Øst</b>	534518,37

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6940071,58	534541,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,85	
2	6940041,64	534540,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,97	
3	6940040,2	534528,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,61	
4	6940036,58	534500,17	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,81	
5	6940071,91	534491,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,31	

# Oversiktskart for eiendom 5021 - 20/43//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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





Oppdal kommune

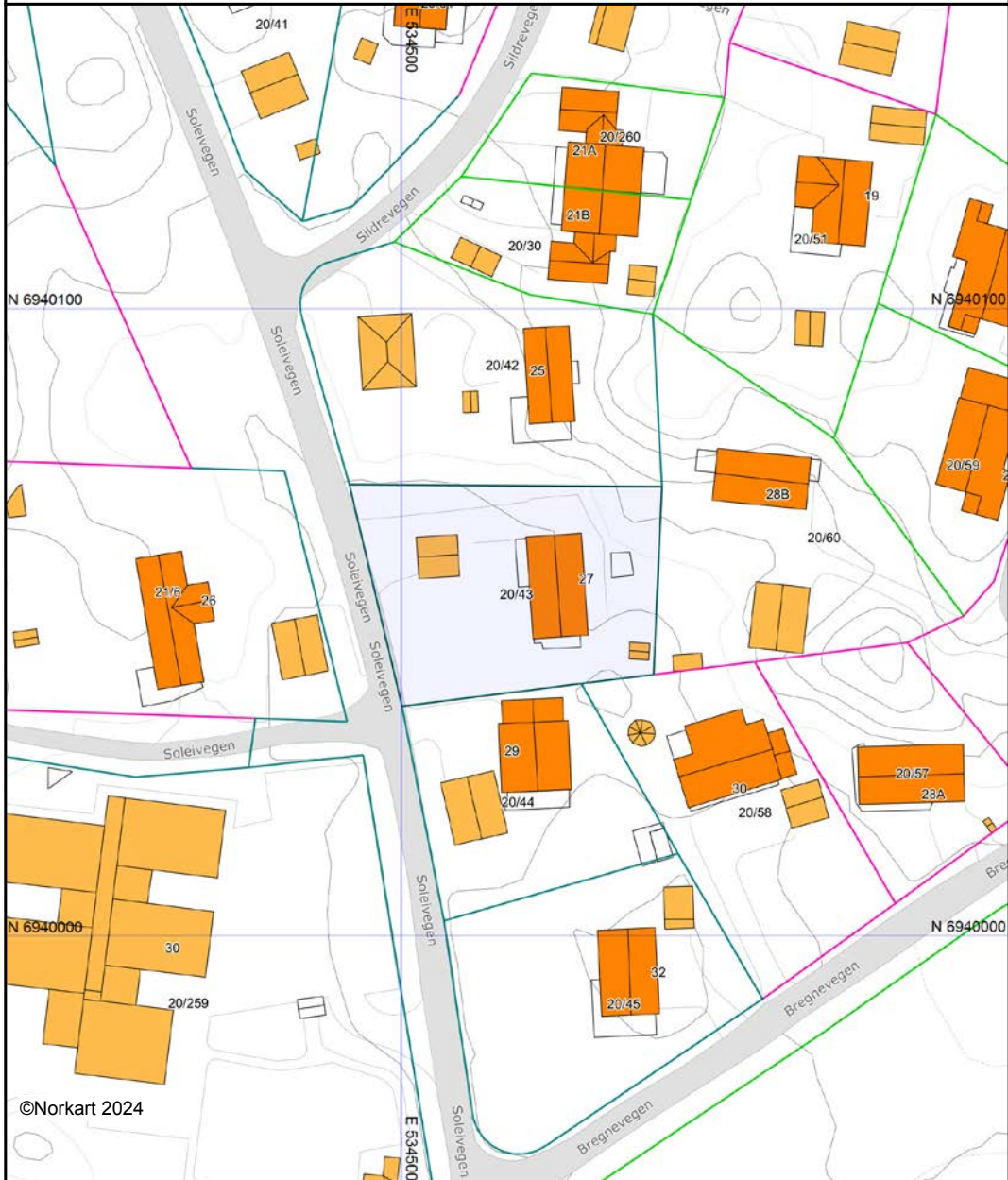
# Grunnkart

Eiendom: 20/43  
Adresse: Soleivegen 27  
Dato: 26.03.2024  
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. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	

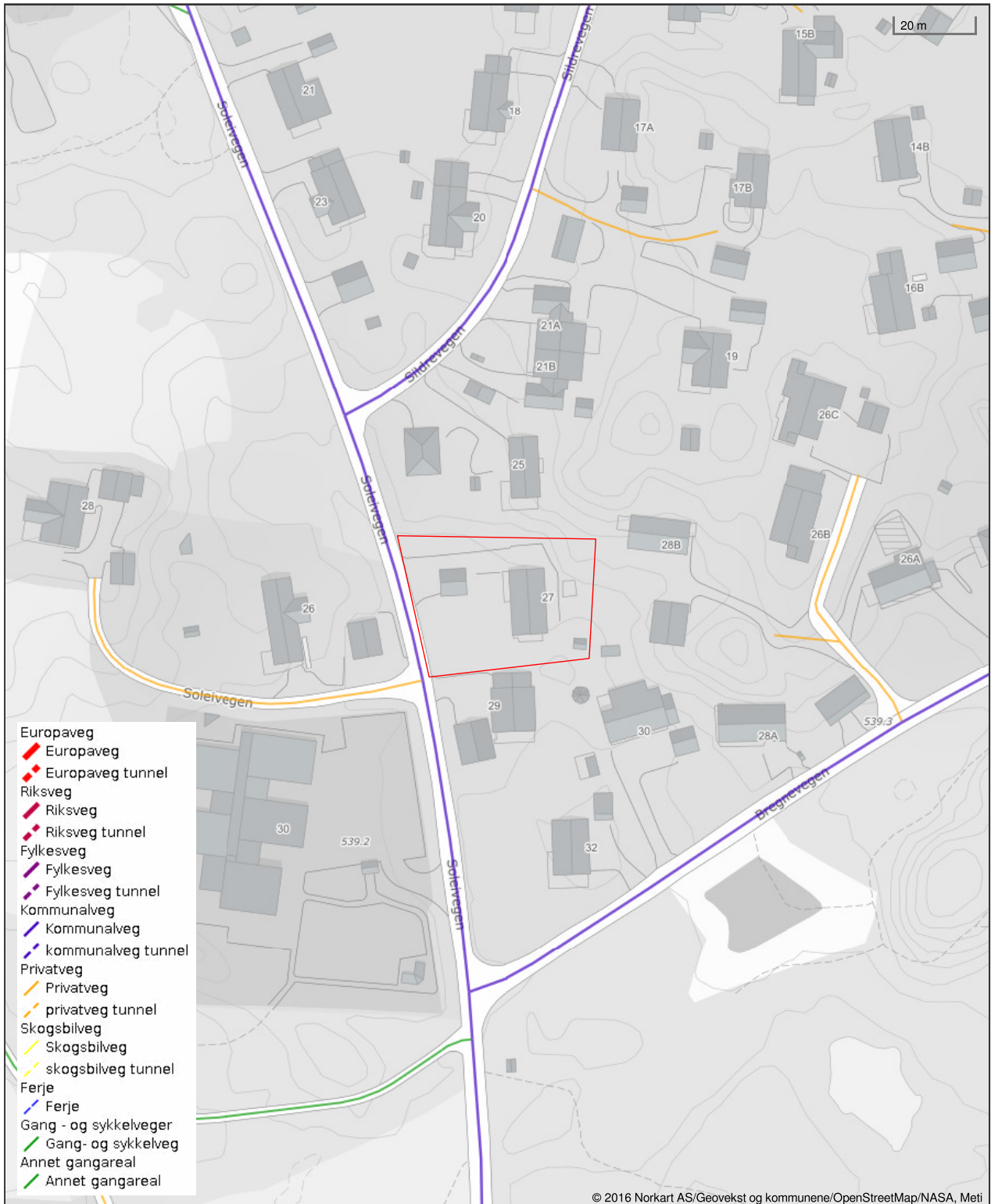


©Norkart 2024

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 - 20/43//



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

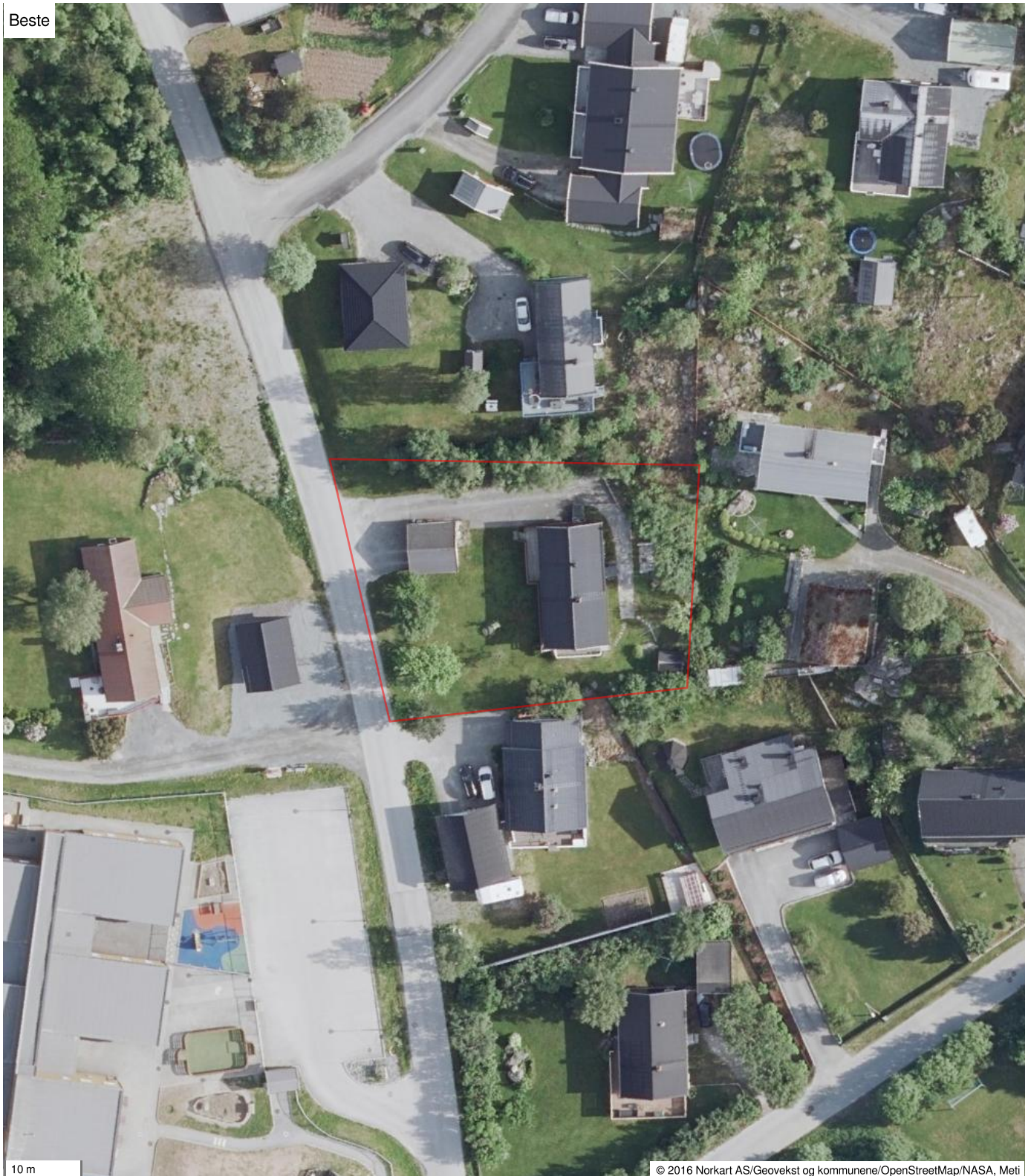




# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 20/43//



Beste



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



2023



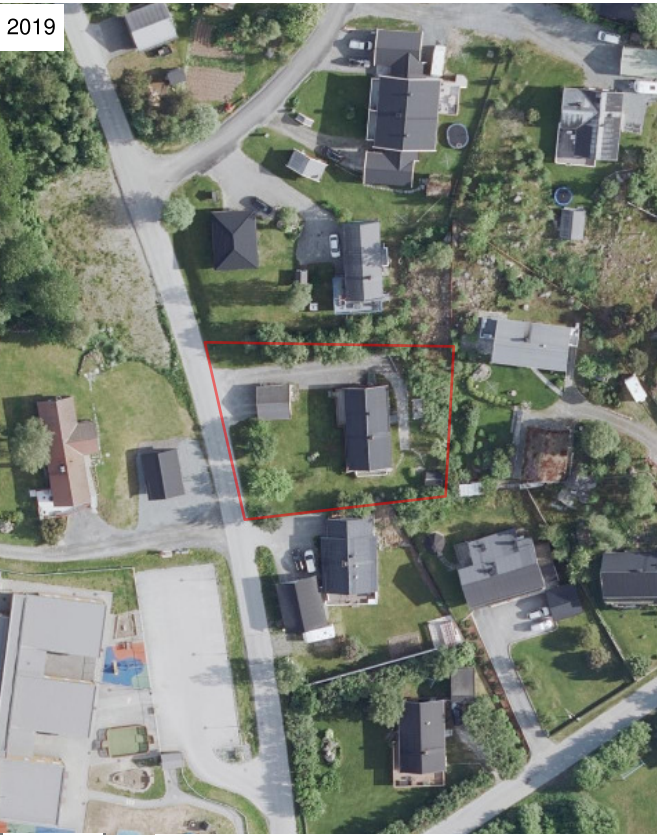
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2023



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

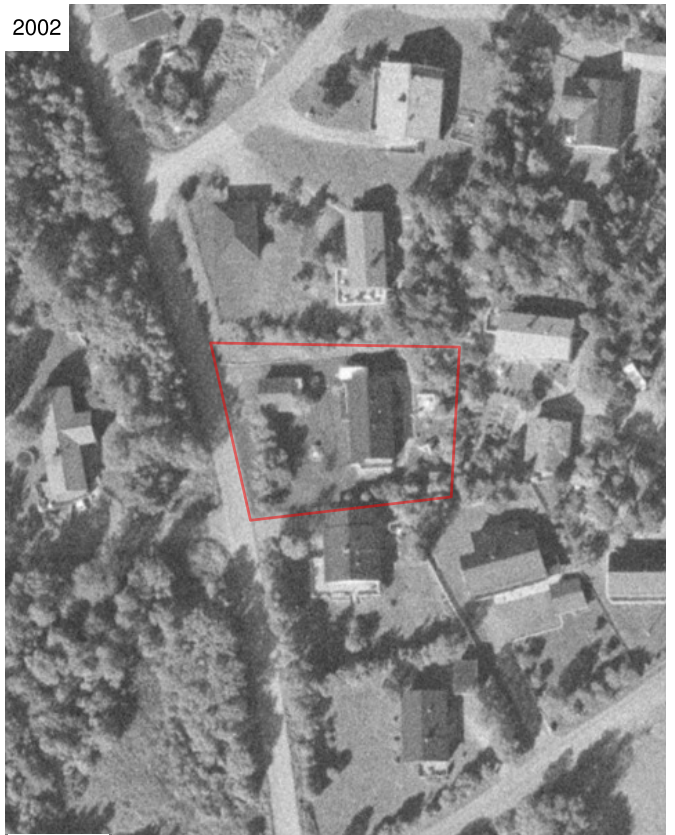


2002



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1998



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1987



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



1978



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1977



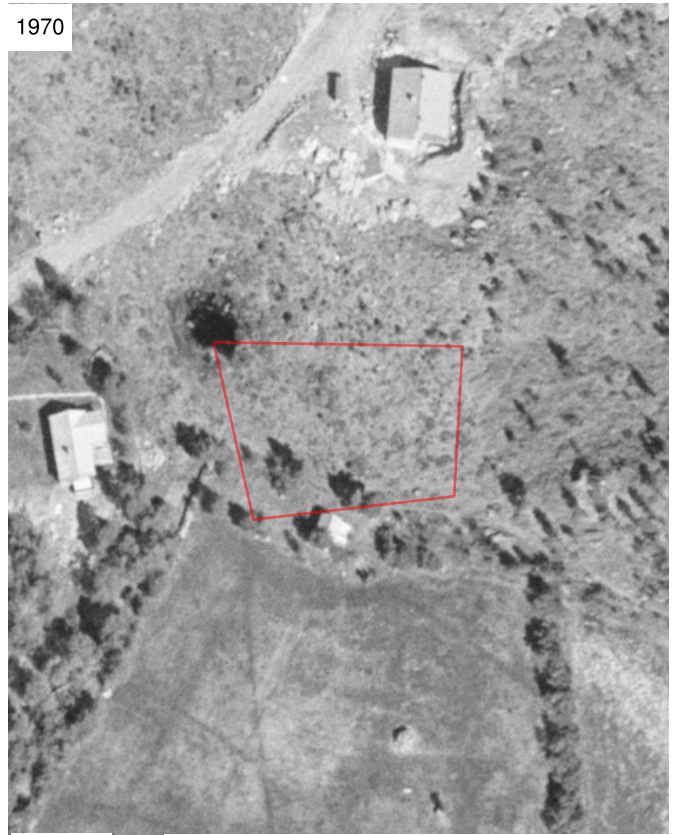
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1973



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



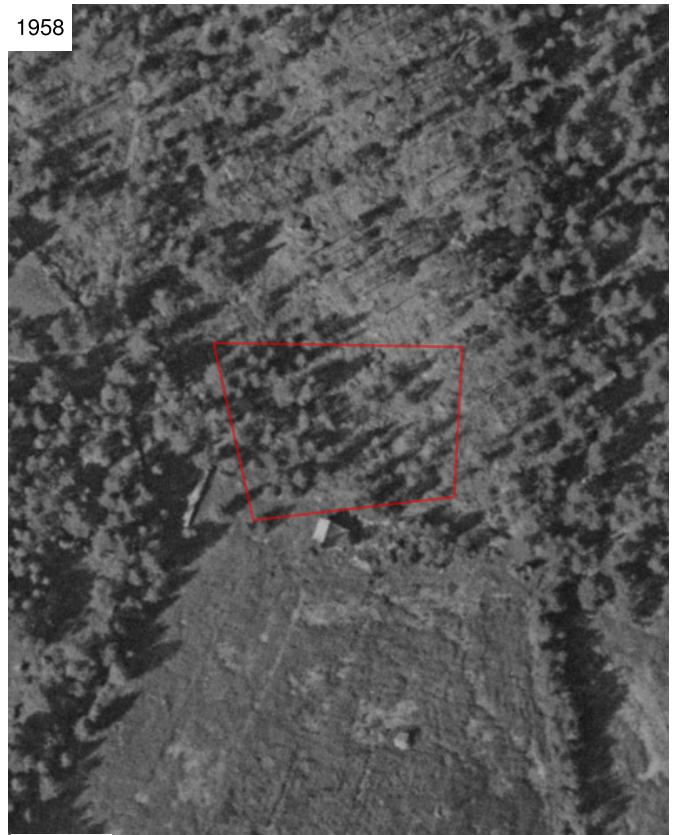
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1963



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1958



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti





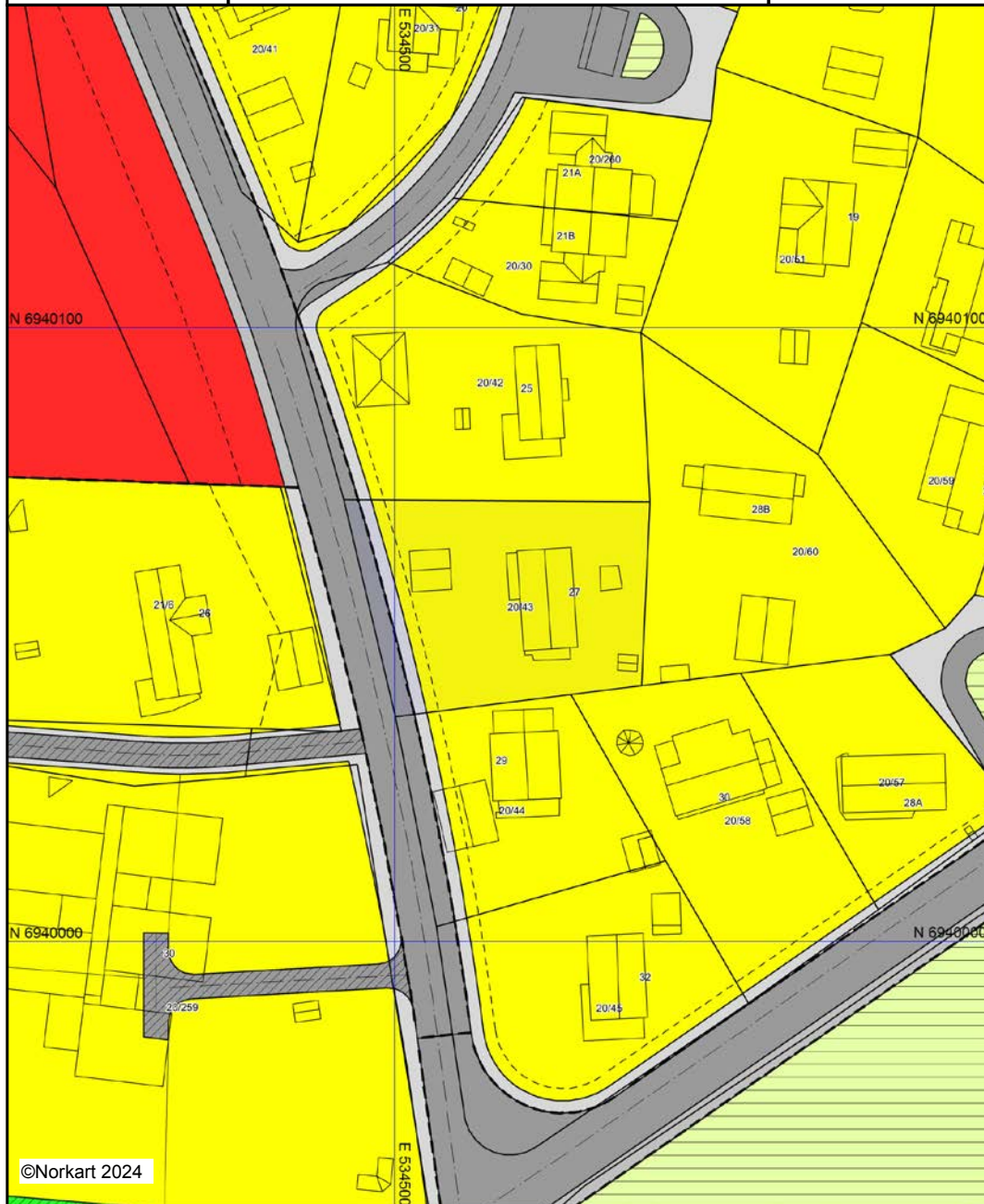
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 20/43  
Adresse: Soleivegen 27  
Utskriftsdato: 26.03.2024  
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
-  Jernbane



### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

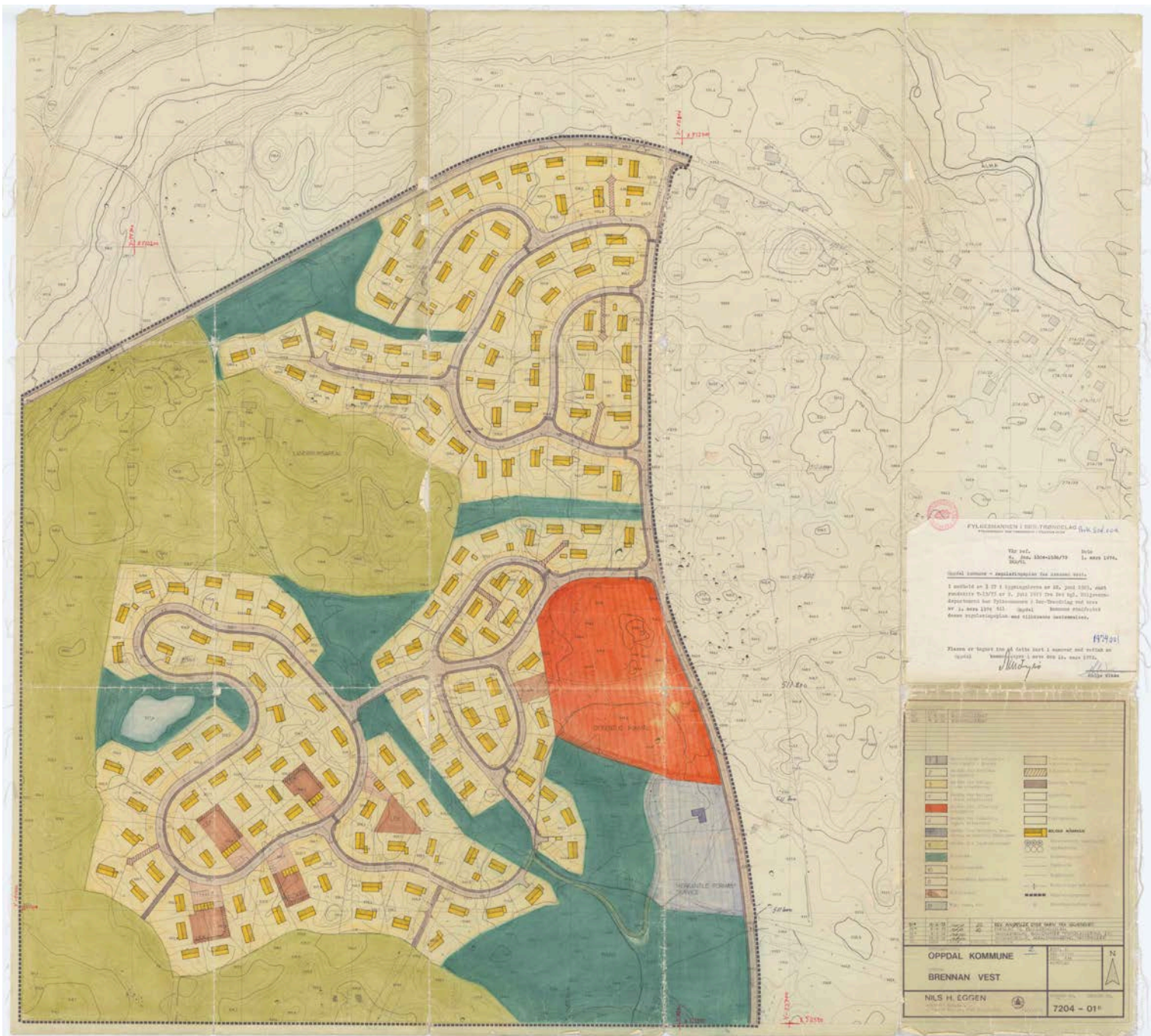
### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtегrens
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje







REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET BRENNAN VEST,  
OPPDAL KOMMUNE

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

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

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

A. FELLESBESTEMMELSER

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



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

B. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

C. OMRÅDE FOR MERKANTIL VIRKSOMHET

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

D. OMRÅDE FOR BOLIGER

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

Områdene er regulert dels for:

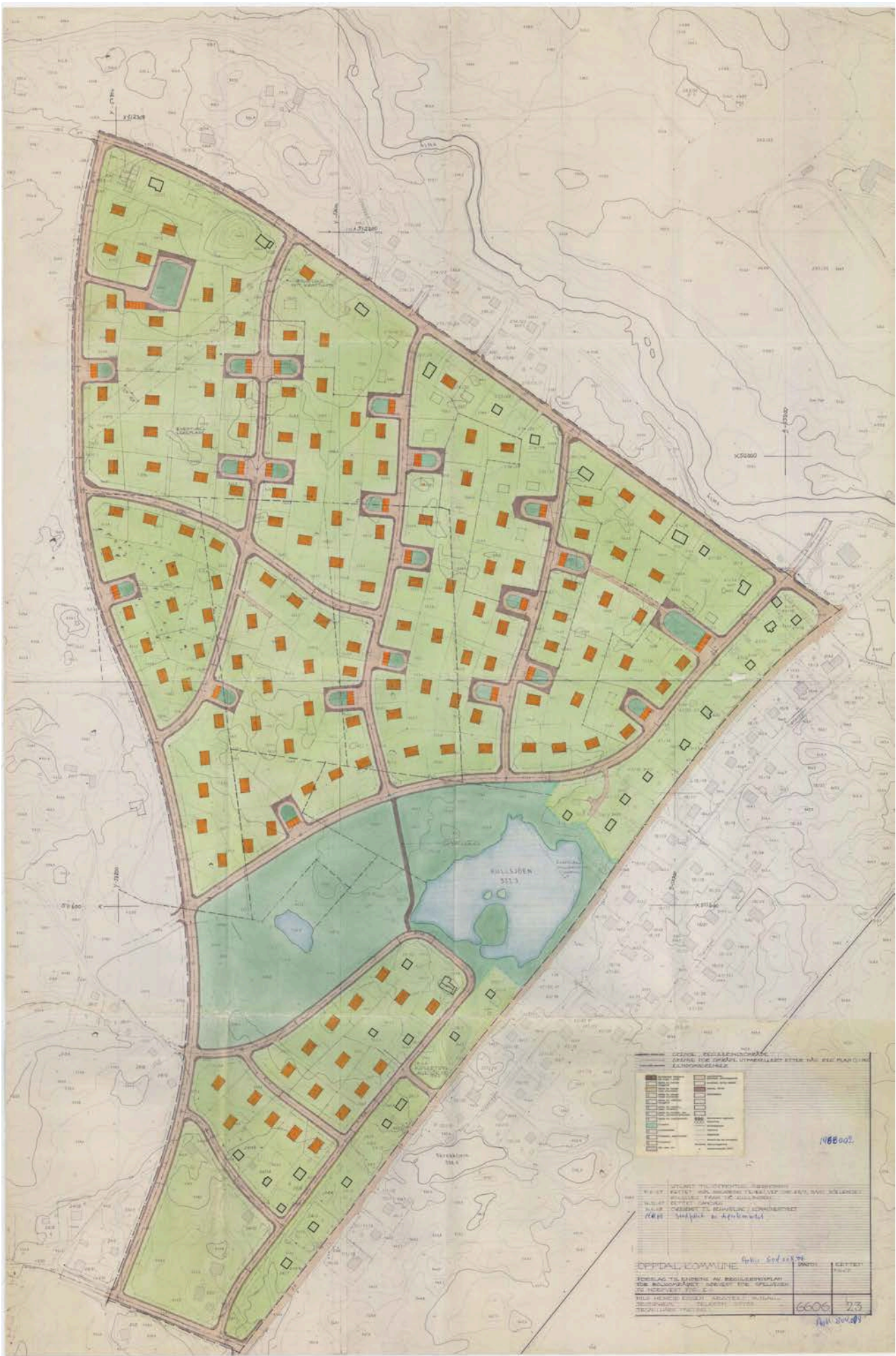
- § 12A. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller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

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

Stadsf. 1. mars 1974







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

1968002

§ 1.

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

Boligbebyggelse.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

Det skal være oppstillingsplass på egen tomt eller <sup>på</sup> felles areal for flere tomter for 1 bil pr. bolig.

Forretningsbebyggelse.

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate. I tillegg hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.



Fellesbestemmelser.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

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


----- §§§ -----

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

*Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet  
31.5 - 21.6.85*

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

*Kunngjort i Driva og Opdalingen 13.09.85*

  
Per Asphaug  
ordf.





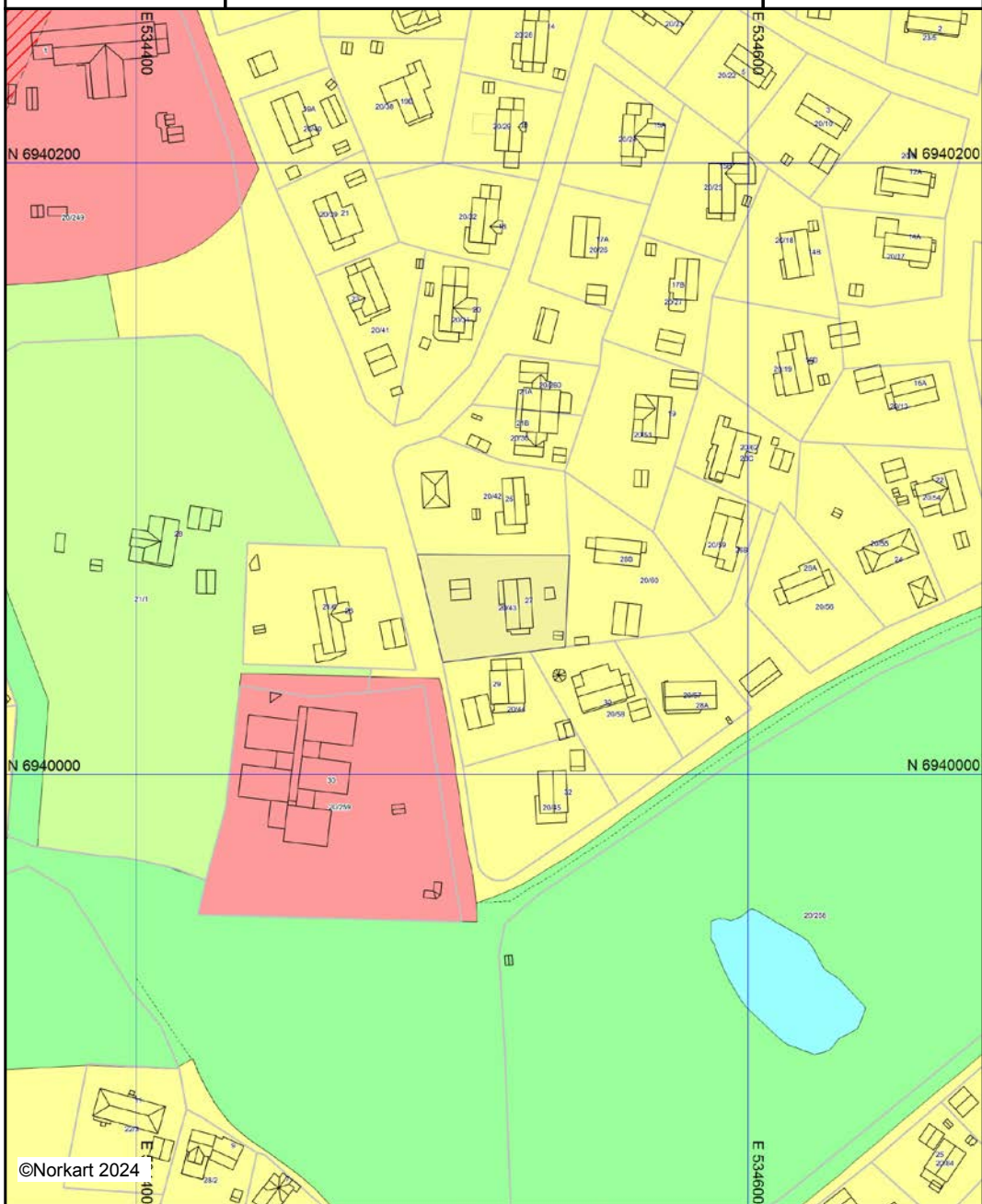
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 20/43  
Adresse: Soleivegen 27  
Utskriftsdato: 26.03.2024  
Målestokk: 1:2000



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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

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

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



# Soleivegen 27

Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

🚌 Oppdal skole Linje 480	17 min 🚶 1.3 km
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R60, R70	20 min 🚶 1.4 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 4 min 🚗

## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Vollan skole (1-10 kl.) 46 elever, 5 klasser	5 min 🚗 3.3 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 13 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Skifer Oppdal	16 min 🚶
-------------------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

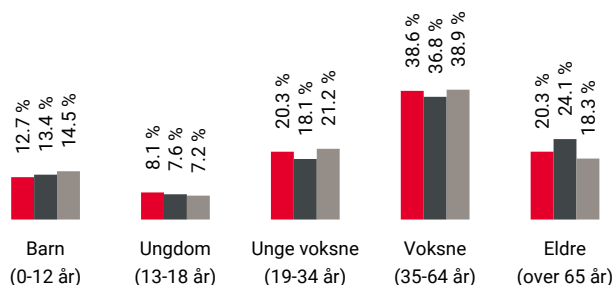
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Brennan/Almannberget	1 047	488
⬛ Oppdal	4 646	2 349
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år)	0.1 km
81 barn	
Pikhaugen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶 0.3 km
50 barn	
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år)	23 min 🚶 1.7 km
17 barn	


## Dagligvare


Spar Oppdal	11 min 🚶
PostNord	0.8 km
Kiwi Oppdal	14 min 🚶
Søndagsåpent	1 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

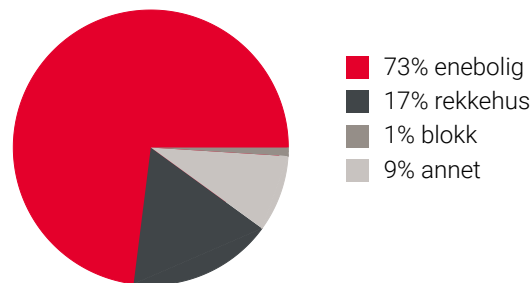
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

## Sport

-  Oppdal nye grusbane 16 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.2 km
-  Krux Klatring 17 min   
Klatring 1.3 km
-  Spent Oppdal 13 min 
-  Oppdal Treningssenter 17 min 

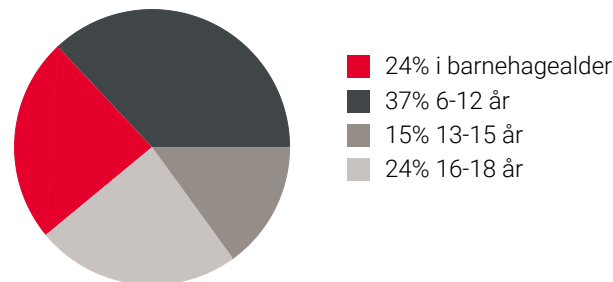
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Sagtunet 14 min 
-  Vitusapotek Oppdal 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

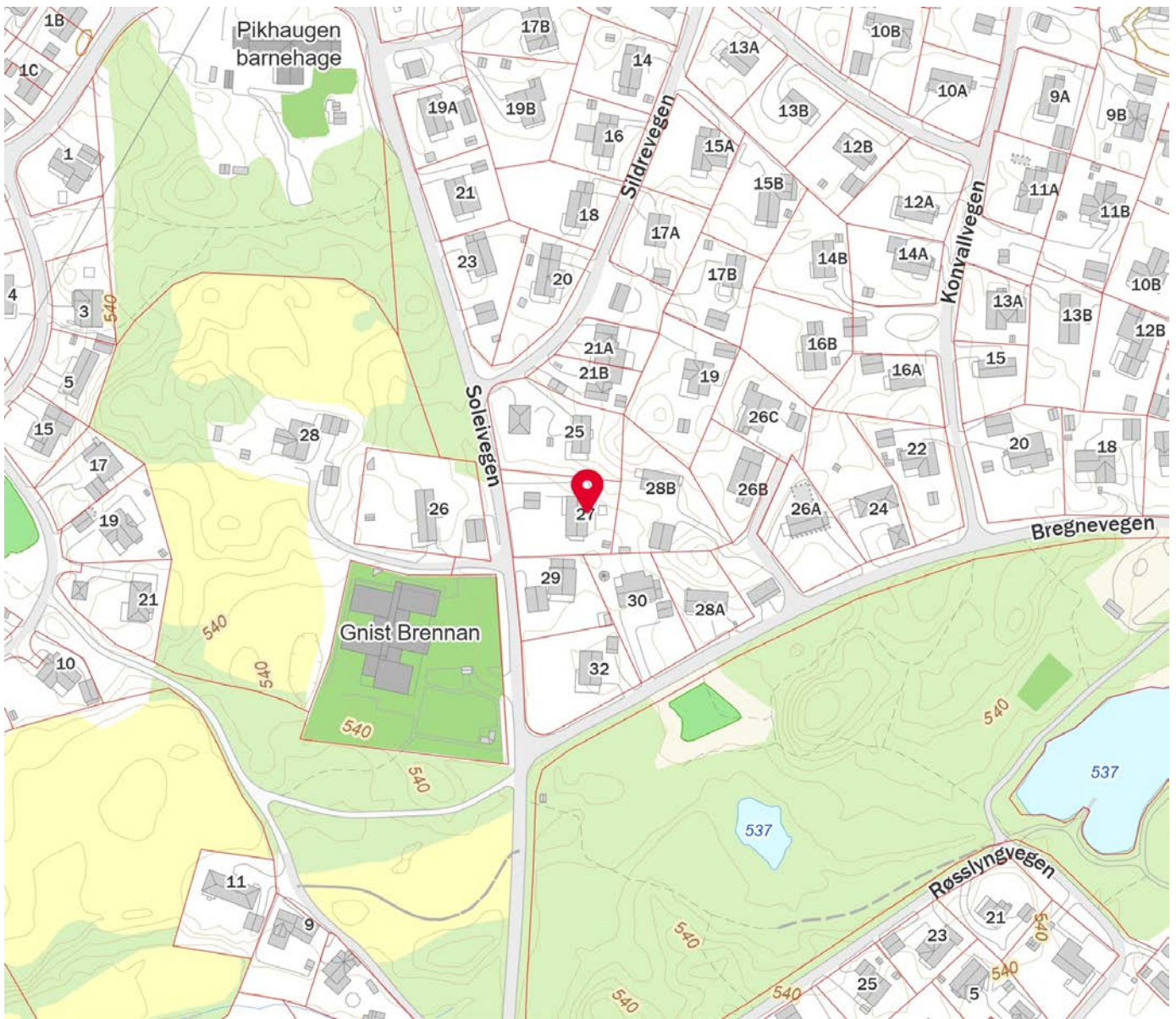
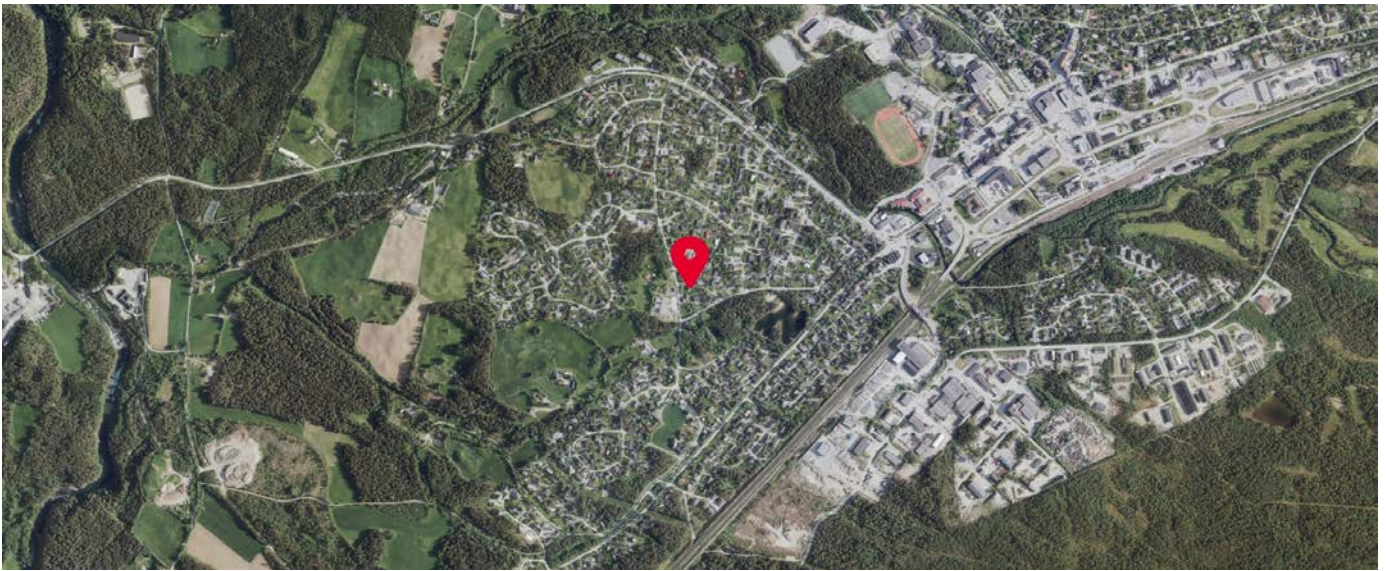
-  Brennan/Almannberget
-  Oppdal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



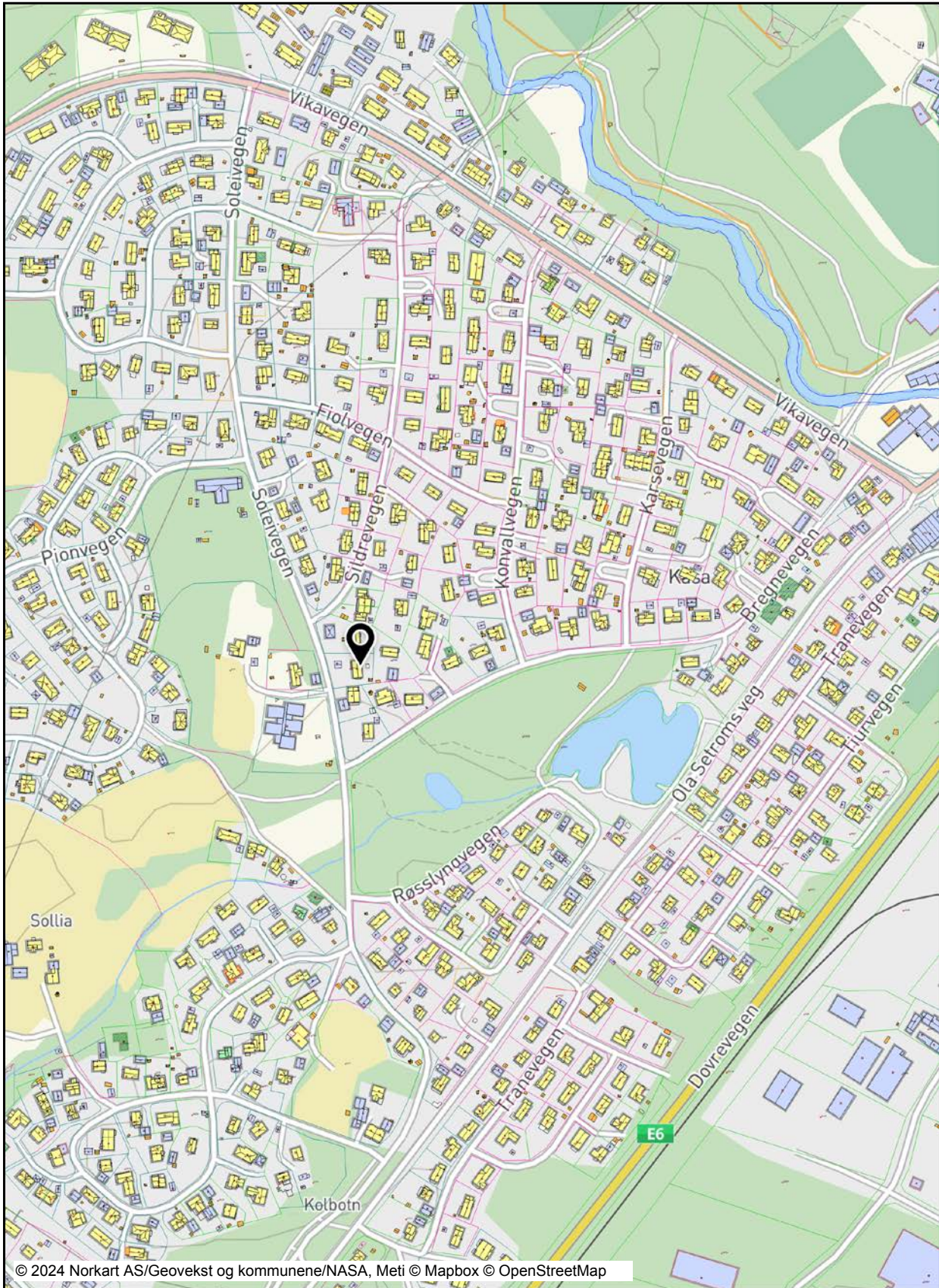


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.03.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N





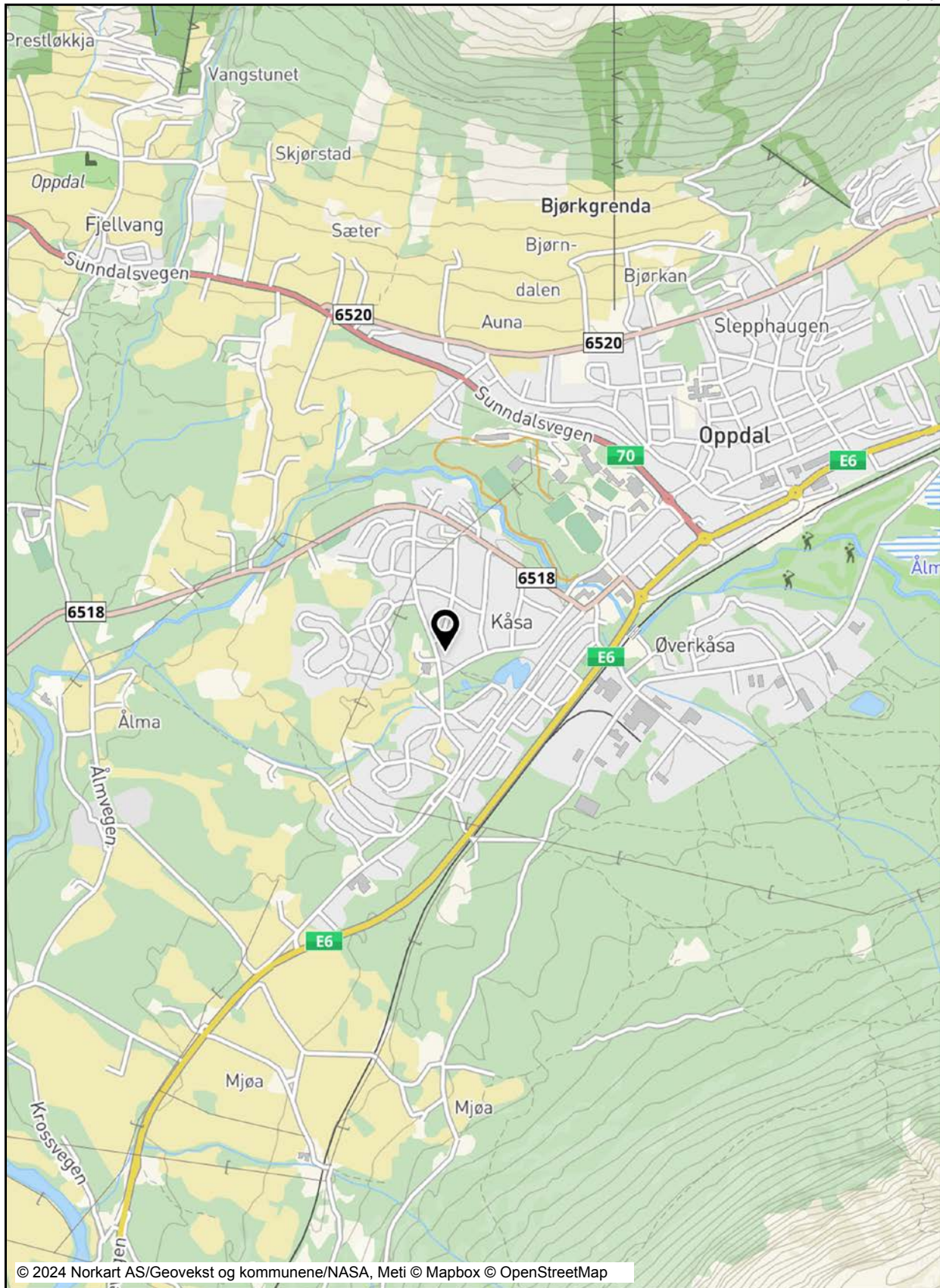


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.03.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

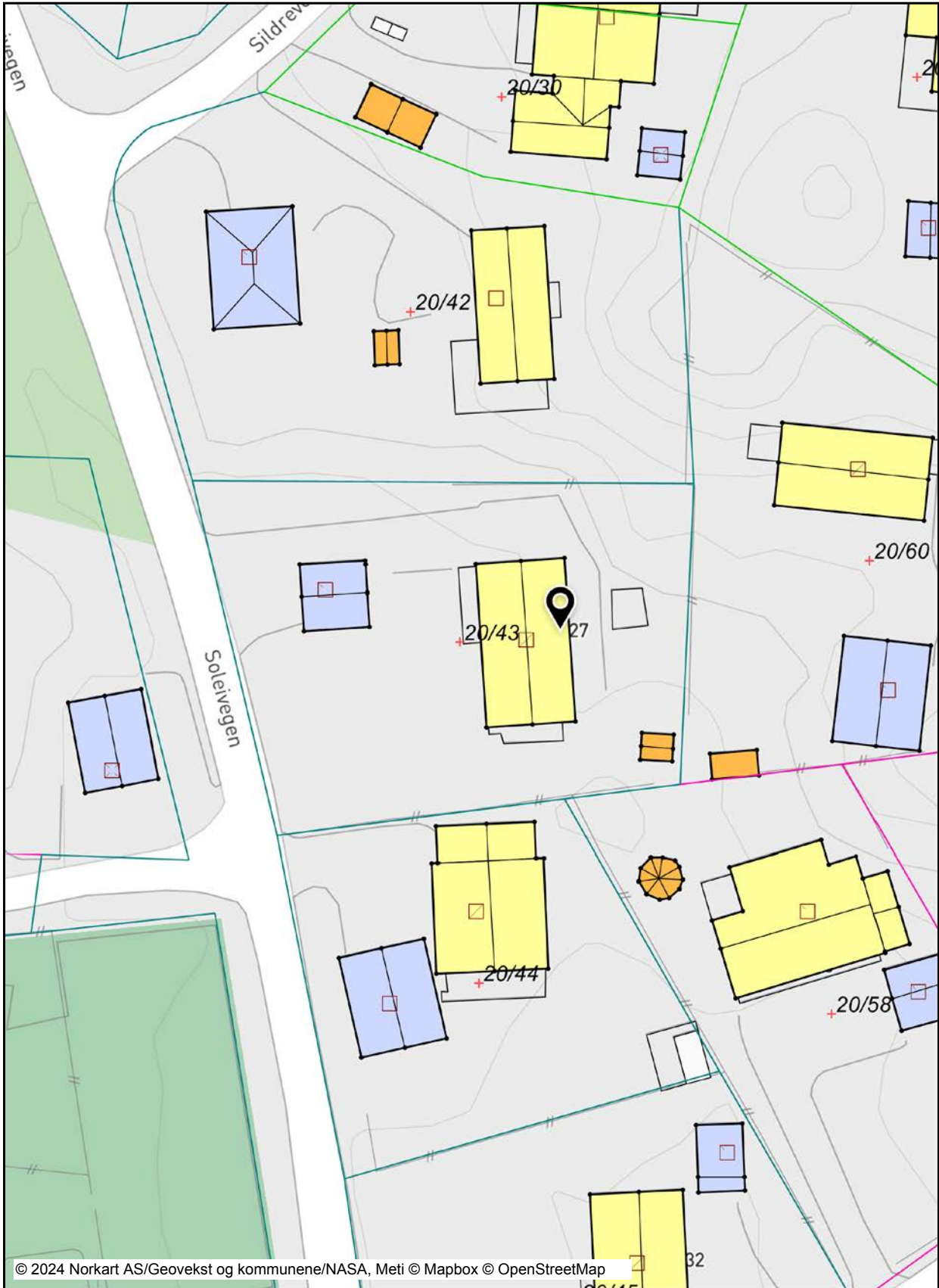


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.03.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



# 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”*

Rettt 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

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

  
Rettt 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 renoverert 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

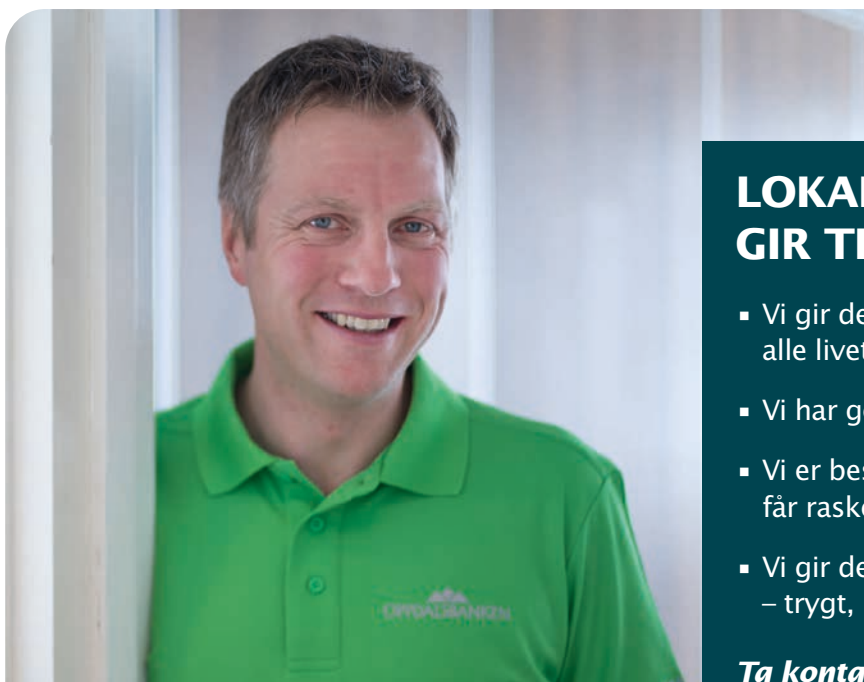
Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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.



## JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 924 66 699  
e-post: jg@oppdalsbanken.no

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Soleivegen 27  
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer: 1703240030

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:

24.05.2024

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