



aktiv.

Røtveivegen 13, 7340 OPPDAL

Innholdsrik enebolig med stor utsiktstomt i rolig boområde vest 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 5 900 000,-
Total ink omk.:	Kr 6 066 640,-
Selger:	Hans Erik Røsten
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1980
BRA-i/BRA Total	222/253 kvm
Tomtstr.:	1272.4 m ²
Soverom:	5
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 279, bnr. 40
Oppdragsnr.:	1703240049

Innholdsrik enebolig med stor utsiktstomt i rolig boområde vest i sentrum

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

Boligen inneholder vindfang/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og tre soverom i 1. etasje, stue, soverom, vaskerom, bad, vindfang og boder samt utleiedel (ikke godkjent) i sokkel.

Eget garasjeløp og carport i felles garasjebygg.

Pent opparbeidet utsiktstomt med stor og sørvendt hage.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæring	46
Tilstandsrapport	50
Bygningstegninger	83
Midlertidig brukstillatelse	89
Energiattest	90
Eiendomskart og målebrev	97
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	100
Ortofotorapport	104
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser	110
Kommuneplankart	115
Tinglyste erklæringer	117
Nabolagsprofil og kart	119
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 222 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 31 m²

BRA totalt: 253 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 110 m²

Areal fordelt på etasje

Underetasje BRA-i: 105 m²

- Gang, kjellerstue, soverom, vaskerom, bad, vindfang og to boder samtutleiedel med vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom og bad

1. etasje BRA-i: 117 m²

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

Underetasje TBA: 19 m²

1. etasje TBA: 91 m²

1. etasje BRA-e: 23 m²

- Halvpart garasje

2. etasje BRA-e: 8 m²

- Hems garasje

Ikke målbare arealer

Garasje og carport har hems med gulvareal på ca. 24 m². Av dette er ca. 16 m² ALH (areal med lav himlingshøyde).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal for carport er ikke tatt med i arealoppmåling, gulvareal er på ca. 25m².

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 272,7 m² iht. målebrev datert 24.09.1979.

Iht. eiendomskart mottatt fra kommunen er tomtearealet 1 272,4 m².

Tomten er sørvendt og hellende/terrassert mot sør. På inngangssiden er det opparbeidet asfaltert gårds plass, med unntak av parkering for utleiedel mot øst som er gruset. Inngangsparti til utleiedel mot øst er takoverbygd og steinsatt. Det er etablert støttemurer og trapper i naturstein mellom øvre og nedre del av tomten. Nedre del av eiendommen er pent opparbeidet med plen, busker og trær samt innrammet med stakittgjerde. Her er det også etablert frittstående lekestue samt klatrevegg under veranda. Det gjøres oppmerksom på at gjerde og opparbeidelse av tomt ikke flukter med tomtegrense samt at oppstillingsplass ved Røtveivegen mot sør ligger delvis inne på denne eiendommen.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

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 bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel over grunnmur i Leca og støpt plate. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Vinduer har tolags isolerglass.

Garasje med hems er oppført i stavlaft over støpt plate og har saltak tekket med torv samt leddport i tre. Garasjen har tilbygget carport med støpt dekke.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 02.07.2024 utført av Terje Sandhaugen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

- Balkong, terrasse, platting
- Utstyr på tak
- Våtrom: Bad til sokkelleilighet
- Våtrom: Vaskerom sokkel
- Våtrom: Bad i sokkel til hovedleilighet

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Kjøkken: Sokkelleilighet
- Trapp
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet
- Våtrom: Bad i 1. etasje
- Våtrom: Bad i sokkel til hovedleilighet
- Våtrom: Vaskerom sokkel

Takstmann gjør oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom dagens bruk og byggegodkjente tegninger.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Innhold

1. etasje:

Vindfang/gang, stue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

Sokkel:

Gang, kjellerstue, soverom, vaskerom, bad, vindfang og to boder samt utleiedel med vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Øvrig:

- Takoverbygd inngangsparti 1. etasje
- Stor veranda mot sør og vest 1. etasje
- Takoverbygd terrasse/inngangsparti sokkel
- Takoverbygd og steinsatt terrasse/inngangsparti utleiedel
- Halvpart garasje med carport og hems
- Frittstående lekestue

Standard

1. etasje

Vindfang/gang:

Laminatgulv med undervarme, tapet/malt panel på vegger, malte himlingsplater. Skyvedørgarderobe med god dybde.

Stue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Murt peis med jøtul innsats. Varmepumpe. Utgang til veranda via heve-/skyvedør. Trapp til sokkel.

Kjøkken:

Parkettgulv med undervarme (vannbåren), panelplater på vegger, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med hvite fronter med integrerte håndtak og benkeplater i heltre eik med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert stekovn, mikrobølgeovn, koketopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøleskap. Takhengt ventilator.

Gang:

Laminatgulv, malte strievegger, malte himlingsplater. Luke til kaldloft med lagringsplass (gulv på deler av kvist).

Bad:

Flislagt gulv med undervarme (vannbåren), flis på vegger, malte himlingsplater. Baderomsinnredning med skuffer, to toppmonterte servanter, speil, belysning og vegghengt høyskap. Innbygd badekar med dusjvegger. Vegghengt wc med innbygd sisterner. Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 2:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe. Utgang til veranda.

Soverom 3:

Laminatgulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Sokkel

Gang:

Tepegulv med undervarme, malte panelvegger, beiset panelhimling. Vedovn. Kott under trapp med sikringsskap.

Kjellerstue:

Tepegulv med undervarme, beisede panelvegger, panelhimling.

Soverom:

Tepegulv, malte veggflater/panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, panelhimling. Arbeidsbenk, skyllekar og vegghengte hyller. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, panelhimling. Servant, speil og belysning. Dusjhjørne. Wc. Avtrekksvifte.

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Garderobeskap. Egen inngang.

Bod 1:

Malt murgulv, panel-/malte murvegger, panelhimling. Varmtvannsbereeder og elkassett for vannbåren varme. Sentralstøvsuger. Fryseboks.

Bod 2:

Malt murgulv, panel-/malte murvegger, panelhimling. Plassbygde hyller og vegghengt skap.

Utleiedel (ikke godkjent som egen bruksenhet)

Vindfang:

Laminatgulv, panelvegger, malte himlingsplater.

Gang:

Laminatgulv, panelvegger, malte himlingsplater. Innbygd garderobeskap.

Stue:

Laminatgulv, brystningspanel/panelplater/malt strie på vegger, malte himlingsplater.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Ventilator. Komfyr og kombiskap (kjøl/frys).

Soverom:

Laminatgulv, panelvegger/panelplater/malt strie på vegger, malte himlingsplater.
Plassbygd seng.

Bad:

Malt murgulv med undervarme, malte våtromsplater på vegger, malte himlingsplater.
Servant, speil og belysning. Dusjkabinett. Wc. Vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Vegghengte hyller.

Innbo og løsøre

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

Hundegård medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering på egen eiendom samt i halvpart garasje og carport.

Fellesgarasjen er delt med eier av gnr/bnr 279/39 (Røtveivegen 15) med ett garasjeløp for hver eiendom. Adkomst/innkjøring til fellesgarasjen kan for begge parters vedkommende skje over den del av "tunet" som tilhører gnr. 279, bnr. 40 (Røtveivegen 13). Det gjøres oppmerksom på at halvpart garasje tilhørende Røtveivegen 13 ligger delvis utenfor felles tomtegrense. Ovennevnte forhold er regulert i tinglyst avtale som følger vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

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

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 31.03.2005. Siste feiing ble utført 19.07.2017.

Siste varslet tilsyn og feiing 26.07.2022 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

08.04.2019 - Anm: Husstige ikke reist, takstige mangler.

26.07.2022 - Tilsyn blir utført i lag med feiing. Ta kontakt for feiing når takstige er på plass.

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

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 21.09.2018. 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000,-

Kommunale avgifter

Kr 21 020,-

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 001 452,- pr. 31.12.22

Formuesverdi sekundær

Kr 3 805 517,- pr. 31.12.22

Andre utgifter

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

- Kommunale avgifter: ca. kr 21 000,-
- Forsikring: ca. kr 13 000,-
- Strøm: ca. kr 35 000,-

Totalt: ca. kr 69 000,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 279, bruksnummer 40 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1988/410-1/64 - 22.01.1988

ERKLÆRING/AVTALE

Avtale om fellesgarasje på bnr 39 og 40. Div. best.

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/2858-2/64 - 12.05.1980

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: Knr: 5021Gnr: 279 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 5021Gnr: 279 Bnr: 31

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 06.04.1981. Det er i den midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende forhold:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- utvendig puss av grunnmur og pipe
- utvendig trapp
- rekkverk på balkong, minimum 900 mm
- avtrekk fra kjøkken, bad/WC må føres over tak

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 det er avvik mellom opprinnelige bygningstegninger og dagens løsning. Det er den faktiske bruken av rommene som har avgjort hva rommene er definert som i salgsoppgaven, og om rommet er primær- eller sekundærom. Dette betyr at rommene teoretisk både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Iht. godkjente bygningstegninger er eksempelvis gang med garderobe i 1. etasje angitt som vaskerom, stue i sokkel er angitt som disp. rom, deler av vaskerom i sokkel er angitt som badstu og vindfang i sokkel er angitt som bod med utvendig dør uten adkomst inn til boligen, og bruksendringen i forhold til det opprinnelige er ikke omsøkt og godkjent. Det vises for øvrig til eget punkt "Adgang til utleie". Utvidelse av veranda fremgår heller ikke av bygningstegninger. Ta gjerne kontakt med megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det vil som regel være private stikkledninger selv om eiendommen er tilknyttet offentlig anlegg.

Røtveivegen nedenfor huset er kommunal vei, og brøyting skjer i kommunal regi, Stikkveien opp til huset er privat, og her må det påregnes noen kroner i årlig drift og vedlikehold av denne. Huseier har bruksrett på denne veien.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for boligområde beliggende øst for Røtveivegen og syd for riksvei 16, plan-ID 1980002, stadfestet 21.10.1982 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Adgang til utleie

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

Det er løpende leieforhold på utleiedel i sokkel. Månedlig husleie utgjør p.t. kr 6 500,-. I tillegg betaler forskudd på kr 1 000,- pr. måned for strøm. Det er ett strømbonnement i boligen, men det er montert minusmåler for sokkelleilighet, og strømutgifter avregnes minst en gang pr. år iht. leiekontrakt. Depositum utgjør tre måneders husleie. Ved overtakelse trer kjøper inn i gjeldende leiekontrakt med de rettigheter og plikter som følger derav. Kopi av leiekontrakt kan fås ved henvendelse megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleiedel ikke er godkjent som egen bruksenhet. Iht. godkjente bygningstegninger er sokkel tegnet med tre hybler med tilhørende kjøkken og bad samt adkomst fra hovedleilighet i tillegg til egen inngang. Den ene hybelen er nå inkludert som soverom til hovedleiligheten, og det er ingen adkomst mellom hovedleilighet og utleiedel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøper

Kr 5 900 000,- (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 147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 5 900 000,-))

Kr 166 640,- (Omkostninger totalt)

Kr 6 066 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 4 200,-/ 4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

09.08.2024



Velkommen til Røtveivegen 13!



Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde like vest for sentrumskjernen



En innholdsrik enebolig med stor utsiktstomt i rolig boområde uten gjennomgangstrafikk



Pent opparbeidet hjørnetomt



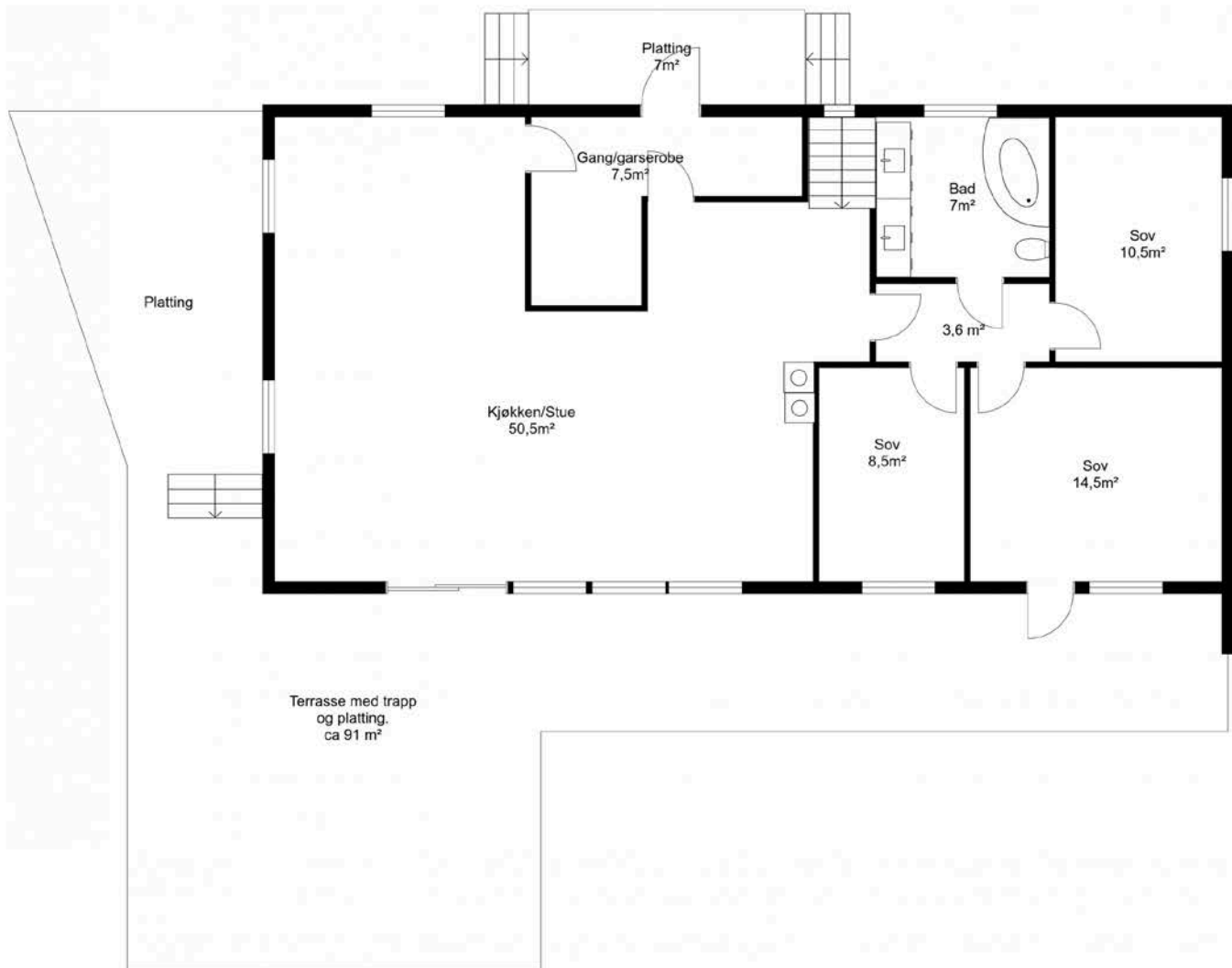
Stor hage på sørsiden av boligen - Inngang til utleiedel mot øst



Takoverbygd inngang til sokkeletasje under den store verandaen - Her er det også etablert klatrevegg

Røtveivegen 13

1. Etg.



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Velkommen inn!



En romslig yttergang med dyp skyvedørgarderobe samt inngang til både stue og kjøkken



Lys og romslig stue med store vindusflater og åpen løsning mot kjøkken samt utgang til stor veranda



Veranda med trapp og terrasse på over 90 m²



Upåklagelig utsikt over dalen og svært gode solforhold



Fra verandaen har en også god oversikt over hagen som er innrammet med stakittgjerde



Lekestue i enden av hagen mot sør



Murt peis med glass på tre sider i enden av stua



Motsatt ende av stua har varmepumpe



Stue og kjøkken er til sammen over 50 m²



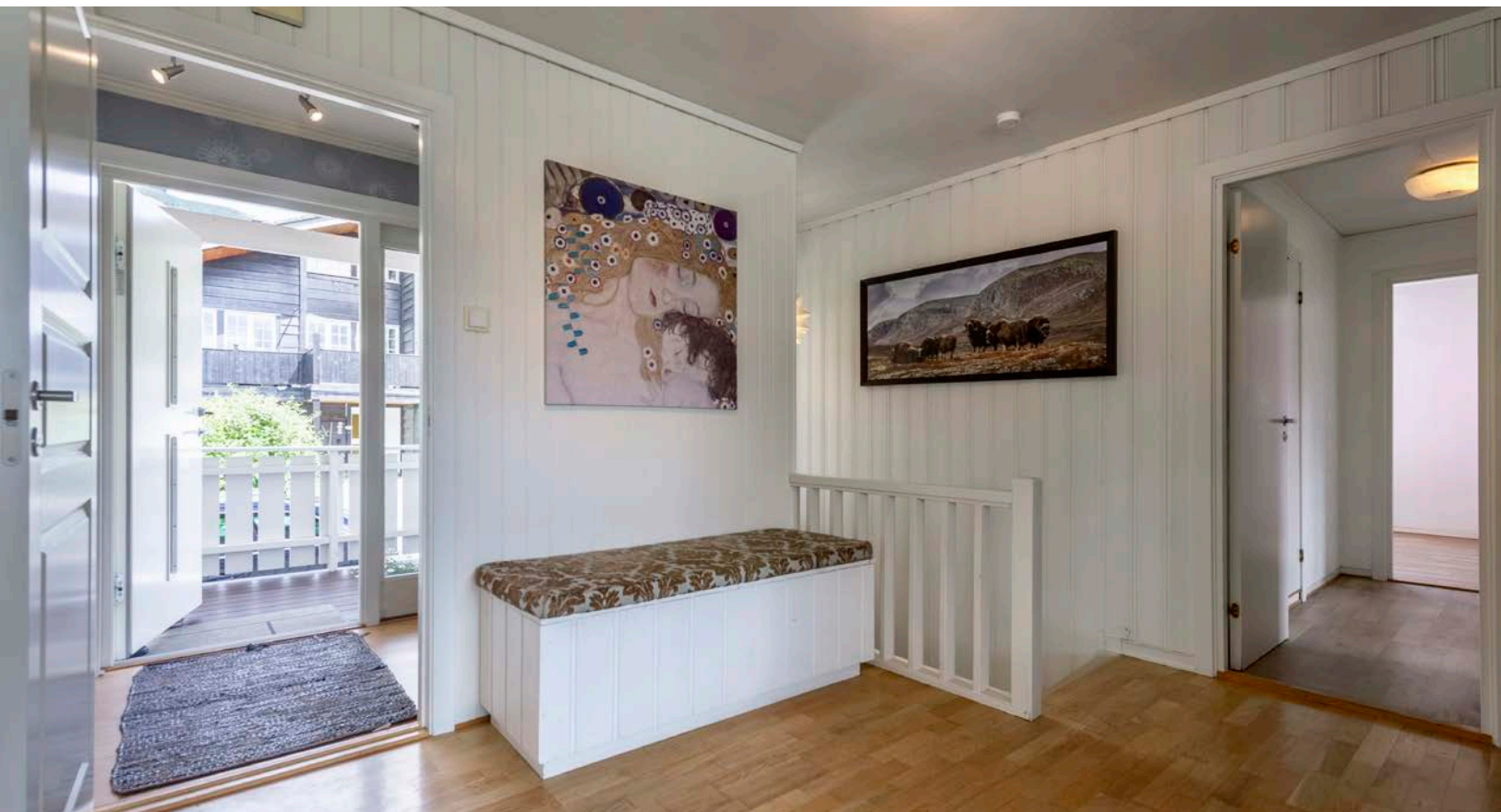
Kjøkkenet med innredning fra Kvik



Lys og åpen planløsning



Alle hvitevarer er integrerte i innredningen



Inngang til soveromsfløy og nedgang til sokkel i enden av stua



Soveromsgang med inngang til bad og tre soverom



Innbygd badekar med dusjvegger samt vegghengt wc



Badet har vegghengt innredning med to toppmonterte servanter



Soverom 1 mot nordøst er 10,5 m²



Hovedsoverommet (soverom 2) har skyvedørgarderobe og utgang til veranda



Hovedsoverommet ligger mot sørøst og er hele 14,5 m²



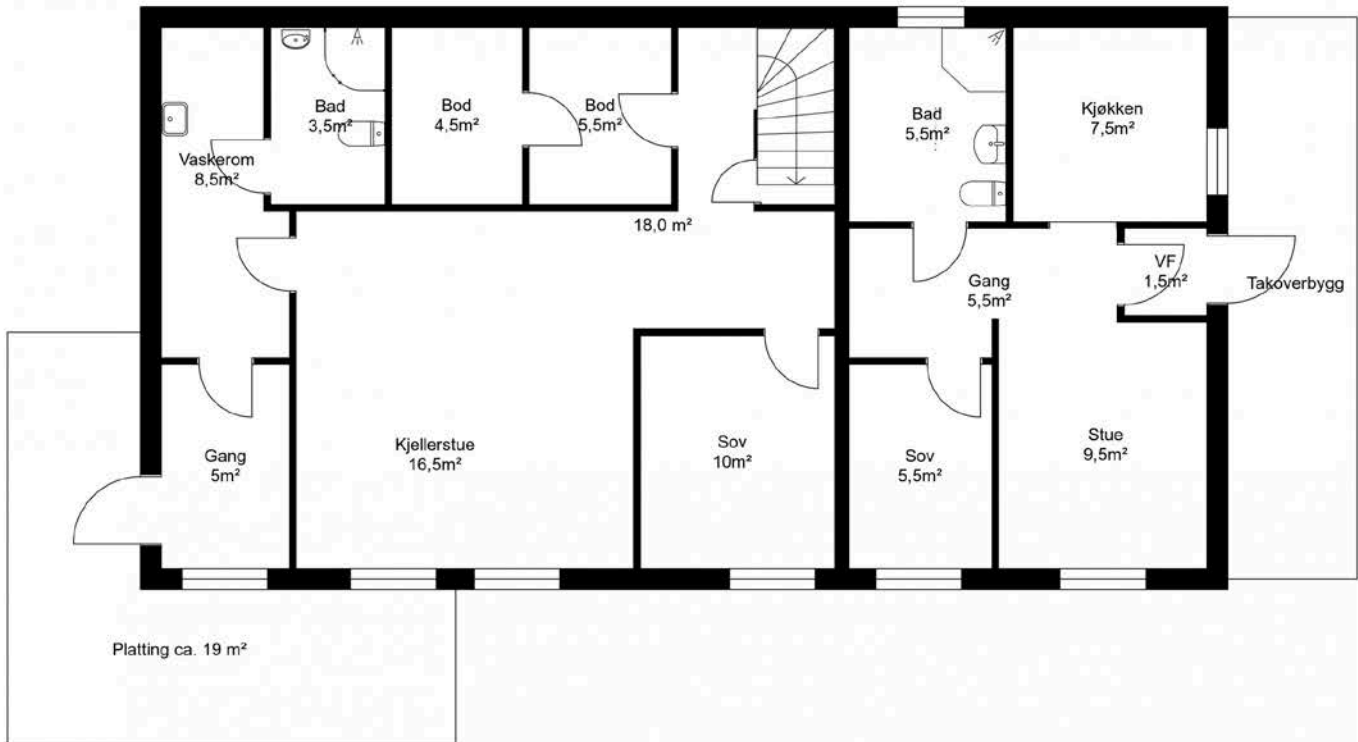
Utsikt det frister å stå opp til



Etasjens minste soverom er 8,5 m² og ligger mot sør

Røtveivegen 13

Sokkel



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Stor kjellerstue i sokkeletasjen



Sokkelen inneholder også et soverom på 10 m² vegg i vegg med kjellerstua



Flislagt bad i sokkel



Vaskerom med arbeidsbenk, skyllekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Yttergang i sokkel med utgang til takoverbygd terrasse



Takoverbygd terrasse med inngang til sokkel mot vest



Velkommen inn! Det gjøres oppmerksom på at utleiedelen ikke er godkjent som egen boenhet, men opprinnelig tegnet med tre hybler der den ene er innlemmet som soverom i hovedleiligheten



Kjøkken med spiseplass



Fra kjøkken mot gang og stue



Stue med inngang til soverom



Fra stue mot soverom, gang og kjøkken



Soverom med plassbygd seng



Bad

Utleiedelen er p.t. utleid med månedsleie på kr 6 500,- + strøm



Asfaltert gårdsplass foran inngangsparti samt adkomst til garasje og carport



Velkommen til visning i Røtveiven 13!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240049	
Selger 1 navn	
Hans Erik Røsten	
Gateadresse	
Røtveivegen 13	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703240049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HER

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Røtveivegen 13 7340 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1980
BRA: 254 m²
BRA-i: 222 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18459>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. På del som har glassfron, bør det etableres toppbord for å tilfredsstillende tidligere høyde på 90 cm. Platting etablert av eier mot garasje, har ikke rekkverk, dette må etableres da denne har stor fallhøyde, derfor TG 3.

Anbefalte tiltak

Manglende rekkverk må etableres, samt toppbord på front med glassplater etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad til sokkel leilighet.

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Anbefalte tiltak

Badet bør renoveres, spesielt gjelder dette gulv samt deler av inventar.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom sokkel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran på gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga manglende membran og utførelse bør våtrommets gulv oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad i sokkel til leilighet i 1 etg.

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran til sluk, sannsynlig ikke membran i gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Pga manglende membran og utførelse bør våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.

Kontrollen med tanke på drenerings funksjon ble begrenset til en visuell besiktigelse samt fuktsøk med fuktindikator mot fritt eksponert grunnmur. Ingen tegn til svikt ble registrert, og på bakgrunn av dette vurderes dreneringen å fungere som tiltenkt. For videre omtale se punkt "Kjeller, bygning generelt". TG 2 pga alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskerom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom støpt plate.

Det registreres noe salt og kalkutslag på enkelte gulvflater. Årsak antas å være i hovedsak kapillært fuktopptrekk fra grunn pga manglende fuktsperre under gulvstøp. Vurderes såfremt murflatene er fritt eksponert eller flislagt til ikke å være av større betydning. Likevel anbefales det jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell ytterligere negativ utvikling.

Det ble ikke indikert fukt i grunnmur på befæringsdato, men dette begrenser seg til åpne veggflater. Tg 1 på grunnmur, TG 2 pga noe fukt i gulv

Anbefalte tiltak

Man bør følge med på om det vil være endring i salt/kalkutslag, noe som kan indikere på at utvendig drenering begynner å bli aldrene.

Pr. dags dato er det ikke indikasjoner på fuktvandring i grunnmur.

Vinduer og dører

Oppsummering

Et stuevindu ved hev skyv dør er punktert.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vinduer kan ta litt i karm og har behov for justering. Kontroll av tettepakninger anbefales.

Ytterdører til utleie leilighet samt mot vest, begge tar i karm og må justeres, eventuelt vurderes oppgradert.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt. Man må påregne at tiden for renovering av vinduer nærmer seg grunnet alder. To ytterdører må påregnes justert/oppgradert.

Yttervegger

Oppsummering

Noe mindre sprekker i nedre del av kledning enkelte steder. Dette skyldes i hovedsak uttørking. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader / råte på befaringsdagen.

Overflatebehandling kan vurderes. Siste gang malt i 2011.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling anbefales, da siste overflatebehandling var i 2011.

Kjøkken: Sokkel leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Det er svelleskader på benkeplate i front ved vaskekum samt på nedre deler av dører front samme område.

Innredningen er en laminatinnredning, hvitmalt med glatte fronter.

Det er laminat på gulv, malt panel på vegg, og flis over benkeplate. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Man må påregne noen tiltak med svelleskader på benkeplate samt fronter ved oppvaskbenk.

Trapp

Oppsummering

Trapp ble vurdert å være i god stand, men det mangler rekkverk/håndløpere til vegg.

Dette bør etableres.

TG 2 er satt pga av dette forholdet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

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 etilsyn) 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), gjelder i sammenheng med oppussing av bad i 2011. (Gjort av forrige eier)

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke noe informasjon om dette på boligmappa, til nåværende eier.

Varmtvannsbereder: Hovedleilighet

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereder: Sokkel leilighet

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivået. I tillegg er deler av baderomsgulvet flatt.

Det er kun et sluk på badet, dette er plassert under innebygget dusj-kar. Det er en liten spalte mellom front på karet og gulvet, men dette er lite. Her burde man ha laget større spalte slik at man er sikker på at vann når frem til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg i plast slik at vann ikke når til vindu. Derfor må bruken være som i dag, eller med lukket dusjkabinett.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at man lager litt større åpning i front ved innebygget dusj-kar, slik at man er sikker på at vann utenfor sone under karet når frem til sluket.

Våtrom: Bad sokkel til hovedleilighet.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

I tillegg er det ikke sluk ute på baderoms gulv, kun under innebygget dusj kar. Det er liten åpning mellom dusjkaret og gulvflis, slik at dette forholdet bør utbedres.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg , for å unngå vannsøl i vinduskarm.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør lages større åpning under dusj-kar slik at vann har fri mulighet til å nå sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Man må fjerne løs del i dusj-kar for å nå frem til sluket under. noe vanskelig beliggenhet, men lar seg rense. TG 2 er satt, grunnet usikkerhet på alder på bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring under dusj-kar for bedre åpning for vann utenfor dusj-kar anbefales utført for bedre sikkerhet.

Våtrom: Vaskerom sokkel.

Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk og stedvis motfall på gulvet..

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler god lufting samt tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tilluft til vaskerommet..

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

En liten endring i sokkel der hybler nå er gjort om til en boenhet i tillegg til det areal som hører til 1 etg.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Derfor Ja på dette punktet.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er røykvarslere, men brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Det anbefales derfor å skaffe nye brannslukkingsapparater til 1 etg, samt til leilighet i sokkel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2024

Rapportdato
2.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Hans Erik Røsten

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Terje Sandhaugen Telefon: 40004451
Firma: Takst Forum Trøndelag avd. Epost: terje@tft.no
Oppdal/Rennebu
Adresse: Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Røtveivegen 13, 7340 Oppdal

Kommunenr:	5021	Gårdsnr:	279	Bruksnr:	40	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Kilde. Matrikkel					
Boligtype:	Bolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig fra 1980, oppsatt på støpt plate, grunnmur i leca. Over dette oppsatt i bindingsverk, med stående tømmermanns panel. Vinduer med 2 lags isolerglass. Etasjeskille er bindingsverk. Taket er et saltak tekket med metallplater. I sokkel er det en egen separat leilighet.

Det hører til en halvdel av en garasje, nabo har andre halvpart. garasjen er oppsatt i stavlaft på støpt plate. Saltak tekket med torv. Det er en hems over garasje, med trapp fra garasje. Areal på hems som er målbart er på 8m². Garasjen har en stk leddport i tre.

Areal i garasje er på ca 23m²

I tillegg er det tilbygget en carport, som har støpt dekke. Areal på gulv i carport er ca. 25m². Liten hems bygget på denne som har ei flate på ca 8m²

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	117	117	0	0	91
U. etasje/sokkel	106	105	1	0	19
Halvpart av garasje plan 1.	23	0	23	0	0
Hems garasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	254	222	32	0	110

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	133	117	16
Hems garasje	16	8	8
Totalt m²	149	125	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	117	117	0	Stue/kjøkken, gang/vindfang, gang, bad, 3 soverom	
U. etasje/sokkel	105	95	10	Kjellerstue, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, gang 1, trapperom/gang, gang 2 med dør ut til terreng., 2 soverom.	2 Boder.
Halvpert av garasje plan 1.	23	0	23		Garasje
Hems garasje	8	0	8		Målbar del av hems til garasje.
Totalt m²	253	212	41		

Kommentar til arealberegning

Areal for carport er ikke tatt med i areal oppmåling, gulvareal er på ca 25m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det foreligger ingen opplysninger om at drenering og utvendig fuktsikring er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplis.	
Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til en visuell besiktigelse samt fuktsøk med fuktindikator mot fritt eksponert grunnmur. Ingen tegn til svikt ble registrert, og på bakgrunn av dette vurderes dreneringen å fungere som tiltenkt. For videre omtale se punkt "Kjeller, bygning generelt". TG 2 pga alder.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur oppført i leca, skvett pusset på utside.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Det blir ikke registrert tegn til skader eller sprekker av vesentlig betydning på befaringdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet. Noe overflatebehandling kan vurderes

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er delvis kledd mot grunnmurer. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utføre og igjen kledde konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinerings av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskerom.
 Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom støpt plate.
 Det registreres noe salt og kalkutsalg på enkelte gulvflater. Årsak antas å være i hovedsak kapillært fuktopptrekk fra grunn pga manglende fuktsperre under gulvstøp. Vurderes såfremt murflatene er fritt eksponert eller flislagt til ikke å være av større betydning. Likevel anbefales det jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell ytterligere negativ utvikling.
 Det ble ikke indikert fukt i grunnmur på befaringdato, men dette begrenser seg til åpne veggflater. Tg 1 på grunnmur, TG 2 pga noe fukt i gulv

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør følge med på om det vil være endring i salt/kalkutsalg, noe som kan indikere på at utvendig drenering begynner å bli aldrene.
 Pr. dags dato er det ikke indikasjoner på fuktvandring i grunnmur.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse oppført i impregnerte trematerialer. Denne er punktfundamentert og festet mot veggliv. Mot garasje er det opprettet en liten platting, noe nedsenket i forhold til stor terrasse. Dette er gjort av nåværende eier. På front mot sør fra stue, er rekkverk i herde glass, forøvrig i tre. Terrassen ble renoveret og bygget ut i 2009.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting mot garasje er oppført av nåværende eier. Alle plattinger/terrasser overflatebehandlet siste gang i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. På del som har glassfron, bør det etableres toppbord for å tilfredsstille tidligere høyde på 90 cm. Platting etablert av eier mot garasje, har ikke rekkverk, dette må etableres da denne har stor fallhøyde, derfor TG 3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende rekkverk må etableres, samt toppbord på front med glassplater etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass. Hvitmalte. Ytterdør 1 etg, skiftet i 2011, øvrige dører er sannsynlige originale. Det er balkongdør på soverom og hev og skyv dør på stue 1 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glassfelt på hev skyvedør stue er skiftet på venstre felt i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Et stuevindu ved hev skyv dør er punktert.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vinduer kan ta litt i karm og har behov for justering. Kontroll av tettepakninger anbefales.
Ytterdører til utleie leilighet samt mot vest, begge tar i karm og må justeres, eventuelt vurderes oppgradert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt. Man må påregne at tiden for renovering av vinduer nærmer seg grunnet alder.
To ytterdører må påregnes justert/oppgradert.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk. Fasadene er kledd med stående tømmermanns panel. Det er liggende panel opp mot møne på gavlvegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene ble overflatebehandlet siste gang i 2011.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Noe mindre sprekker i nedre del av kledning enkelte steder. Dette skyldes i hovedsak uttørking. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader / råte på befaringsdagen.
Overflatebehandling kan vurderes. Siste gang malt i 2011.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling anbefales, da siste overflatebehandling var i 2011.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Takkonstruksjon med saltaksform oppbygd med takstoler. Kaldt loft med adkomst via luke med skyvestige. Lufting ut mot raftsider, lite lufting i område utover mot terrasse.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner, nedløp og beslag i metall. Eier opplyser at takrenner og avløpsrør ble byttet ammen med ny taktekking i 2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 2011.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taktekking med metallplater skiftet i 2011.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2011.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Litt mose på takplater observeres, og det anbefales at takplater blir rengjort.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-0 Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Avviket som ble målt var i hovedsak rundt område der bærevegg i sokkel går på tvers av bolig, litt i front peis på stue.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Peis med innsats på stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Peis med innsats.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1 Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Se kommentar vedrørende stige på tak, under punkt Utstyr på tak.	

6.14 Kjøkken: 1 etg.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet ble oppgradert i 2007. Ny innredning type Kvikk. Det er parkett på gulv, smartpanel på vegger.
Integrert: Induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Det er mekanisk avtrekk over stekesone. Heltre benkeplate.
Det skal være varme i gulv.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte som tiltenkt ved en enkel test av denne.

6.15 Kjøkken: Sokkel leilighet**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er svelleskader på benkeplate i front ved vaskeum samt på nedre deler av dører front samme område.
Innredningen er en laminatinnredning, hvitmalt med glatte fronter.
Det er laminat på gulv, malt panel på vegg, og flis over benkeplate. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Man må påregne noen tiltak med svelleskader på benkeplate samt fronter ved oppvaskbenk.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
En liten endring i sokkel der hybler nå er gjort om til en boenhet i tillegg til det areal som hører til 1 etg. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Derfor Ja på dette punktet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er røykvarslere, men brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales derfor å skaffe nye brannslukkingsapparater til 1 etg, samt til leilighet i sokkel.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre i tett utførelse	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trapp ble vurdert å være i god stand, men det mangler rekkverk/håndløpere til vegg. Dette bør etableres. TG 2 er satt pga av dette forholdet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Kobber, samt rør i rør til bad 1 etg. Hovedstoppekran i bod utleie leilighet. Vannmåler på inntaksledning. Avløpsrør i plast, sluk i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er påvist og prøvet.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hoved sikringssskap er i trapp ned til sokkel. I tillegg er det et eget skap i gang sokkel leilighet. Begge med automatsikringer.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler, samt noe mindre arbeider utført. Samsvarserklæring fremvist datert 2021.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>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 øltilsyn) 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. Ei-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.</p> <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), gjelder i sammenheng med oppussing av bad i 2011. (Gjort av forrige eier)</p> <p>Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke noe informasjon om dette på boligmappa, til nåværende eier.</p>	

6.21 Varmtvannsbereder: Hovedleilighet

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Varmtvannsbereder: Sokkel leilighet

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1980	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk fra bad i 1 etg, samt bad sokkel tilhørende 1 etg. Naturlig avtrekk på bad solle leilighet. Mekanisk avtrekk fra begge kjøkken.	

6.24 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivået. I tillegg er deler av baderomsgulvet flatt.

Det er kun et sluk på badet, dette er plassert under innebygget dusj-kar. Det er en liten spalte mellom front på karet og gulvet, men dette er lite. Her burde man ha laget større spalte slik at man er sikker på at vann når frem til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg i plast slik at vann ikke når til vindu. Derfor må bruken være som i dag, eller med lukket dusjkabinett.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at man lager litt større åpning i front ved innebygget dusj-kar, slik at man er sikker på at vann utenfor sone under karet når frem til sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det er laget del i innebygget oppbygging til dusj-kar, slik at man kan ta denne ut og komme til sluk.

Klemring kan sees, men membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har flis på gulv og vegger. Badet har innebygget dusj-kar, delvis buede vegger til dette, veggmontert wc, dobbel servant med underskap og det er varme i gulv. Badet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det ble observert at det er åpen spalte ned mot gulv i vegg front bak klosett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-1	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad sokkel til hovedleilighet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet skal være renovert, men dette er før nåværende eier overtok bygningen, og det er ikke opplysninger om tidspunkt for dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. I tillegg er det ikke sluk ute på baderoms gulv, kun under innebygget dusj kar. Det er liten åpning mellom dusjkaret og gulvflis, slik at dette forholdet bør utbedres.</p> <p>Vindu og dør er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg , for å unngå vannsøl i vinduskarm.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det bør lages større åpning under dusj-kar slik at vann har fri mulighet til å nå sluk.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Man må fjerne løs del i dusj-kar for å nå frem til sluket under. noe vanskelig beliggenhet, men lar seg rense. TG 2 er satt, grunnet usikkerhet på alder på bad.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Lokal utbedring under dusj-kar for bedre åpning for vann utenfor dusj-kar anbefales utført for bedre sikkerhet.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Badet har innebygget dusj-kar med delvis buede vegg til dette, Veggmontert wc, doble servanter med underskap og det er varme i gulv. Badet har mekanisk avtrekk.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad til sokkel leilighet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	
Anbefalte tiltak	
Badet bør renoveres, spesielt gjelder dette gulv samt deler av inventar.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Vaskerom sokkel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fislagt gulv og malt panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke fislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svakt fall til sluk og stedvis motfall på gulvet..	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke etablert membran på gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Pga manglende membran og utførelse bør våtrommets gulv oppgraderes.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er en stål kum montert på vegg. Lufting går inn til bad. Det er opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Kun lufting fra vaskerom inn til tilstøtende bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler god lufting samt tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tilluft til vaskerommet..	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra panel vegg på vaskerom mot tilstøtende bad.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad i sokkel til leilighet i 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet er flatt og stedvis motfall.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke etablert membran til sluk, sannsynlig ikke membran i gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Pga manglende membran og utførelse bør våtrommet oppgraderes.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjhjørne, varme i gulv og servant. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det bør etableres dusjkabinett, for å unngå direkte fuktbelastning på gulv.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

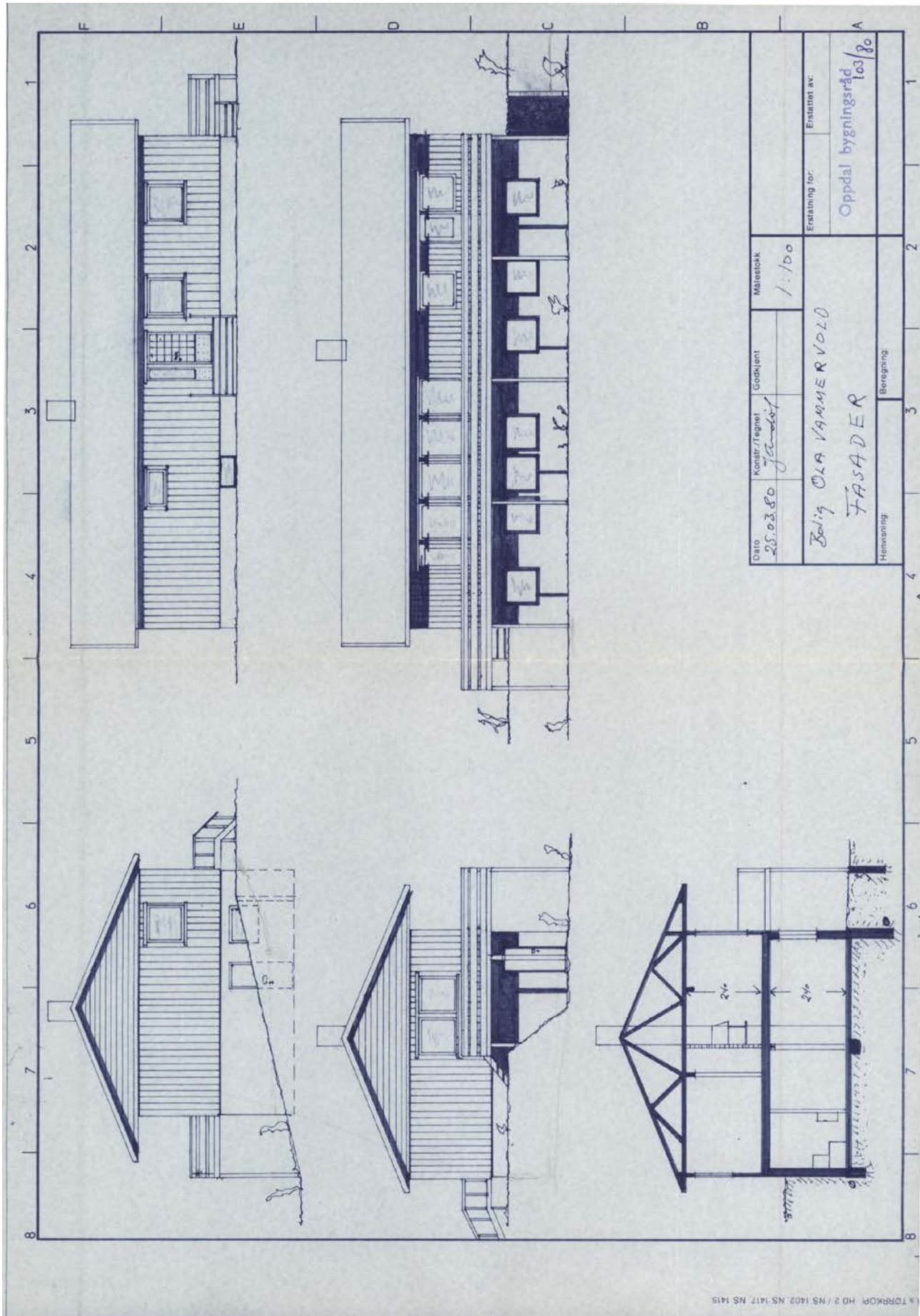
Tilgjengelighet

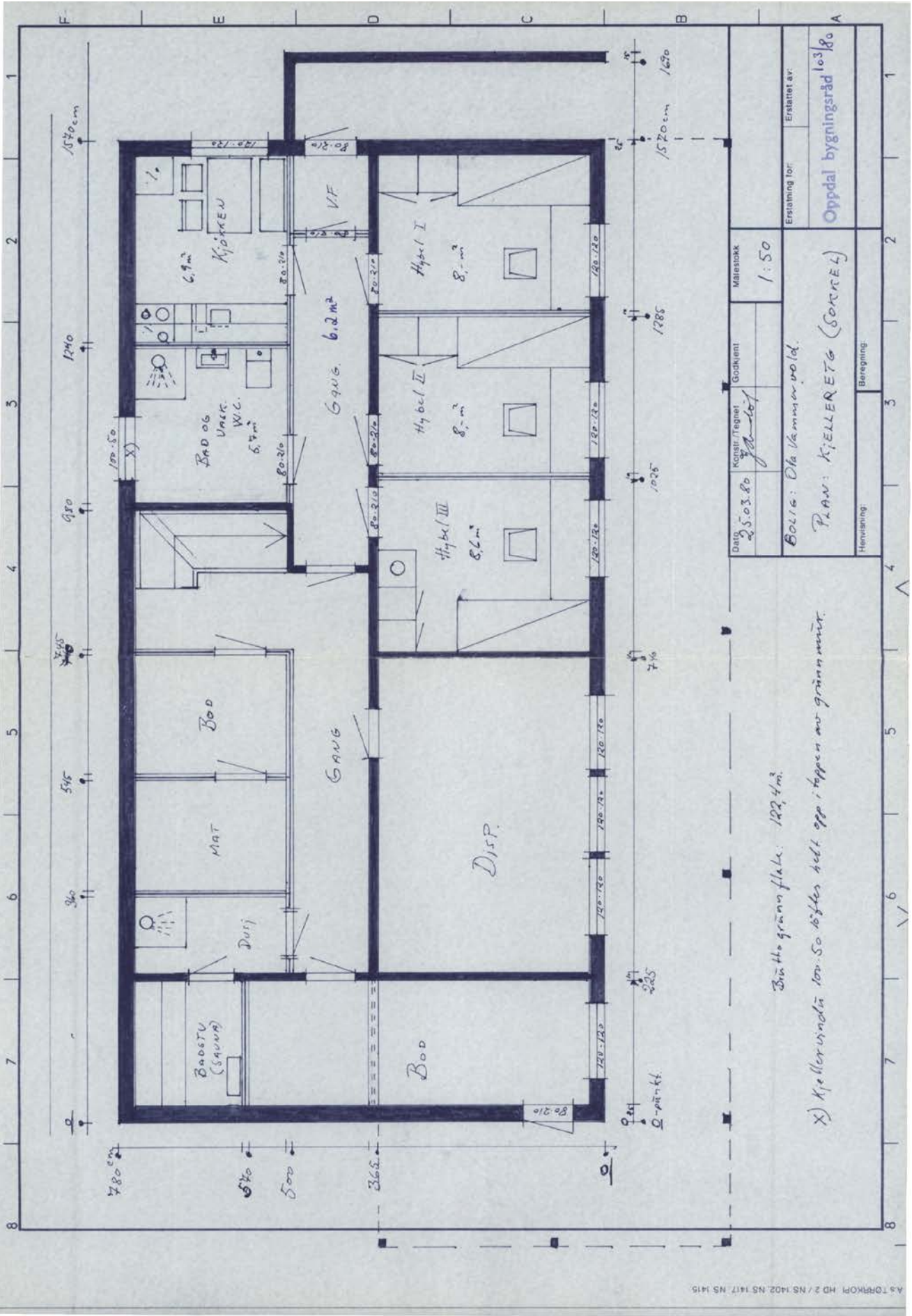
Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

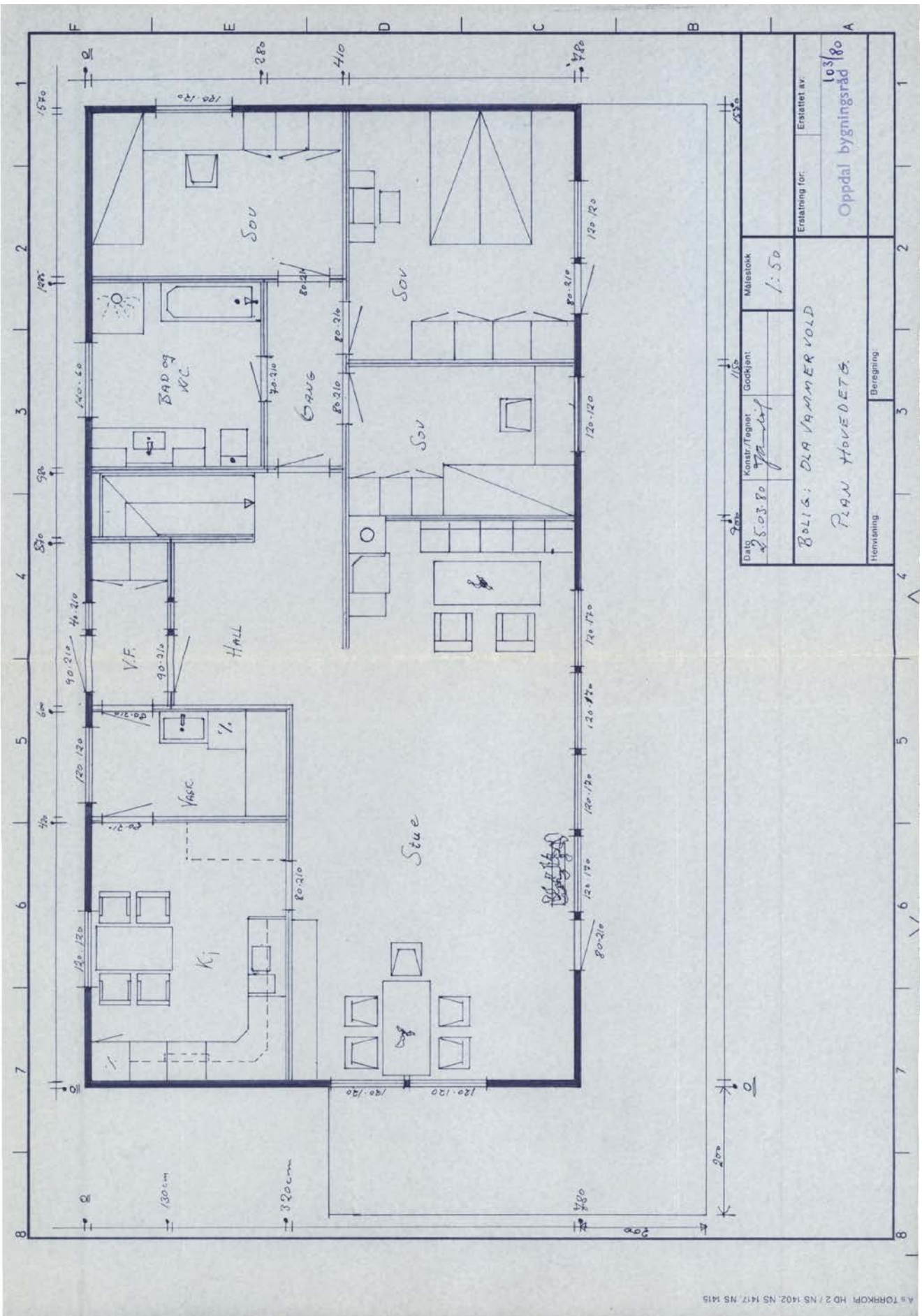
Ikke relevant





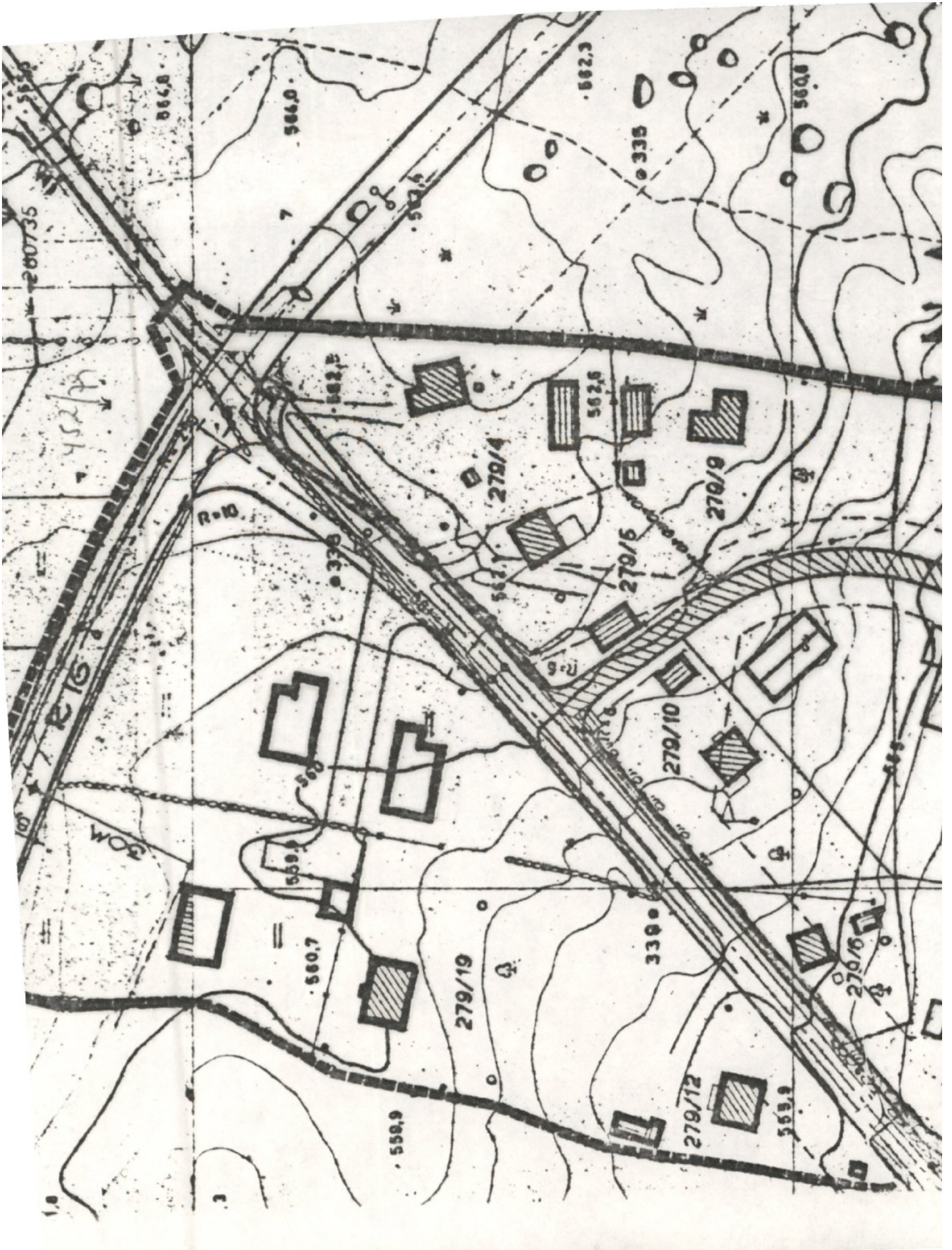
Erstatning for:		Erstattet av:	
Oppdal bygningsråd 103/80		Oppdal bygningsråd 103/80	
Målestokk:		1:50	
Kostar/Tegnet:		G. Møller	
Godkjent:			
BOLIG: Ola Kammeravold.		Beregning:	
PLAN: KIJELLERETG (CONCRETE)		Henvisning:	

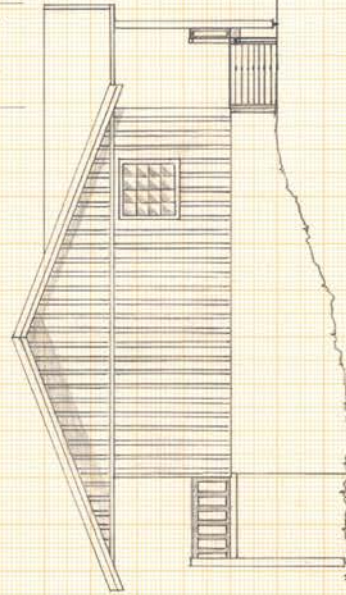
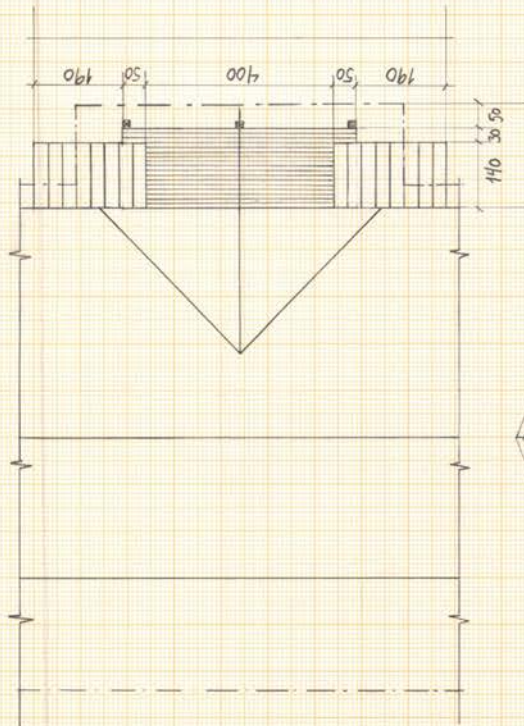
Brukt grønn flake: 122.4 m²
 X) Kjellervindü 100.50 loftes helt opp i tapper og grunnmur.



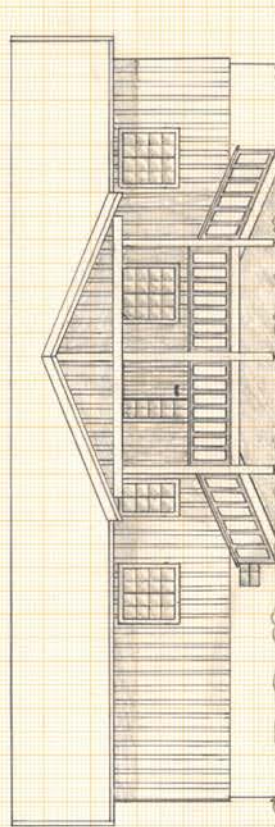
A 5 TORRKOPI HD 2 / NS 1402 NS 1417 NS 1415

Date: 25.03.80		Architect/Designer: J. A. Vold	Scale: 1:50	Erstatter for: Erlatter av: 103/80 Oppdal bygningsråd
Title: BOLLIG: DLA SAMMERVOLD PLAN HØVEDETS.			Calculation: Beregning:	



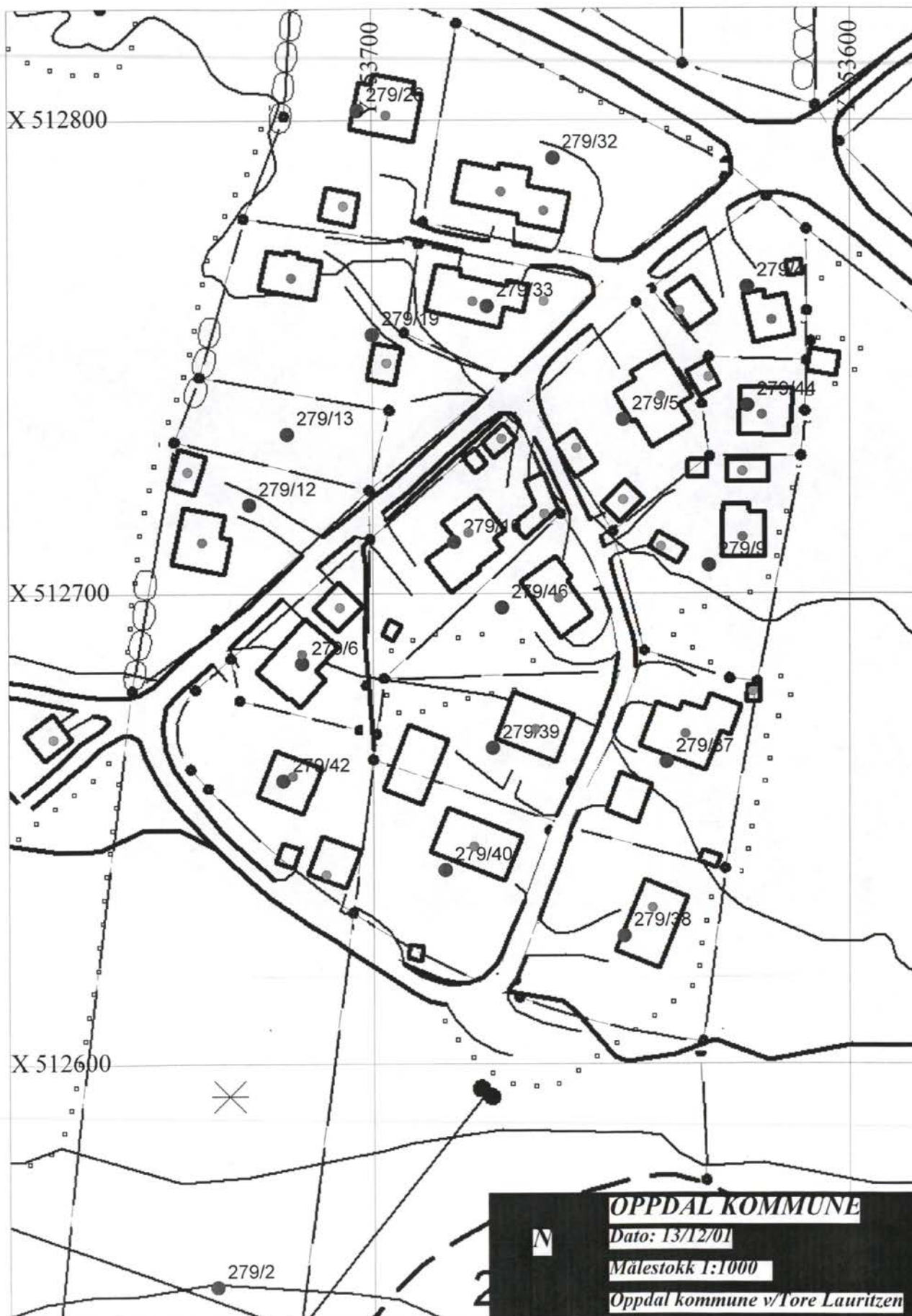


FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

OPDAL	20.11.01
MÅLESTOKKE 1:100	OVERSTIGD NY TRAPP FOR EVA OG OLAVHAMMERVOLD
TEGNET AV:	Tore Myran



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Røtveivegen		279/40		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	29.10.79	15.4.1980	103/80
Byggherre		Adresse		Tif.
Ola Vammervold		7340 Oppdal		
Anmelder		Adresse		Tif.
Samme				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Ingulv Rolvsjord		7340 Oppdal		

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- utv. puss av grunnmur og pipe
- utv. trapp
- rekkverk på balkong, min. 900mm
- Åvtrekk fra kjøkken, bad/WC må føres over tak

Byggearbeidet satt igang aug -80

Arbeidet må være utført innen: 1.7.81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

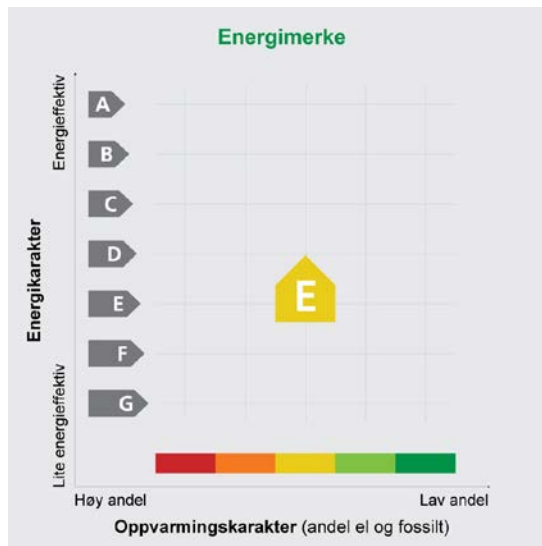
Sted og dato	Stempel
Oppdal	6.4.81
	T. Gjønnes. Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Adresse	Røtveivegen 13
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	279
Bnr.	40
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	183803492
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-915788
Dato	14.08.2018



Innmeldt av Olav Granheim

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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 innetemperaturen

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.

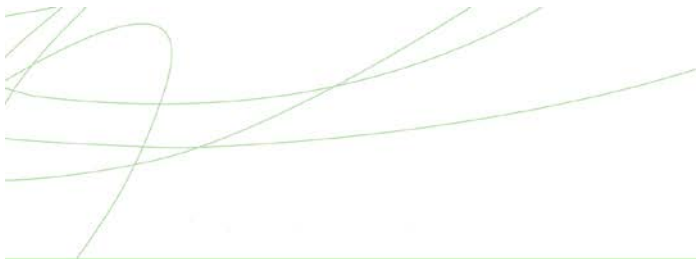
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, alternativt pellets kamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.



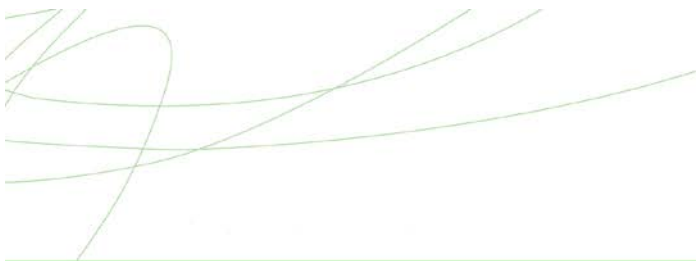
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: Røtveivegen 13

Postnr/Sted: 7340 OPPDAL

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 14.08.2018 23:38:55

Energimerkenummer: A2018-915788

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Olav Granheim

Gnr: 279

Bnr: 40

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 183803492

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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 programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

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

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

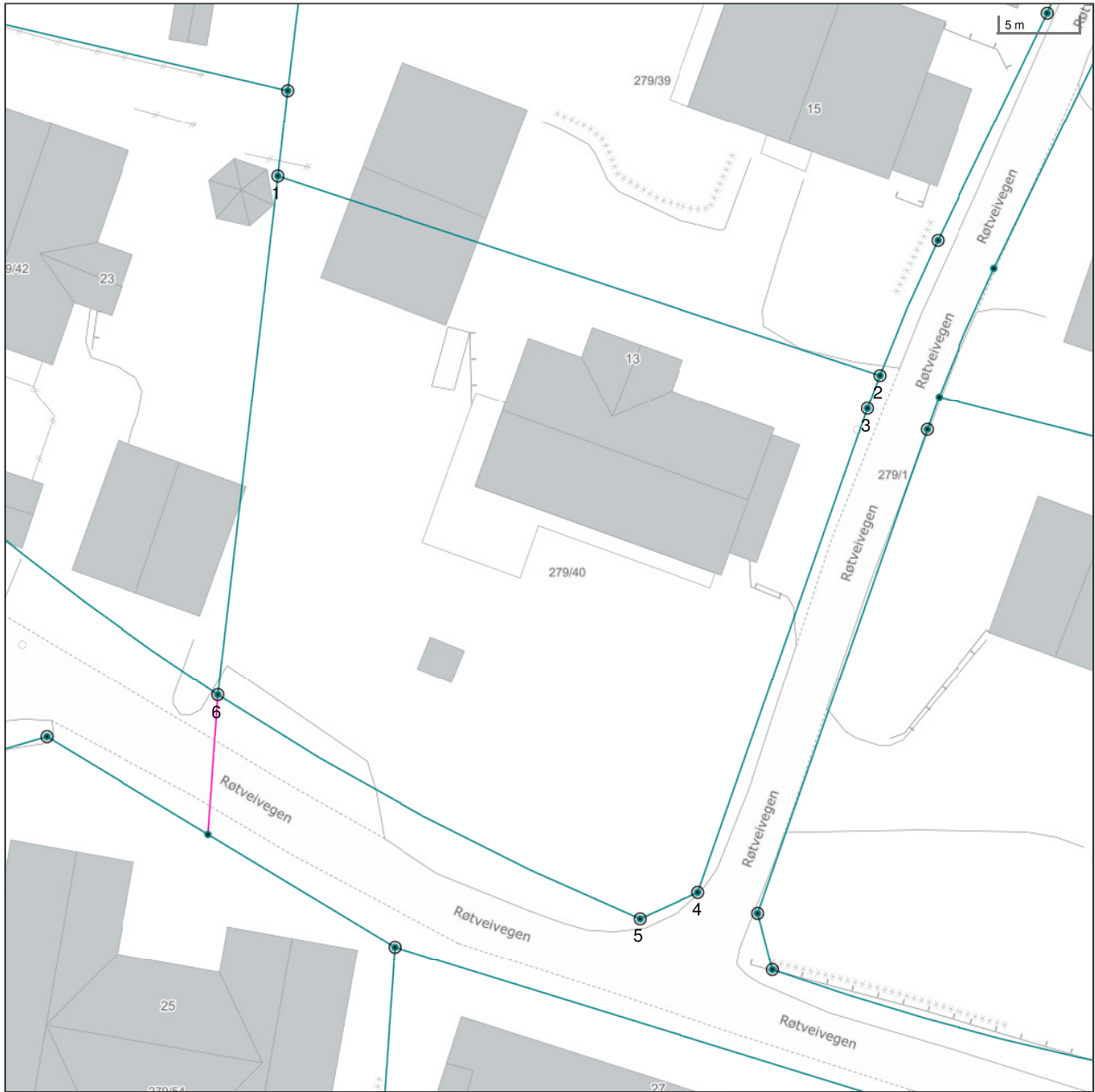
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Eiendomskart for eiendom 5021 - 279/40//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 272,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6940998,2	Øst	534535,22	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6941021,45	534519,23	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,93	
2	6941009,29	534557,41	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,07	
3	6941007,19	534556,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,24	
4	6940976,61	534546,26	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,29	
5	6940974,91	534542,6	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,04	
6	6940988,7	534515,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,19	164,50

MÅLEBREV

År 19 79 den 24.9. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Aune gnr. 279, bnr. 1

Forretningen er rekvirert av Lars Gulaker som er heimelshaver/~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Toralf Gjønnes og Endre Nyhaug

Alle veckommende var lovlig varslet den

Ved forretningen møtte:

Oppmålingen er foretatt i samsvar med godkjent reguleringsplan for Retveivogen.

Grensebeskrivelse:

Parsellens form, størrelse og beliggenhet & går fram av målebrevkart i målestokk 1 : 500 på neste side.

Arealet utgjør 1272,7 m²

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 24.9. 19 79

Per Sivert

Toralf Gjønnes

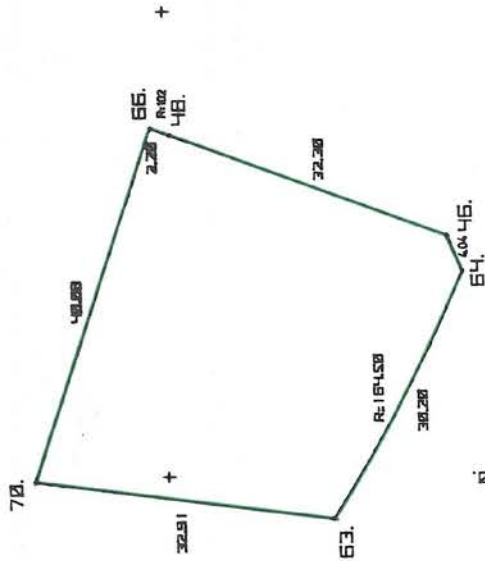
*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREVKART OVER Tomt nr. 3 GNR. 279 BNR. 40

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 1272.7 KVM.

SENTRALPUNKT X=512641. Y=-53684. KARTBLAD

PARSELL AV AUNE GNR. 279, BNR. 1



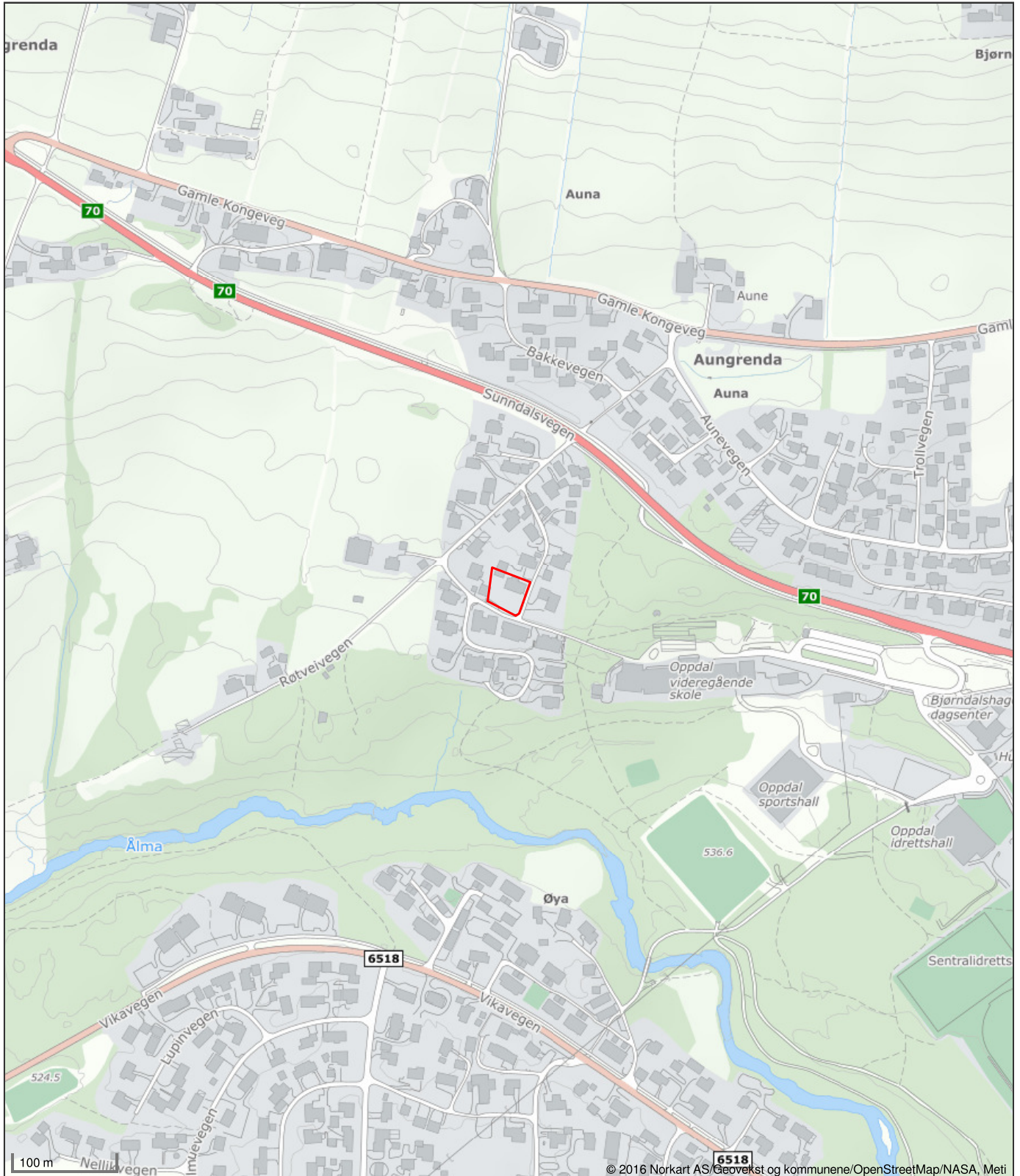
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

+ X=512600.

KOORDINATER

PUNKT	X	Y
70.	512664.65	-53700.40
66.	512651.47	-53662.54
48.	512649.42	-53663.33
64.	512619.12	-53674.53
63.	512617.51	-53678.24
	512632.02	-53704.68

Oversiktskart for eiendom 5021 - 279/40//



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



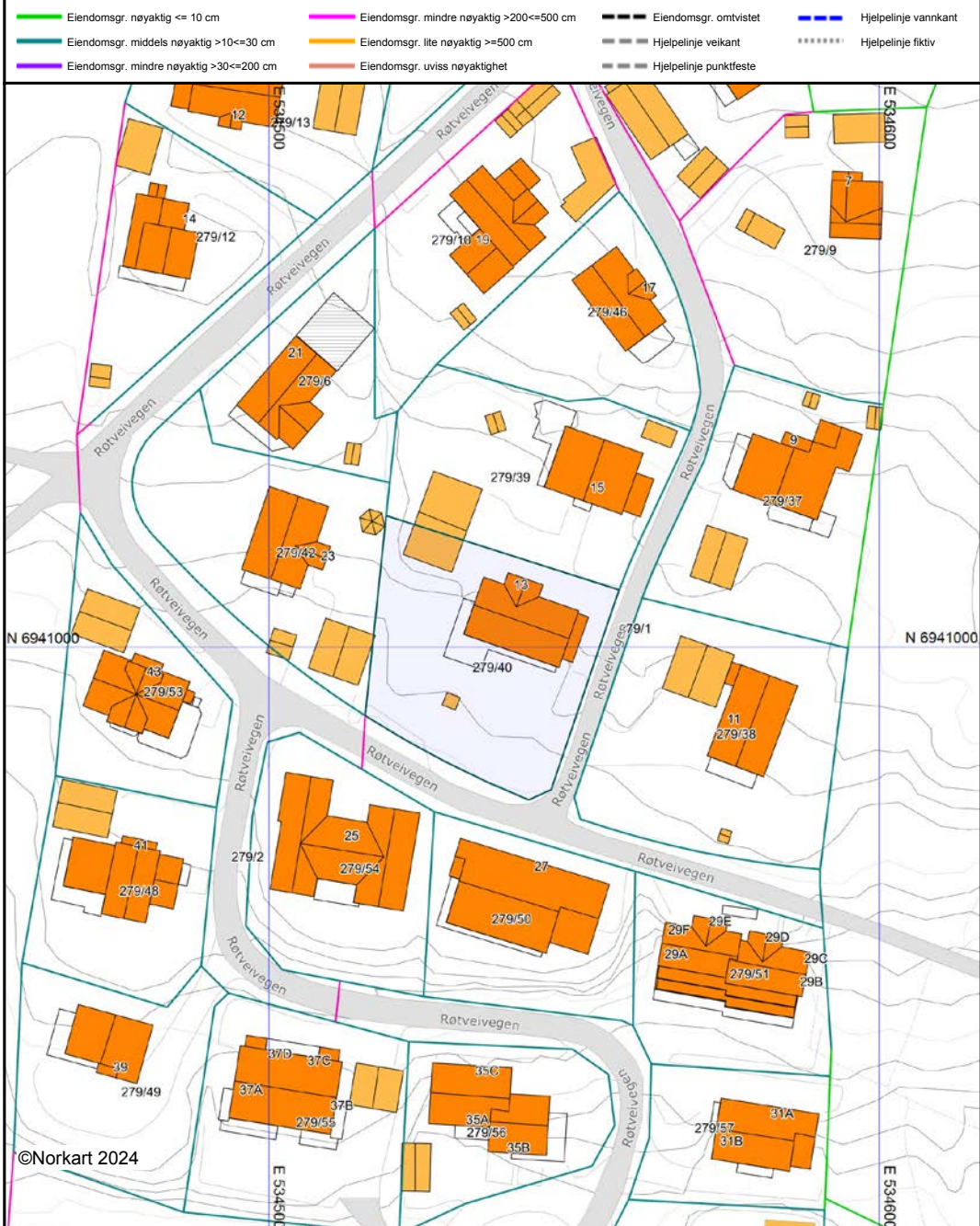
Oppdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 279/40
Adresse: Røtveivegen 13
Dato: 14.05.2024
Målestokk: 1:1000

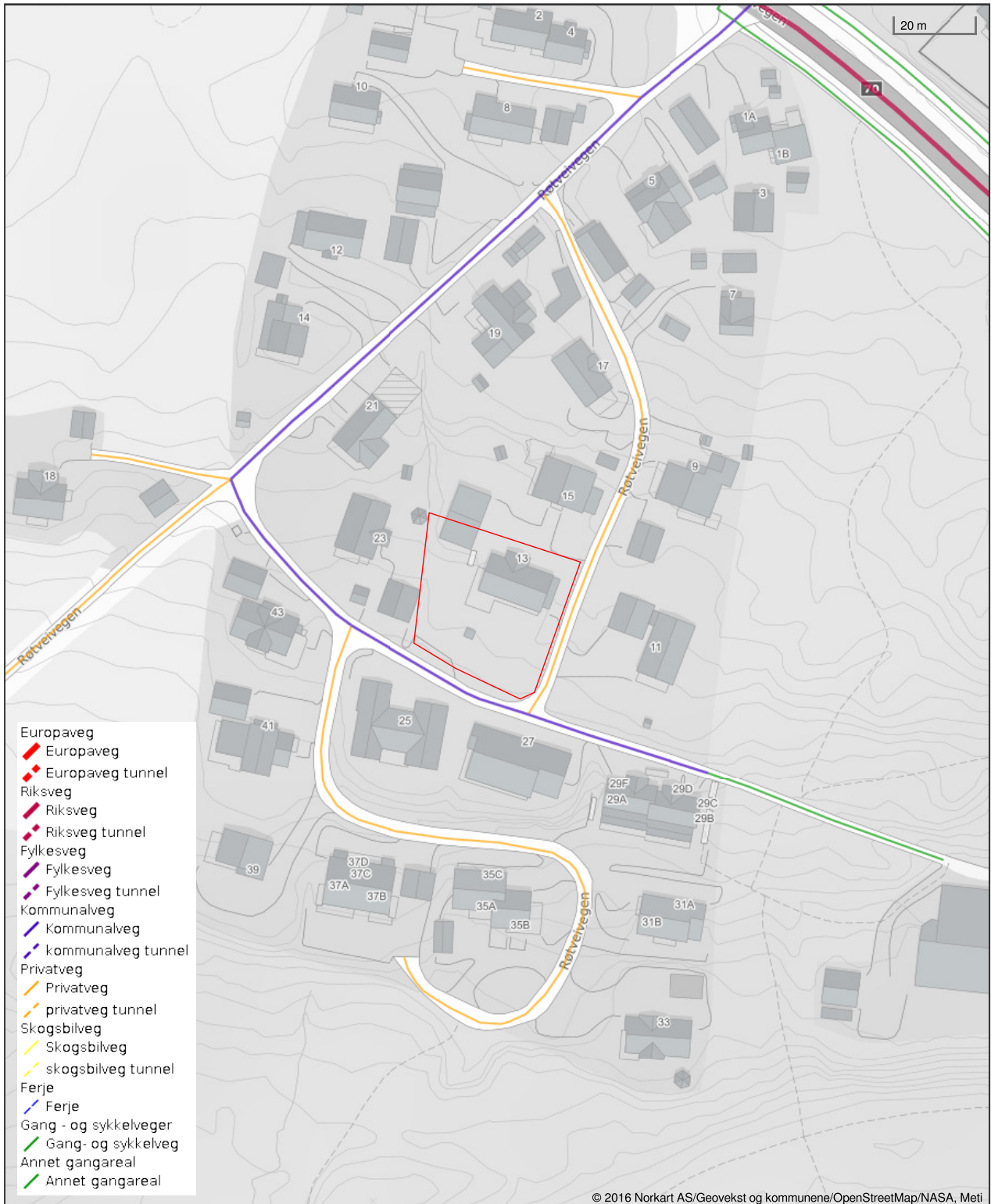


UTM-32



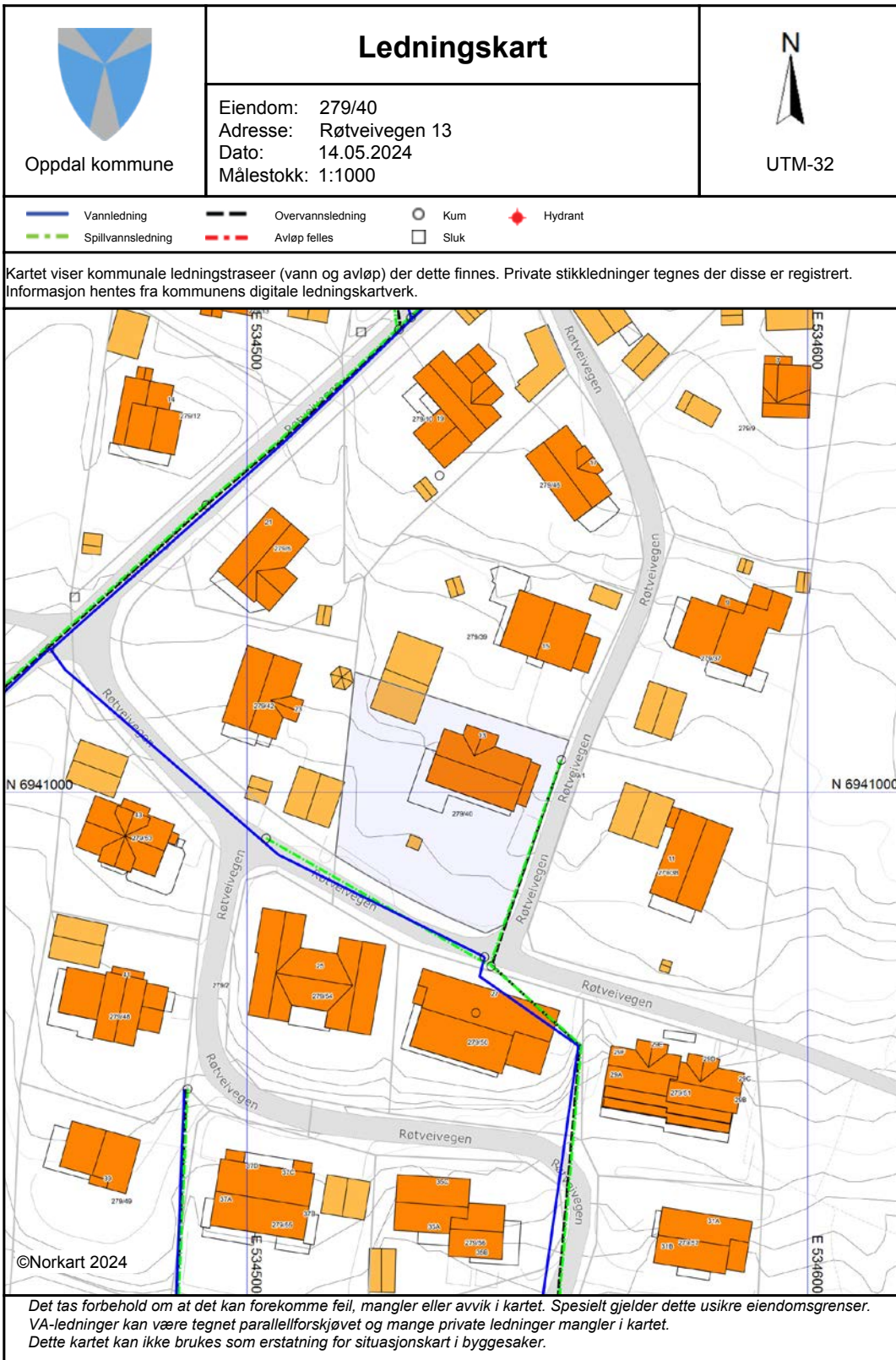
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 5021 - 279/40//



- Europaveg
- ▬ Europaveg
- ▬ Europaveg tunnel
- Riksveg
- ▬ Riksveg
- ▬ Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- ▬ Fylkesveg
- ▬ Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- ▬ kommunalveg
- ▬ kommunalveg tunnel
- Privatveg
- ▬ Privatveg
- ▬ privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- ▬ Skogsbilveg
- ▬ skogsbilveg tunnel
- Ferje
- ▬ Ferje
- Gang - og sykkelveger
- ▬ Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- ▬ Annet gangareal

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



Ortofotorapport for eiendom 5021 - 279/40//



Beste



10 m

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

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

2023



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

2023



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

2019



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

2014



20 m © 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

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



20 m

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

1958



20 m

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



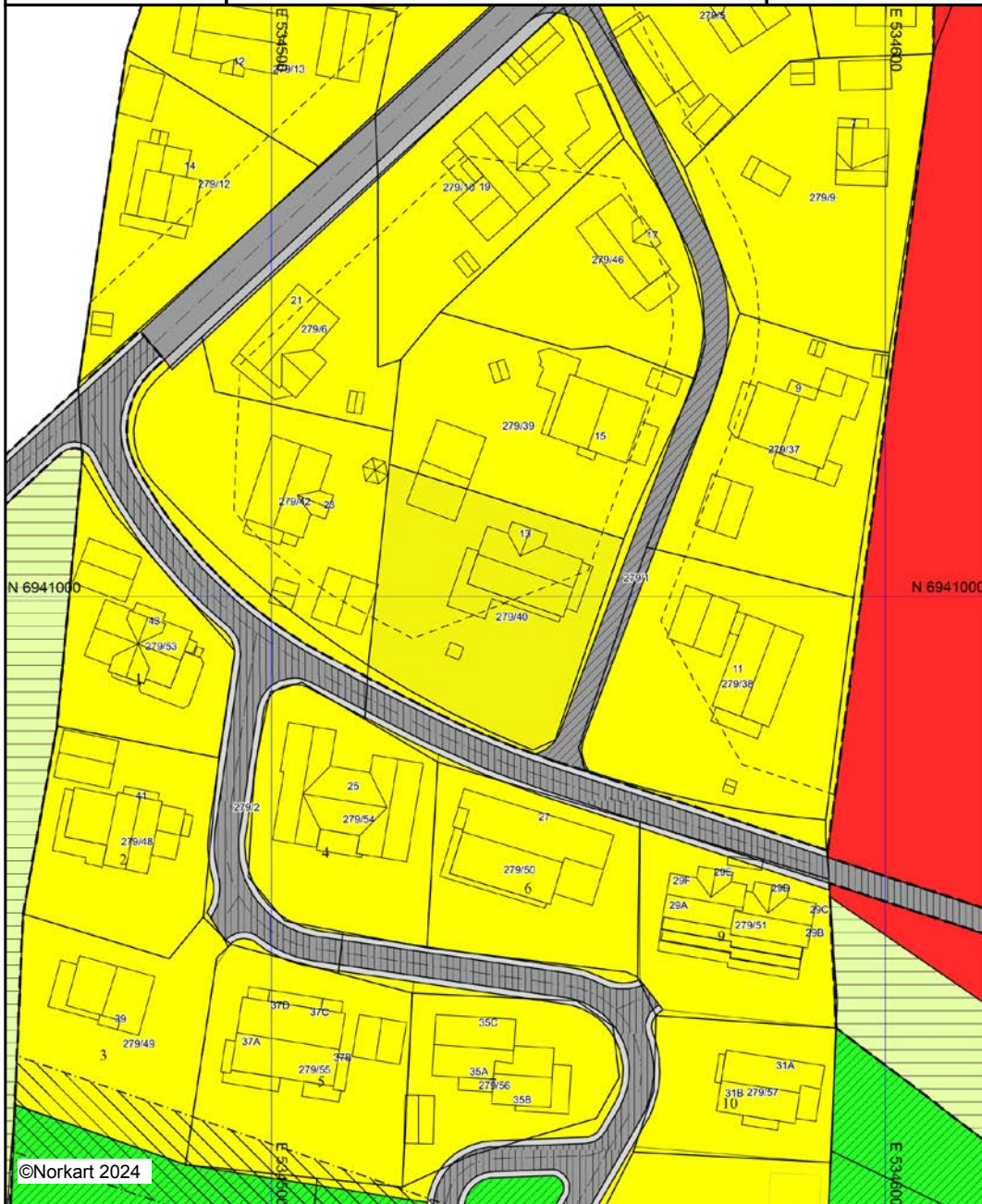
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 279/40
Adresse: Røtveivegen 13
Utskriftsdato: 14.05.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo



Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)







Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn

504.006 B

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7600 TRONDHEIM - TELEFON 0751 20180

Vår ref.
K 23/80 ØB/sh

Dato
21. okt. 1980

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE ØST FOR RØTVEIVEGEN OG SYD
FOR RV. 16

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 21.okt. 1980 til Oppdal kommune stadfestet denne reguleringsplan.

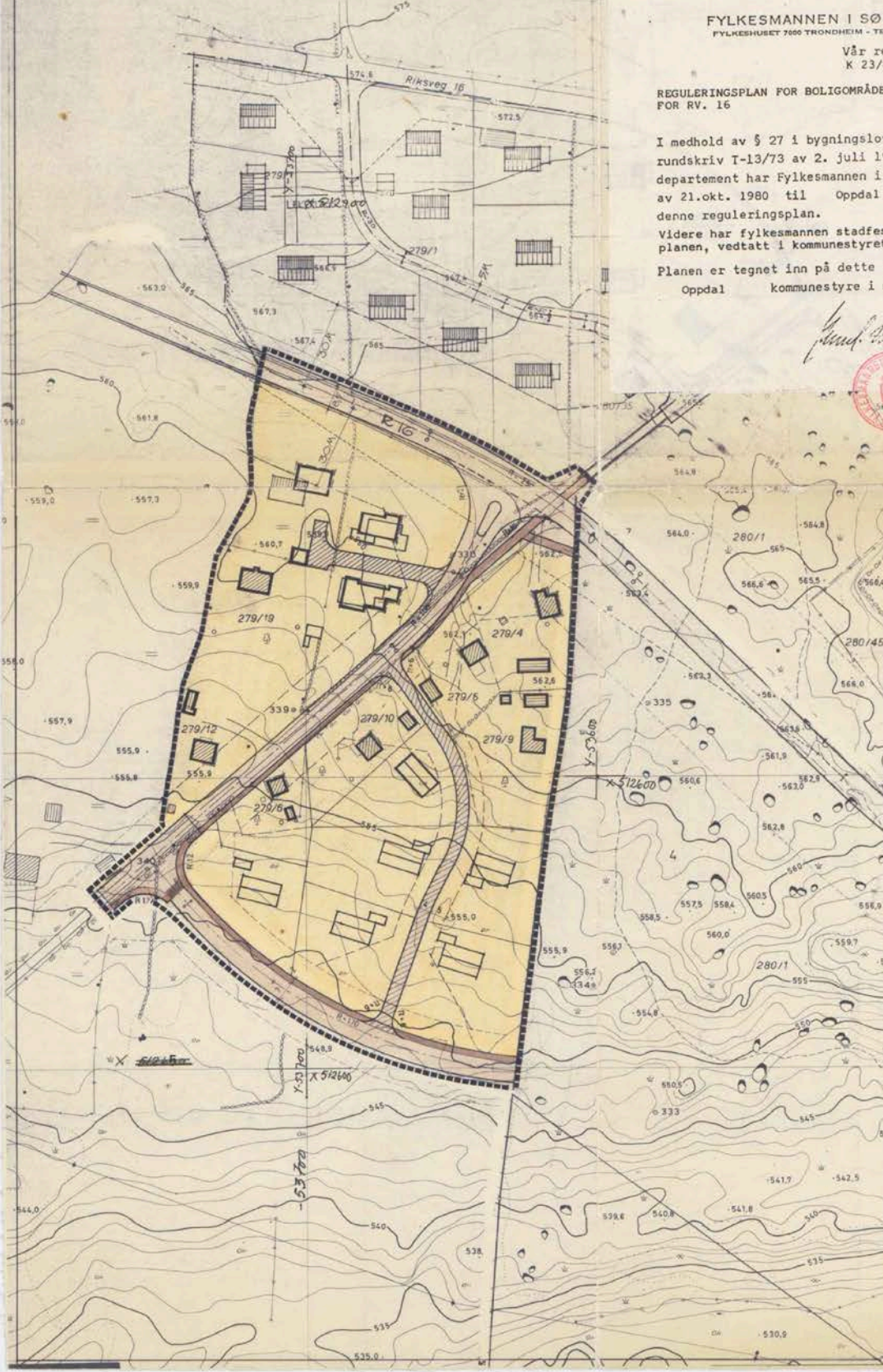
Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i kommunestyret i møte 4. aug. 1980.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Oppdal kommunestyre i møte den 4. aug. 1980.

Lars Gulaker



Eystein Kvam
Eystein Kvam



1980002

Ark. 504.006 B

Mottatt
17 SEP 1980
Sør-Trøndelag 1219
Byggingsskand. 714

SAKSBEHANDLING

BEHANDLET AV: [Signature] BYGNINGSRÅDET, TEKN. HOVEDUTV. (kommunestyret)

TEGNERFORKLARING

1. BYGNETOMRÅDE	2. ANDELTOMRÅDE	3. TRAFIKKOMRÅDE	4. SIKKERHEDSOMRÅDE	5. PARKOMRÅDE	6. SPESIALOMRÅDE
7. STRÆKKEOMRÅDE	8. VANNOMRÅDE	9. SKO	10. BEVÅRINGSOMRÅDE	11. BEVÅRINGSOMRÅDE	12. BEVÅRINGSOMRÅDE

TIL PLANEN HØRER REG. BESTEMMELSER DATERT 9-80

LARS GULÅKER
OPPDAL
REGULERINGSPLAN

NILS HENRIK EGGEN

1:1000

7805 01-

OPPDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BOLIGOMRÅDE BELIGGENDE ØST FOR RØTVEIVEGEN OG SYD FOR
RV. 16

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette område skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser med møneretning som vist på planen.

Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Det forutsettes at tomteavgrensninga kan skje med beplantninger eller andre midler. Dersom det av spesielle årsaker er nødvendig med inngjerding, forstøttningsmurer e.l., kan bygningsrådet kreve arbeidene utført etter en godkjent plan.

§ 3.

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, være to biloppstillingsplasser pr. bygning, hvorav én skal være i garasje eller carport.

§ 4.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 5.

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

§ 6.

Bygningene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen starter for å bli informert om planleggingen på de omkringliggende tomter.



§ 7.

I området kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der bygningsrådet finner dette forsvarlig - utnyttelsesgrad $U = 0.20$. Sokkeletasjen kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 8.

Bygningene skal ha sal-, valm-, eller pulttak, takvinkel $18^{\circ} - 35^{\circ}$. Bygningsrådet kan kreve at bygningene skal ha samme takvinkel. Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material- og fargebruk.

§ 9.

Med byggmelding for bolighuset skal det følge situasjonsplan som viser:

Plassering av uthus eller garasje selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.
Plassering av tørkestativ.
Avkjørsel fra offentlig veg.

§ 10.

Bebyggelsen må gis naturvennlige farger.

§ 11.

Synlige sårflater i terrenget etter sprengning bør ikke forekomme etter at anlegget er ferdig.

Skrevet





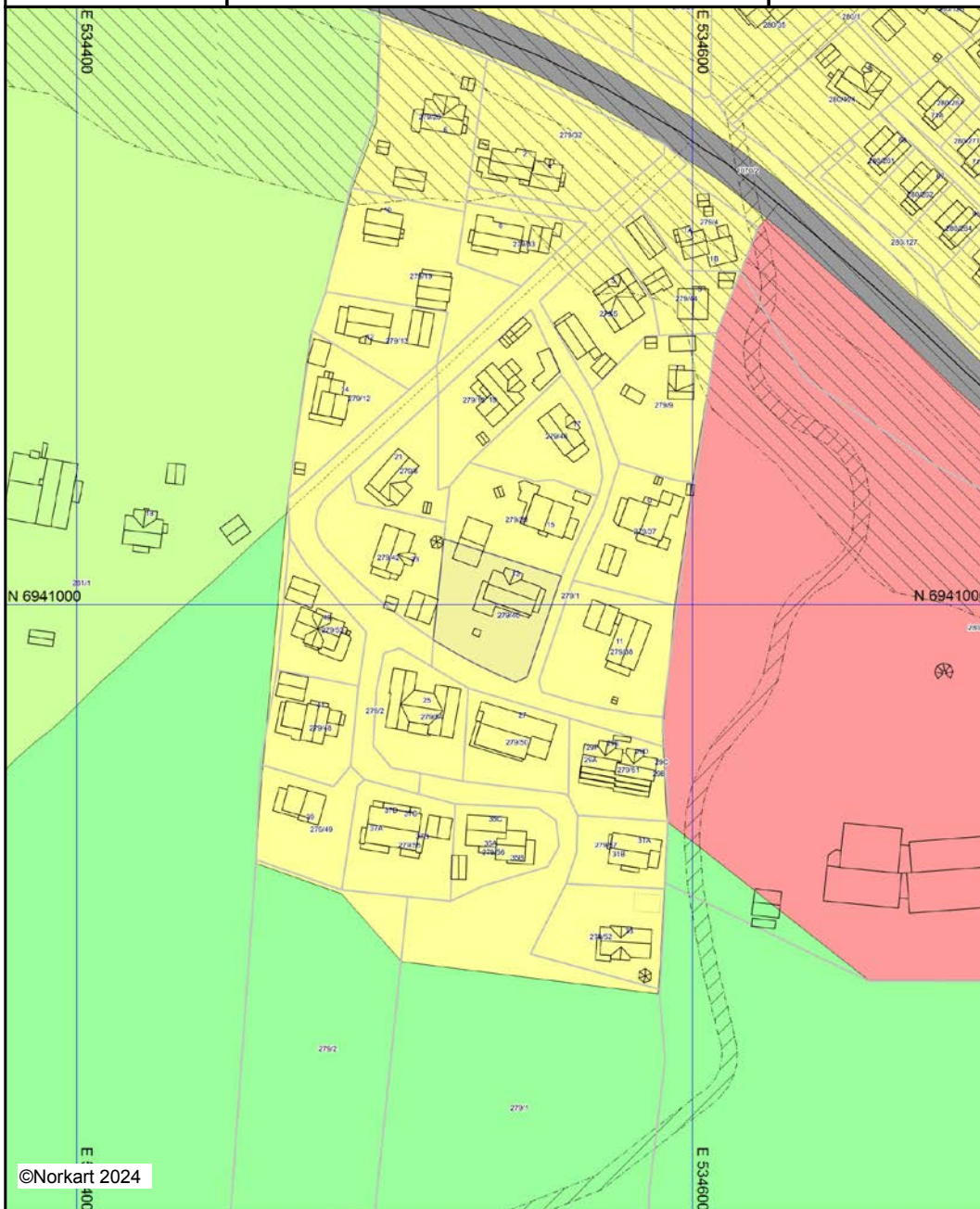
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 279/40
Adresse: Røtveivegen 13
Utskriftsdato: 14.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



AVTALE OM FELLESGARASJE

Denne avtale skal tinglyses som tillegg til skjøte tinglyst 12.5.80 på eiendommen Røtveivn. 13, gnr. 279 bnr. 40 i Oppdal, eiere Eva Hågensli Vammervold og Ola Vammervold, og skjøte tinglyst 12.1.84 på eiendommen Røtveivn. 15, gnr. 279 bnr. 39 i Oppdal, eiere Randi Sylthe og Bjørn Viken.

1. Oppført fellesgarasje eies med 1 halvpart hver av overnevnte parter og slik at garasjen er delt i to like, vertikale deler. Dette eiendomsforholdet gjelder selv om garasjen ikke er plassert slik at den deles i to like deler av eiendomsgrensen mellom eiendommene.
2. Adkomst/innkjøring til fellesgarasjen kan for begge parter vedkommende skje over den del av "tunet" som tilhører gnr. 279 bnr. 40.
3. Hver av partene er forpliktet til å holde sin halvpart av fellesgarasjen tilstrekkelig forsikret.

Oppdal, den 20.1.88

Randi Sylthe
Randi Sylthe

Bjørn Viken
Bjørn Viken

Eva Hågensli Vammervold
Eva Hågensli
Vammervold

Ola Vammervold
Ola Vammervold

Vitterlighetsvitner;

Knut H. Pedersen

Anita J. Jørgensen



Retts kopi bekrefes:

h. Deilen



Egenerklæring sendt Jordstyret

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
02858	12.05.80
ØRSDAL SØRENSKRIVEREMBEDE	

S K J Ø T E .

Undertegnede Kirsten og Lars Gulaker, født h.h.v.

skjøter og overdrar herved til
Ola Vammervold, født
vår eiendom TOMT NR: 3, gnr. 279 bnr. 40 i Oppdal.

Kjøpesummen kr. 8,- pr. m², tilsammen kr. 10.181,- er
avgjort på omforenet måte.

Eiendommen garanteres fri for heftelser.

Eieren av gnr. 279 bnr. 40 gis rett til å anlegge veg,
samt å legge vann- og kloakkledning over vår eiendom,
gnr. 279 bnr. 1 AUNE, slik reguleringsplanen for området
forutsetter.

Alle omkostninger ved fradeling av tomta og utstedelse/
tinglysning av skjøte betales av kjøperen.

Oppdal, den 31. mars 1980

Kirsten Gulaker

Lars Gulaker

Personlige underskrifter bekreftes. Begge to er over
20 år.

Harald Hoel
advokat

Vedtatt av meg som kjøper:

Ola Vammervold

Røtveivegen 13

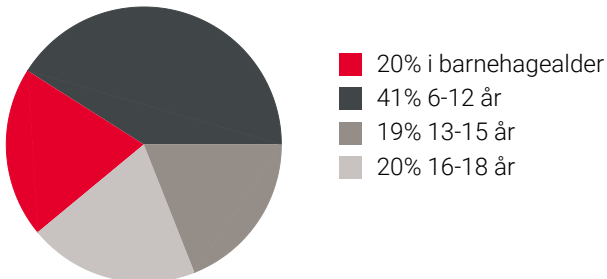
Offentlig transport

Skulvegen Linje 580, 901	8 min	0.6 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	20 min	1.4 km
Trondheim Værnes	2 t 5 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	20 min	1.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	18 min	1.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	3 min	0.2 km

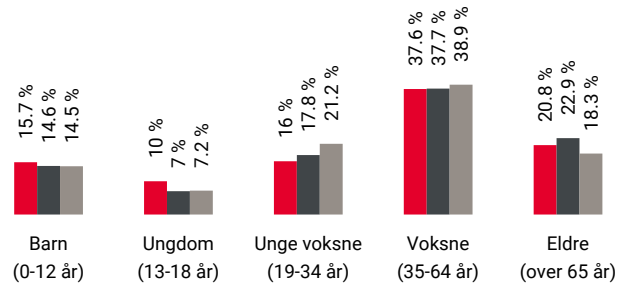
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

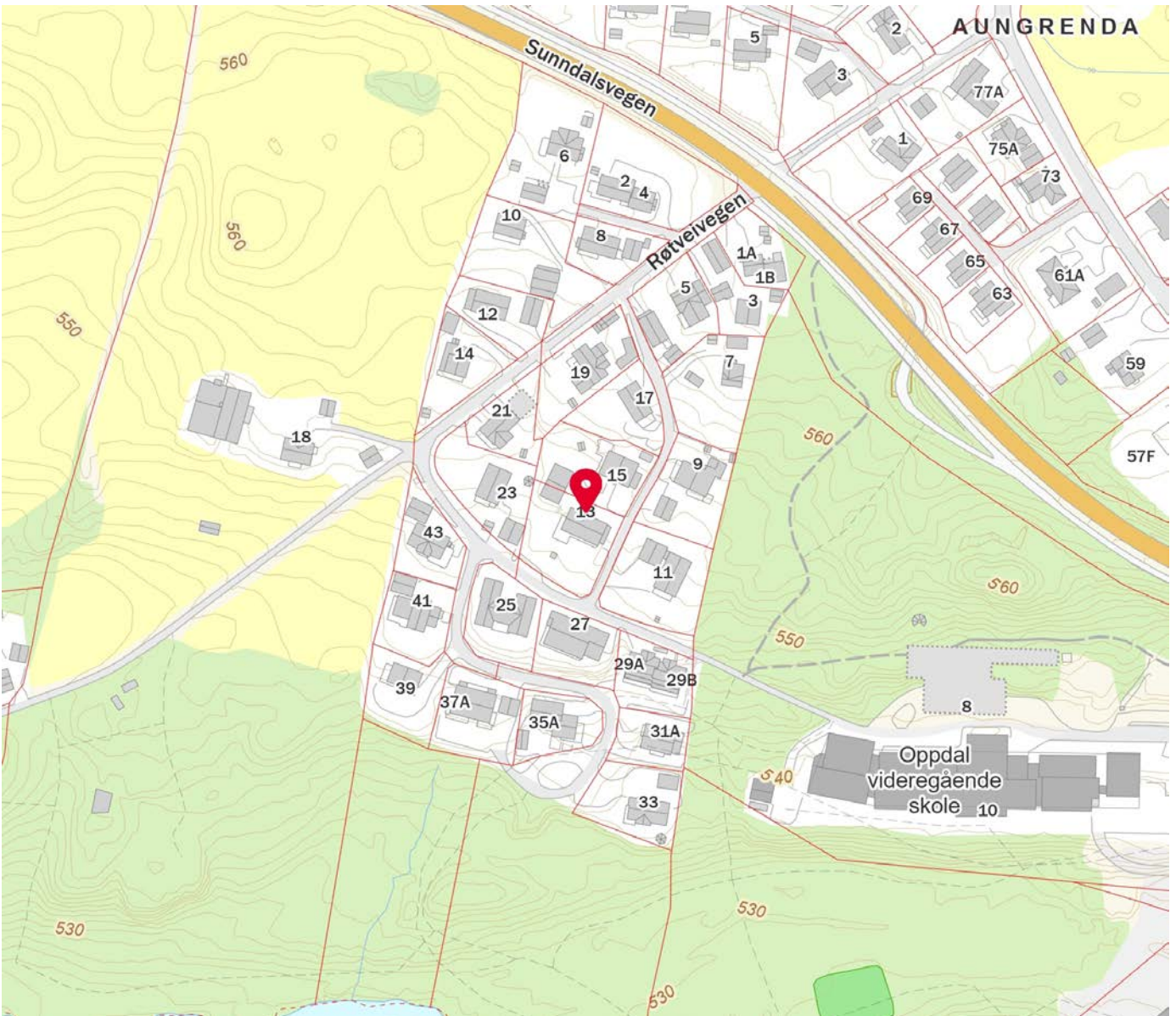
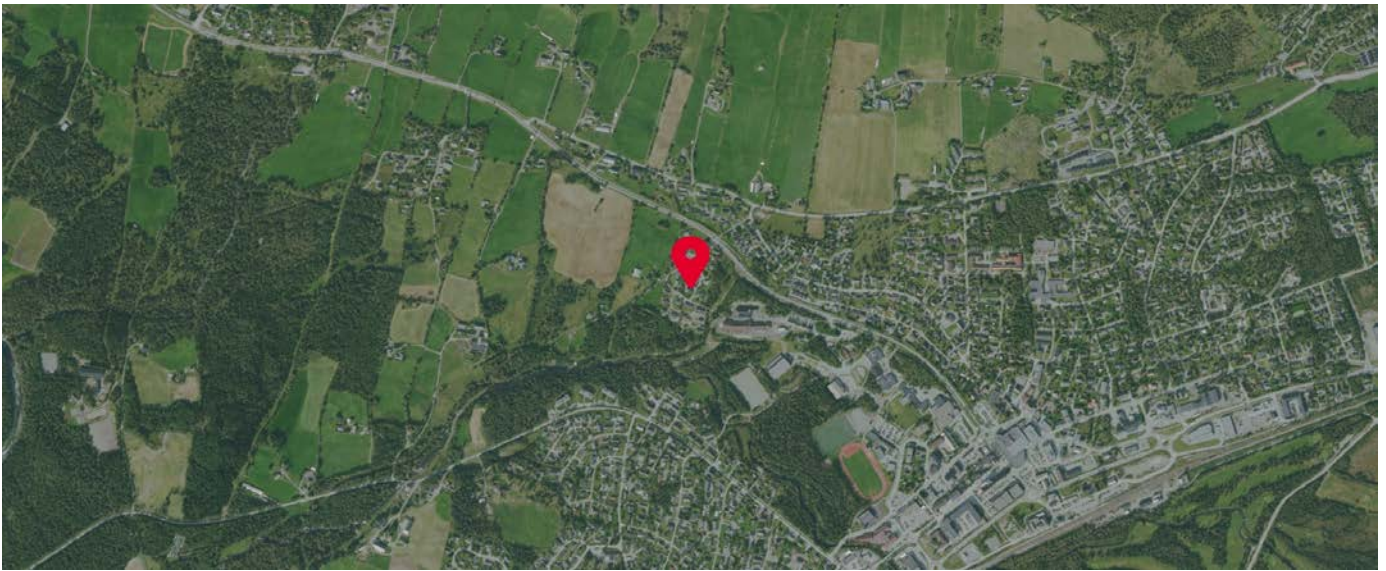
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	17 min	1.2 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	21 min	1.6 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	16 min	1.2 km
Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	18 min	1.3 km

Sport

Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	9 min	0.7 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	16 min	1.2 km
Spent Oppdal	20 min	
Oppdal Treningssenter	21 min	



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 2024

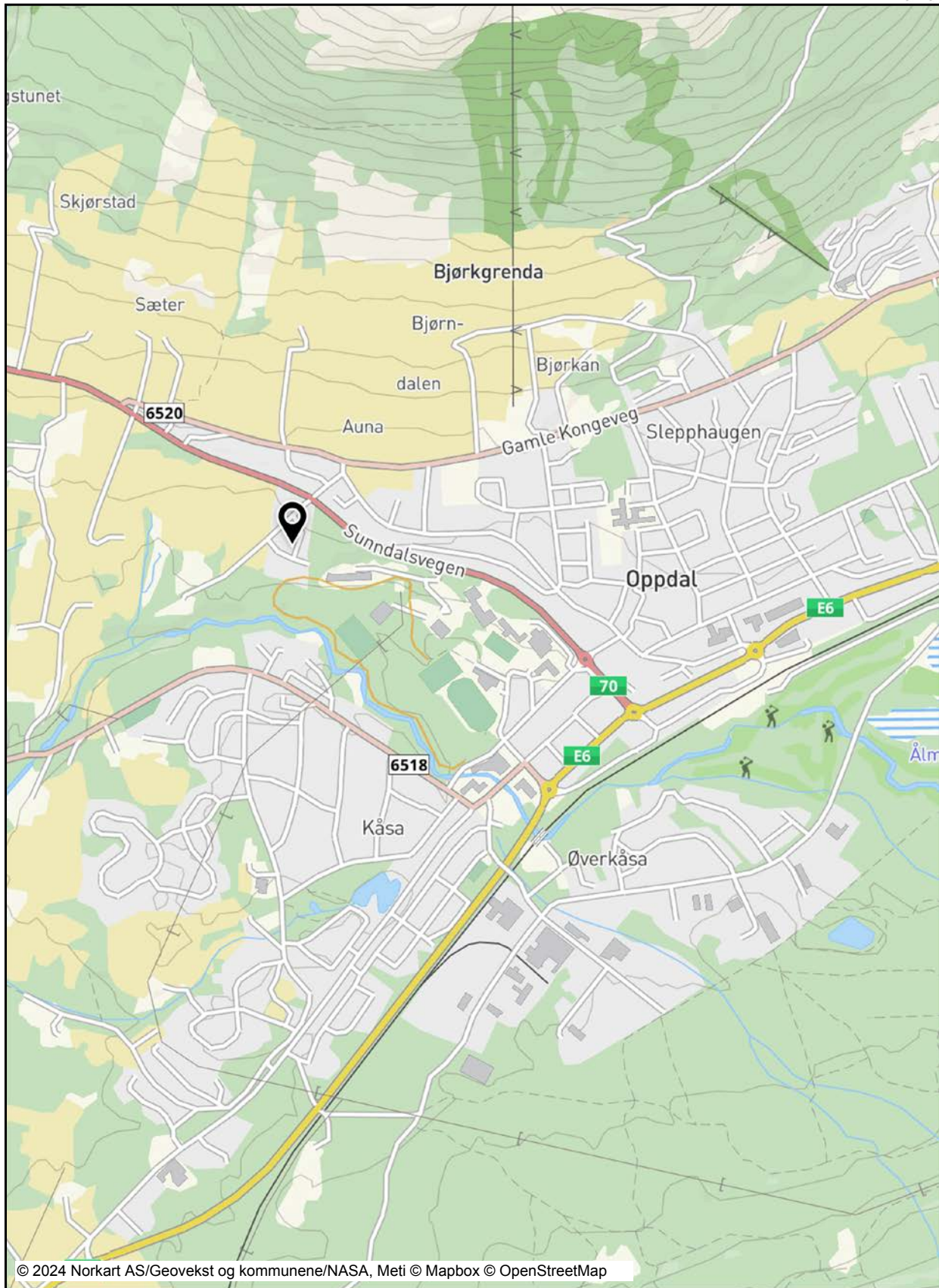


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.05.2024

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



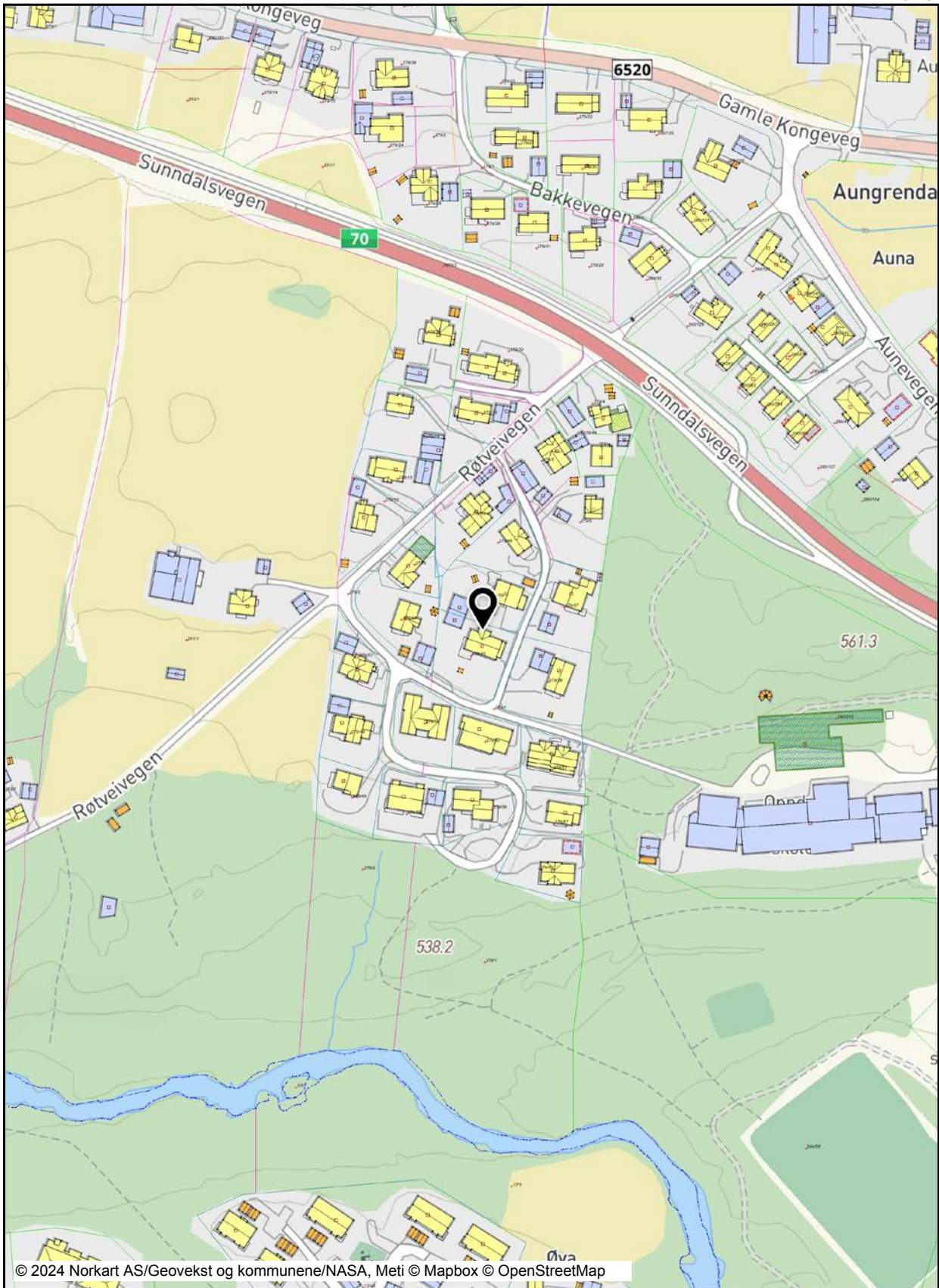


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.05.2024

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



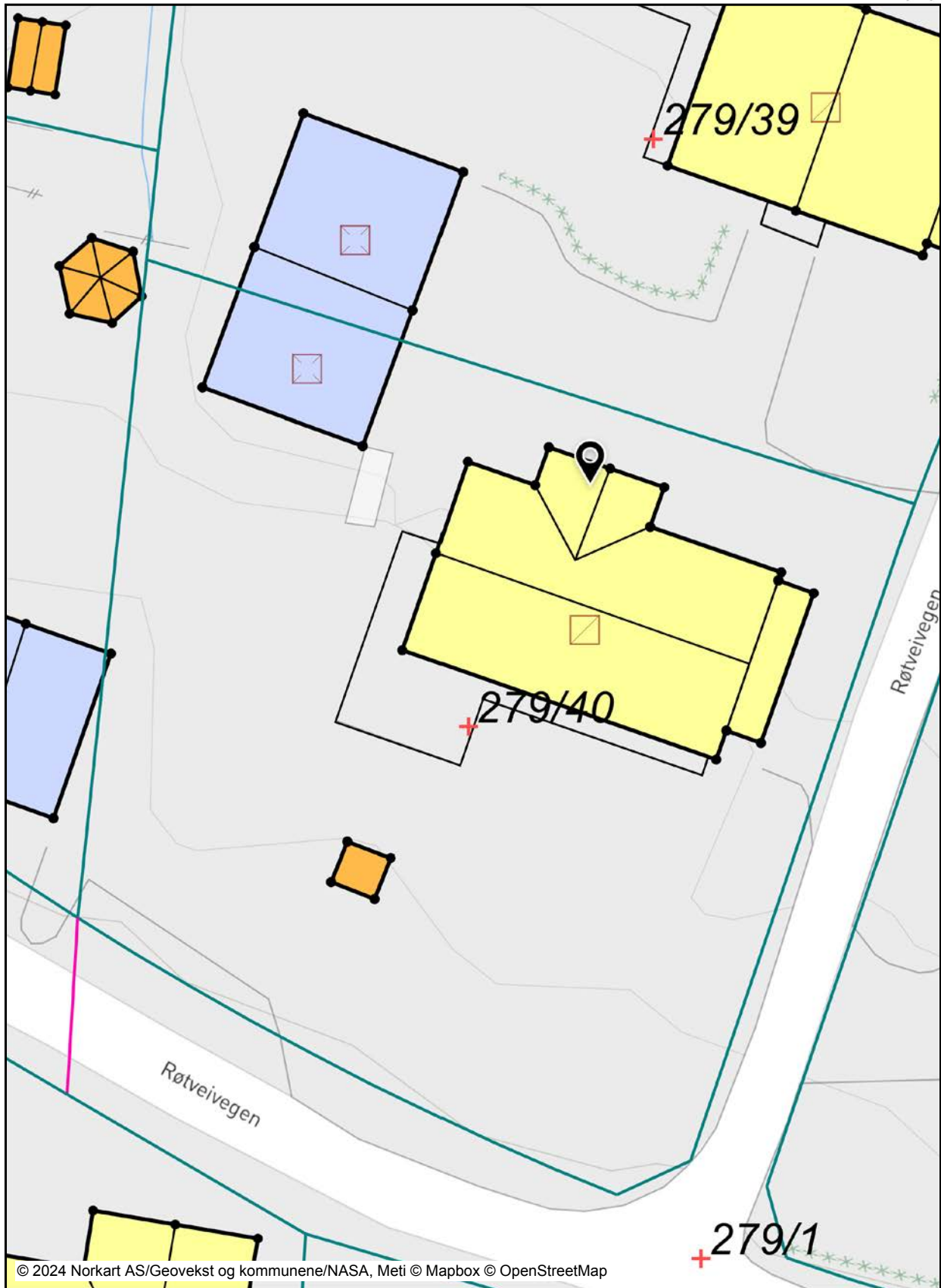


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.05.2024

Målestokk: 1:250

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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


 Rett 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.

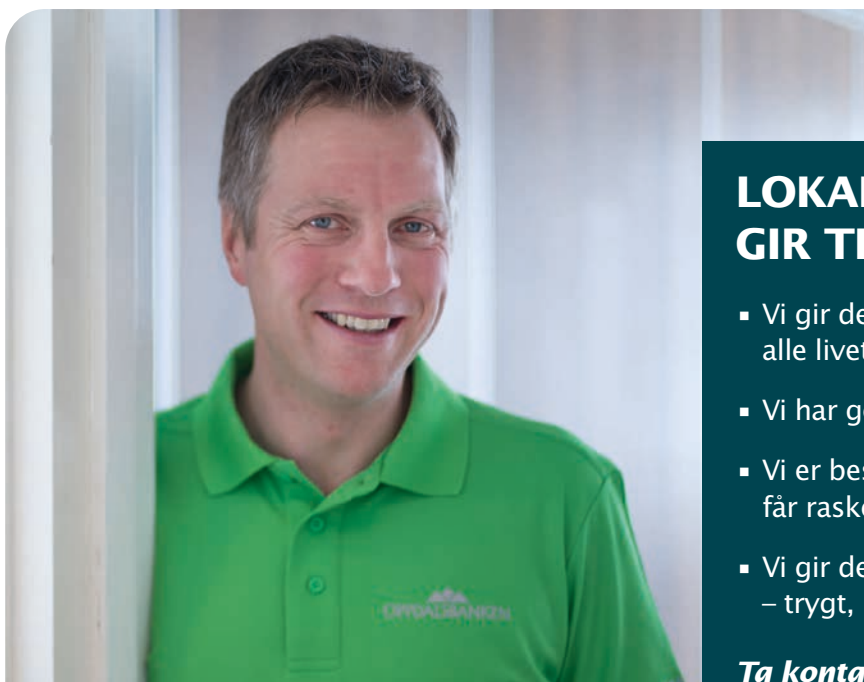
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke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

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

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: Røtveivegen 13
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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