

PROAKTIV

Fritidsdrømmen på Oppdal

Et herlig hyttetun med god
beliggenhet nær Stølen

RØNNINGSLØKKJVEGEN 57



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rønningsløkkjvegen 57, 7346
OPPDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 303, bnr. 36, i Oppdal
kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 206.490,-

Totalpris: 6.988.990,-

Kommunale avgifter: 14.524,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2000

Rom/soverom: 6/4

BRA: 216 m²

BRA-e: 83 m²

BRA-i: 133 m²

Garasje/Parkering: Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter med romslig dobbelgarasje utstyrt med elbillader. I tillegg er det god plass til flere biler på øvrige oppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 1637.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C

Omkostninger: 188.990,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Intervju med selger
10	18	54	60
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
65	66	72	100
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport hytte	Tilstandsrapport anneks
152			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående
hjelpsom, ringte etter avtale og
var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen
jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgspris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangssælger."

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler
som gjorde jobben som kjøper
veldig enkelt! Gikk som smurt
hele operasjonen. Kan varmt
anbefale å bruke Christian
Schjetne som megler og
Proaktiv som meglerfirma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

"Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere gjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess.

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med
planlegging og gjennomføring
av salget som en ryddig
prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste
tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

MINNEVERDIGE ØYEBLIKK

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Familiens fristed og stedet der de minneverdige stundene skapes. Der du lader opp batteriene og der du finner ro. Samle gjengen rundt bålpanna i gapahuken og stopp tiden.

Dette er et usedvanlig flott hyttetun. Det ligger skjermet for seg selv og ligger på et lite høydedrag. Det er luftig foran og man har en fin utsikt utover landskapet. Gode solforhold og skiløyper og alpinanlegg like i nærområdet.

Eiendommen består av en hytte, et anneks og en fritidsleilighet over garasje. I mellom annekset og hytta er det en skikkelig trivelig gapahuk som knytter tunet og bygningene sammen.

Hytta er rik på sengeplasser. 3 soverom i hovedhytta i tillegg til loft med innredet rom med 2 ekstra sengeplasser. Det er plass for seng i annekset og i leiligheten er det også to soverom. Her er det med andre

ord svært gode muligheter for å ta med seg venner og familie på hyttetur. I gårdsplassen er det god plass til flere biler. I tillegg er det god plass i dobbeltgarasjen hvor det også er etablert elbillader.

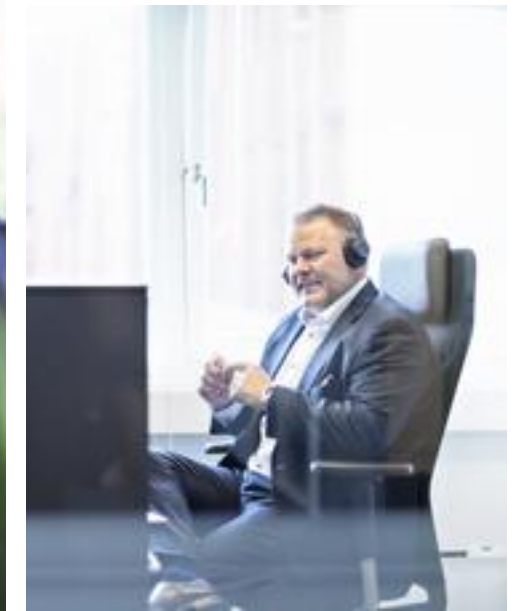
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Livet i Rønningsløkkjvegen 57

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”

Kommer til å savne området, nærheten til langrennsløypene og de flotte turområdene, samt stillheten og roen rundt eiendommen.

Selger: Hilde, Trine og Einar

Når kjøpte dere eiendommen?
2013.

Hva var avgjørende for valget deres?
Det som var avgjørende, var muligheten for større plass, den skjermede beliggenheten uten innsyn, et svært attraktivt og funksjonelt uteområde samt den korte avstanden til både alpinbakke og langrennsløyper.

Hvorfor skal dere selge?
Familien har vokst, og vi har derfor kommet frem til at det er mest praktisk å ha hver vår fritidsbolig.

Hva har dere likt spesielt godt med hytta?
Et svært innbydende og gjennomført uteområde som fungerer like godt til sosiale sammenkomster på dagtid som kveldstid. Området oppleves som stille og skjermet, uten innsyn, og gir en behagelig atmosfære. Den gode planløsningen gjør det mulig å samle mange mennesker samtidig, uten at det føles trangt.

Hva har dere likt best med området?
Vi har satt stor pris på de hyggelige naboene, nærheten til turterreng, alpinanlegg og langrennsløyper, samt den rolige atmosfæren.

Hvordan er naboene?
Naboene er svært hyggelige, inkluderende og rolige. Det har aldri vært noe bråk eller ubehag.



Hvordan er solforholdene?
Solforholdene på eiendommen er utmerkede, med sol fra tidlig morgen til sen ettermiddag.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Eiendommen og området kan nytes hele året. Vinteren byr på flotte skiforhold, våren og høsten gir nydelige turmuligheter, og sommeren tilbyr et lunt, solrikt og behagelig uteområde. Området er like attraktivt uansett sesong.

Er det noe annet dere vil trekke frem?
Eiendommen byr på en flott gapahuk utstyrt med peis, grill og pizzaovn. Dette, kombinert med et særdeles innbydende og gjennomført uteområde, gir optimale rammer for sosialt samvær og hygge gjennom hele året. En sjelden perle.

Kan dere beskrive eiendommen med 3 ord?
Koselig, innbydende og idyllisk.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL RØNNINGSLØKKJVEGEN 57

Fritidsboligen har en særdeles attraktiv beliggenhet i et ettertraktet hytteområde i Oppdal kommune.

Parkering

Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter med romslig dobbelgarasje utstyrt med elbillader. I tillegg er det god plass til flere biler på øvrige oppstillingsplasser på tomten.

Tomtestørrelse

1 637 m²

Byggemåte | Hovedhytte

Hovedhytta er en fritidsbolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Byggemåte | Anneks m/garasje

Anneks m/garasje oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskillere er av leca og tre. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tilstandsrapport | Hovedhytte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1
TG1: 10
TG2: 17
TG3: 2

Rapportene er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsdeler med TG3

Drenering: Det er terrengfall inn mot baksiden av bygningen. Kostnadsestimat kr 20 000 - 100 000.

Renner og nedløp: Det er registrert noe skjevheter og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. Det er ikke etablert nedløp ved overbygg over uteplassen. Kostnadsestimat under 20 000.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament: Det er registrert sprekker og bom (løsnet og/eller hulrom under) i overflater av skifer, som er lagt på fundamentet ved inngangspartiet.





Terrasse/platting: Synlige deler fremstår til dels slitte. Lekkasje fra takrenne vil føre til ekstra slitasjegrad der hvor vannet renner av.

Vinduer og balkongdør: Vinduer har til dels harde tettelister. Enkelte vindu har innvendig malingsavskalling. Det er sverting på omramminger på vinduer mot nordøst. Det er usikkerhet om vannbrett over spesielt værutsatte vinduer er utført med tett utførelse innunder kledning. Balkongdør tetter ikke godt mot tettelist.

Yttervegger: Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.

Takkonstruksjon og loft: Ved kontroll av pipegjennomføring inne i boligen er det tegn på rennemerker. Utvendig er det stedvis hull i luftnetting ved raft.

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking/undertak. Ved kontroll av pipegjennomføring inne i boligen er det tegn på rennemerker. Over vindskier på takutstikk hvor undertaket brettes opp, er det ikke etablert vannbord.

Etasjeskiller og gulv på grunn (1. etg): Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

Toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Vannledninger: Rørfordelingsskapet mangler nøkkel, og er ikke inspisert innvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Varmesentral: Ut fra produksjonsåret har pumpa nådd en alder med usikker restlevetid. Det har ikke vært noen service på varmepumpa.

Baderomsoverflater: Det er svakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Vindu er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann.

Membran, tettesjikt og sluk: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen ved dusjvegger som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Ventilasjon på bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Bod: Det er svakt fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Museaktivitet: Det er opplyst om aktivitet av skadedyr i boligen.

Uteplass: Det er registrert sprekker ved ildsteder og pipe. Ovnørør fra lukket ildsted er plassert for nære brennbart materiale. Det er registrert tegn på løsnet skifer, samt noen sprekker i skifer og fuger på bakken.

Tilstandsrapport | Garasje og anneks

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0
TG1: 6
TG2: 21
TG3: 2

Bygningsdeler med TG3

Drenering: Terrenget faller delvis mot bygget på 2 fasader. Det er påvist økt risiko for inntrenging av fukt/vann. Det mangler klemlist over grunnmursplasten. Med bruk av fuktindikator er det påvist dels høye fuktverdier på grunnmur og gulv. Kostnadsestimat kr 20 000 - 100 000.

Renner og nedløp: Det er registrert noe slitasje/mosegroing og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. Det er registrert ukontrollert avrenning ved enkelte taknedløp som følge av lekkasjer. Kostnadsestimat under kr 20 000.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament: Det er noen sprekker/riss i grunnmur. Mistanke om at det er eller har vært bevegelser i grunnen.

Rom under terreng: Med bruk av fuktindikator er det påvist dels høye fuktverdier på grunnmur og gulv. Dette kan tyde på svikasjer i drenering/fuktsikring. Nevnt terrengfall mot bygget kan også påvirke bygningsdelene.

Terrasse/platting: Papptekking har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Vinduer og balkongdør: Enkelte vindu har innvendig malingsavskalling. Enkelte vindu har sverting på utvendige omramminger. Det registreres avvik ved innsettsingsdetaljer på garasjevinduer og balkongdør.

Yttervegger: Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen. Stikkprøvekontroll vet et utvendig hjørne viser åpninger store nok til at mus kan komme seg inn.

Takkonstruksjon og loft: Det er tegn på svai i fremkant av takkonstruksjon over garasje.

Taktekking: Det er registrert noe vekster på taket. Over vindskier på takutstikk hvor undertaket brettes opp, er det ikke etablert vannbord. Det blir registrert noe sverting og avskalling i maling på vindskier.

Etasjeskille og gulv på grunn (1.etg): Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

Ildsted/skorstein innvendig: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er rennemerker under sotluka.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og flis og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det flis på vegg. Det er plass til komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. Den minste benkeplaten er ikke festet i underskap. Til venstre for vask er det sprekk i 1 flis og riss i 1 fuge. I fugekanten ut mot komfyr inne ved vegg er det tegn på riss.

Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er noe irr på synlige rør i underetasjen. Ved en kobling ved åpen rørfordeling fra rør i rør er det påvist kalking.

Varmesentral: Ut fra gitte opplysninger kan pumpene ha nådd en alder med usikker restlevetid. Det har ikke vært noen service på varmepumpene. Varmtvannsbereeder: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Baderomsoverflater: Det er svakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Vindu er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann.

Membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ventilasjon på bad: Det er ulyd i vifta. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Fukt på bad: Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Bod: Rommet er til dels brukt som vaskerom. Det er ikke registrert noe tettesjikt eller sluk i rommet.

Svalgang med trapper: Overflater er stedvis slitte. Det er også registrert spikerhoder som stikker opp i enden av svalgang mot baksiden av bygget.

Museaktivitet: Det er opplyst om, samt påvist museaktivitet (skadedyr) i boligen.

Bygningssakskyndig
Snorre Kolstad (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"Heng på avløpsrør/kloakk."

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"2021: Gravd og rettet opp."

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"Mus. Tatt to mus i musefelle."



UTEOMRÅDER SOM INVITERER TIL HYGGE

Den store terrassen på 49 kvm inviterer til solrike stunder, lange måltider og avslappende dager i fjellet. Som en naturlig forlengelse finner du en overbygd gapahuk på 30 kvm som blir hyttens samlingssted for sosiale stunder med utepeis, grill og pizzaovn.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Rønningsløkkjvegen 57 - en fantastisk fritidseiendom i idylliske Oppdal kommune, hvor moderne komfort møter klassisk hyttestil. Hytta ligger på en høyde, 690 meter over havet, og byr på en solrik og skjermet beliggenhet uten innsyn. Tomten glir sømløst over i urørt terreng, noe som gir en skjermet og privat ramme rundt eiendommen.

Ved ankomst til eiendommen passerer en port som markerer inngangen til området. Tomten er inngjerdet med tradisjonell skigard som gir en vakker og tidløs ramme rundt det private tunet. Skigarden er skadet etter snøbrøyting og må påregnes utbedring. Gårdsplass og innkjøring er gruset, noe som gjør adkomsten enkel og praktisk året rundt. Dobbelgarasje med elbillader gir plass til kjøretøy, fritidsutstyr og lagring, mens annekset over garasjen gir fleksible løsninger for gjester, ungdom eller større familieopphold.

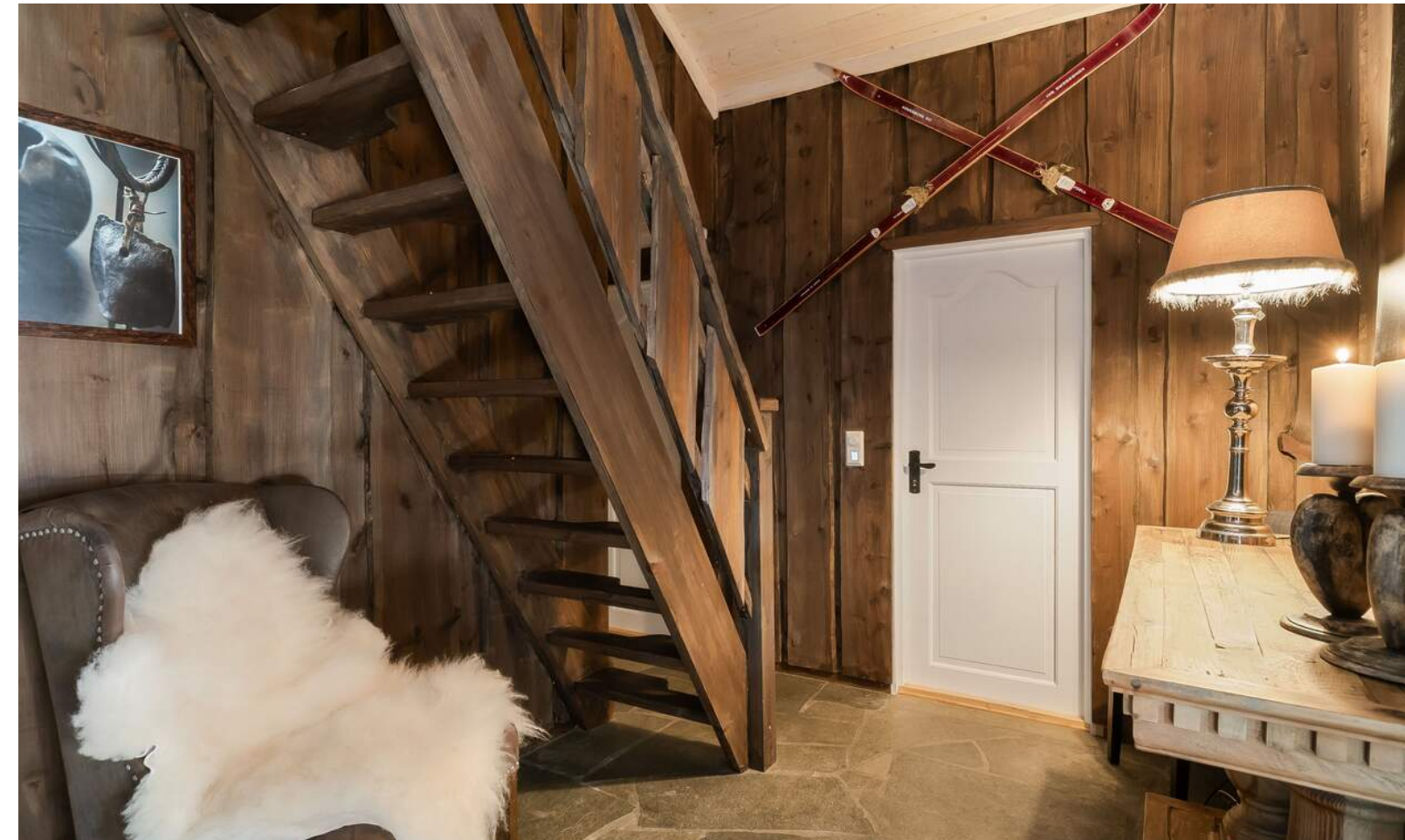
Uteområdene er gjennomtenkt og innbydende. En stor terrasse på 49 kvm strekker seg ut fra hovedhytten og gir rikelig plass til utemøbler og langbord. Som en naturlig forlengelse av terrassen ligger en overbygd gapahuk på 30 kvm som er utstyrt med utepeis, grill og pizzaovn.

Hovedhytten fremstår som en klassisk fjellhytte med mørke, robuste materialer, bruk av tømmerstokker og stående panel. Skifer er gjennomgående brukt i utearealer og i inngangsparti, og gir en varig og eksklusiv overgang mellom natur og bygning.

Innenfor døren møter du en luftig hall med skifergulv og behagelig gulvvarme. Herfra åpner hytten seg inn mot et åpent oppholdsrom bestående av stue og kjøkken. Allrommet preges av høy takhøyde, mørke, varme materialer og en elegant skiferpeis som gir lun varme og hygge. Den elegante skiferpeisen er rommets naturlige midtpunkt - både visuelt og atmosfærisk. Sammen med varmepumpe og elektrisk oppvarming gir den et komfortabelt og effektivt inneklima gjennom hele året. Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, med profilerte fronter, god lagringsplass og medfølgende hvitevarer. Hovedhytten har tre soverom, samt hems med ytterligere plass. På hemsen er det plassbygde senger som er tilpasset rommets utforming.

Badet er romslig og gjennomført, med stor baderomsinnredning, spotbelysning i tak og badstue. I tillegg finnes et separat toalett med servant -en praktisk løsning som øker komforten ved større sammenkomster.

Anneks over garasjen fremstår som en egen liten hytte med stue og kjøkken på 25 kvm, to soverom (et godkjent for varig opphold), bad, peis og varmepumpe - et perfekt alternativ for gjester eller større familie. I tillegg finnes en sovebu på 14 kvm som supplerer overnattingsmulighetene ytterligere.



**Areal**

Hovedhytte

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 85 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 49 kvm

Sovebu

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 14 kvm

Anneks med garasje

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

1. etasje

BRA-i: 48 kvm

Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Hovedhytte: Hemser har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Hemsetasjen har ALH på 28 kvm, mens lagerhems har ALH på 6 kvm.

Anneks: Hems med adkomst fra soverom har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).



Oppvarming

- Vedfyring (peis og vedovn)
- Elektrisk (varmekabler og panelovner)
- Varmepumpe

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Info strømforbruk

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømtøtteordningen Norgespris.

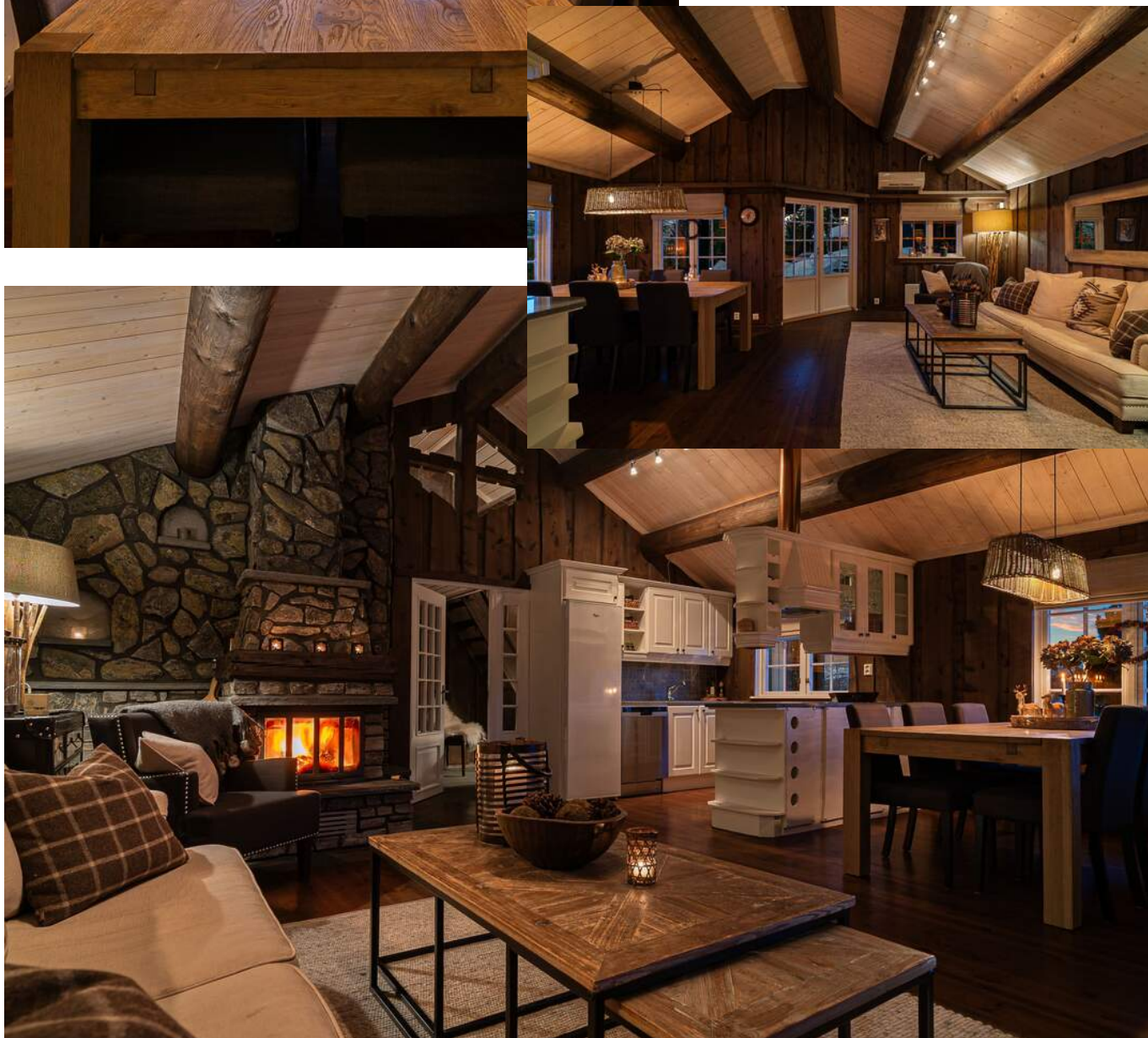






ROBUST OG TIDLØS

Hovedhytten utstråler klassisk fjellhyttestil, med mørke, robuste materialer og tømmerstokker kombinert med stående panel som gir en tidløs og lun atmosfære.







PENT KJØKKEN

Kjøkkenet med profilerte fronter og benkeplate i stein. Det er rikelig med lagringsplass i skuffer og skap, samt medfølgende hvitevarer i form av oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn.



SOVEROM

Det er tre soverom i hovedhytten med plass til både møbler og øvrig møblement. Flere av rommene har plassbygde garderober som gir ekstra oppbevaring uten å gå på bekostning av gulvplassen.



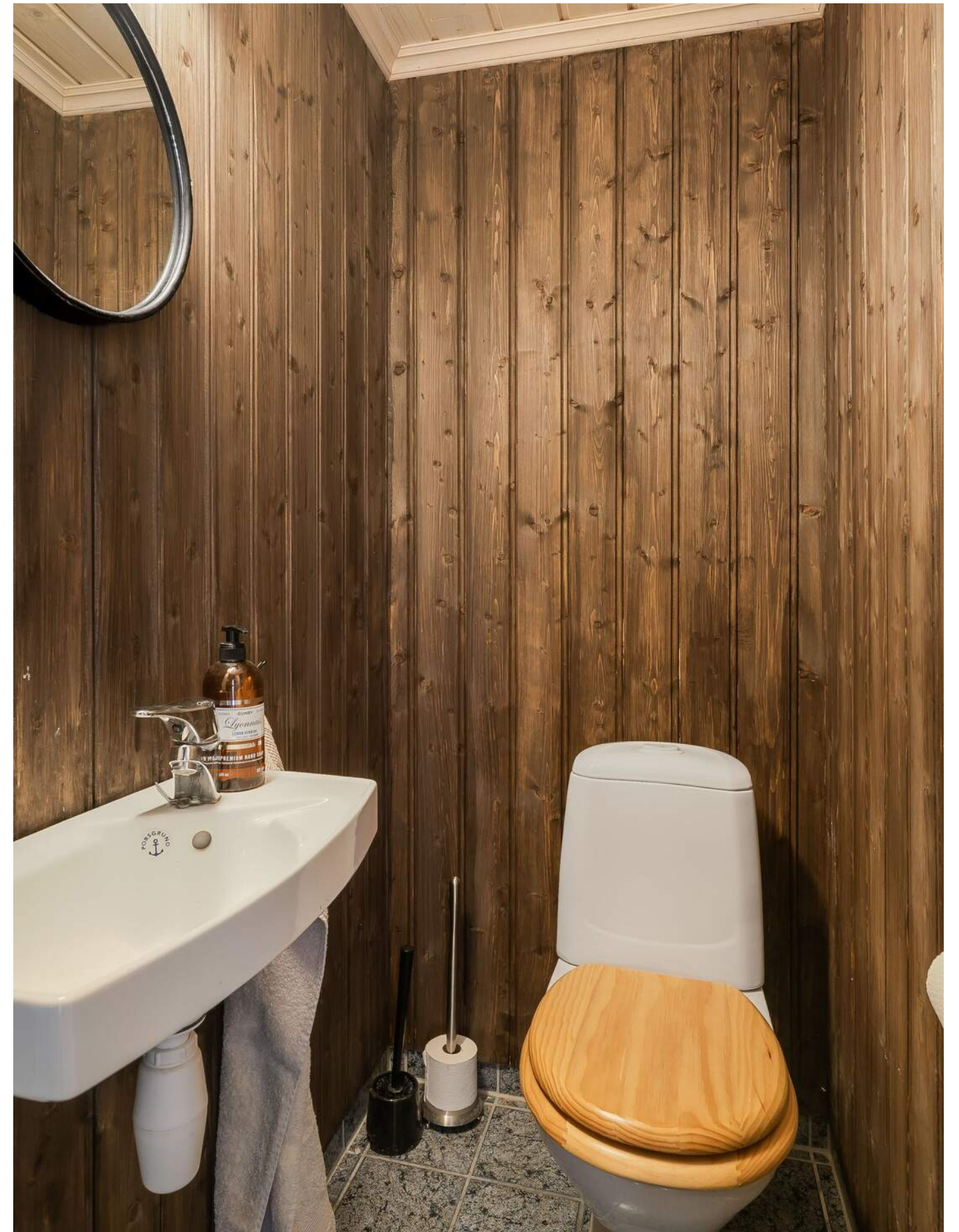




Hemsen i hovedhytten består av to innredede rom med plassbygde senger, et perfekt supplement for ekstra soveplasser når familien eller gjestene samles.







FLEKSIBEL LØSNING FOR GJESTER OG FAMILIE

Dette annekset fungerer som en liten hytte for seg selv. Oppvarming med varmepumpe og vedovn gjør det varmt og trivelig året rundt. Enten det er barn, venner eller ekstra gjester på besøk, gir annekset hytten en fleksibel løsning med rom for mange.



BAD | 4,5 KVM

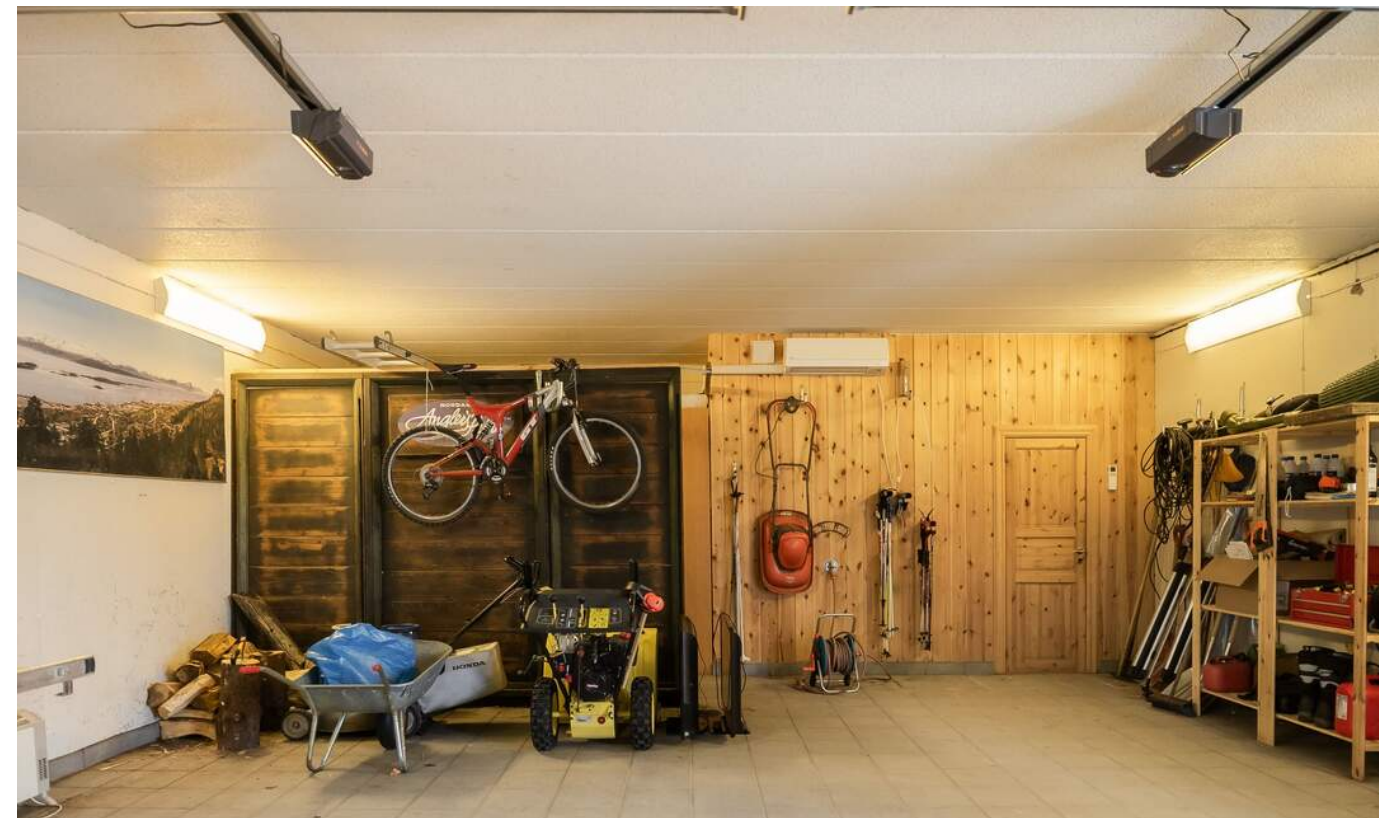
Rustikt og sjarmerende bad med flisdetalj, mørkt treverk og servant.





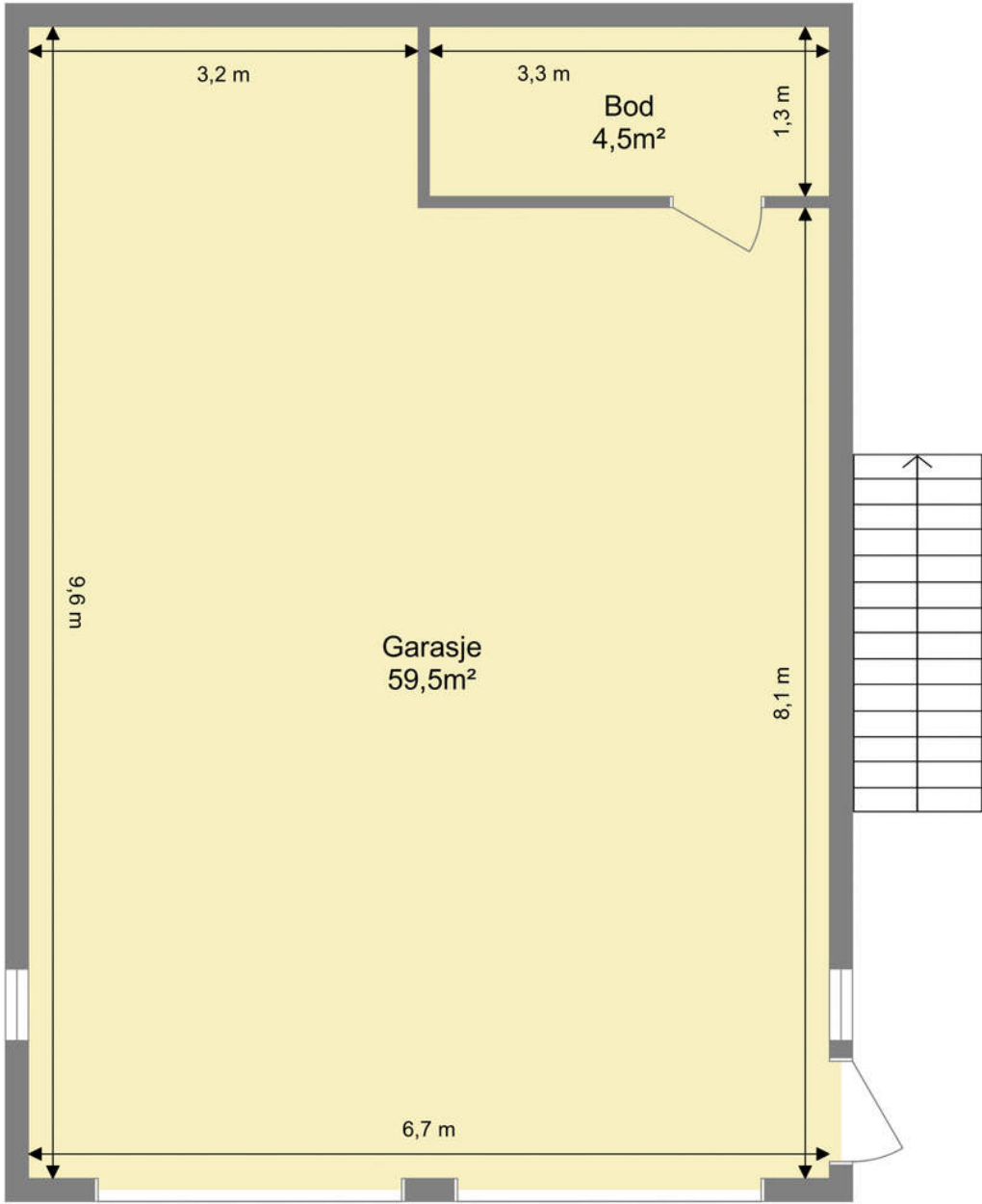


Romslig dobbeltgarasje på ca. 60 kvm med praktisk bod på 4,5 kvm i bakkant. Her er det plass til biler, skiutstyr og alt du trenger til hyttelivet - ekstra deilig på vinteren når du slipper snø og kulde.



PLANTEGNINGER

7346 Oppdal - Rønningsløkkjvegen 57
Garasje/anneks, u. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

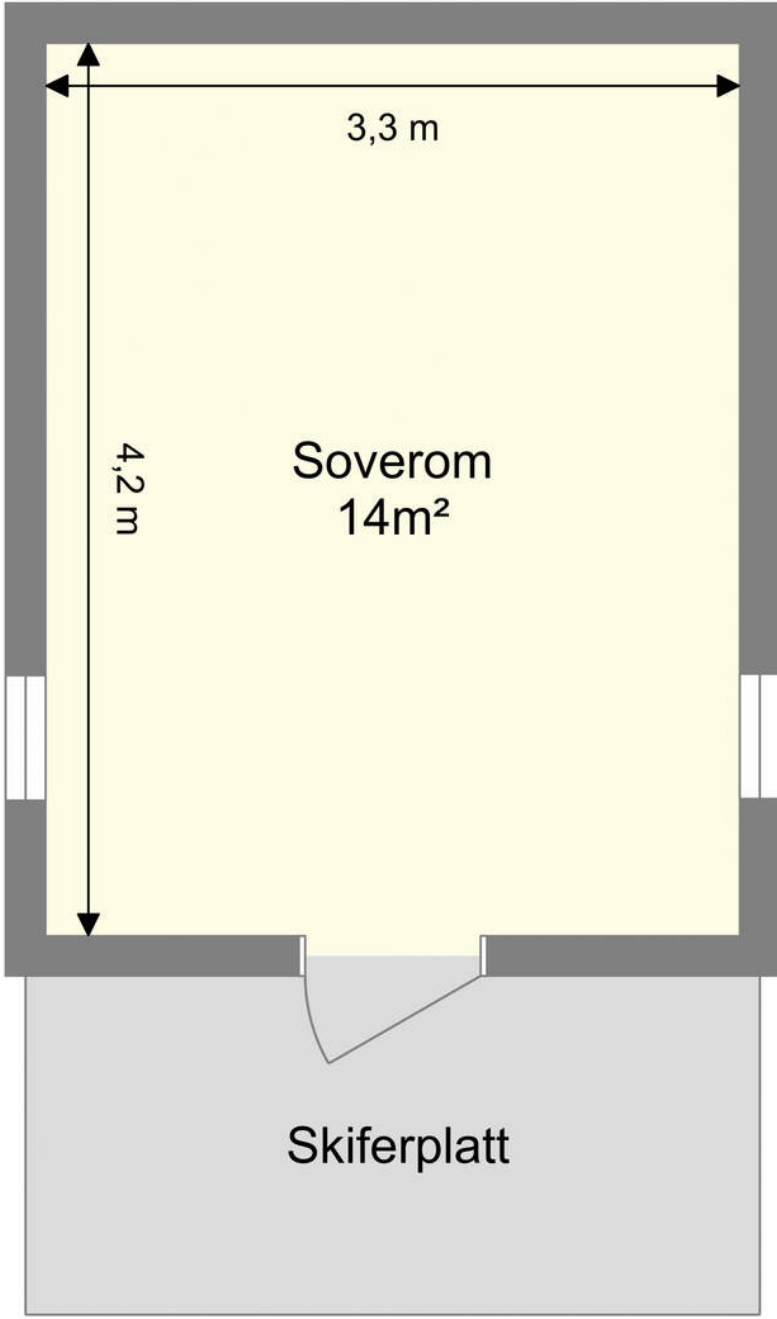
7346 Oppdal - Rønningsløkkjvegen 57
Garasje/anneks, 1. etasje

Over badet er det en liten hems på 6m² med adkomst fra soverommet.



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7346 Oppdal - Rønningsløkkjvegen 57
Sovebu, 1. etasje



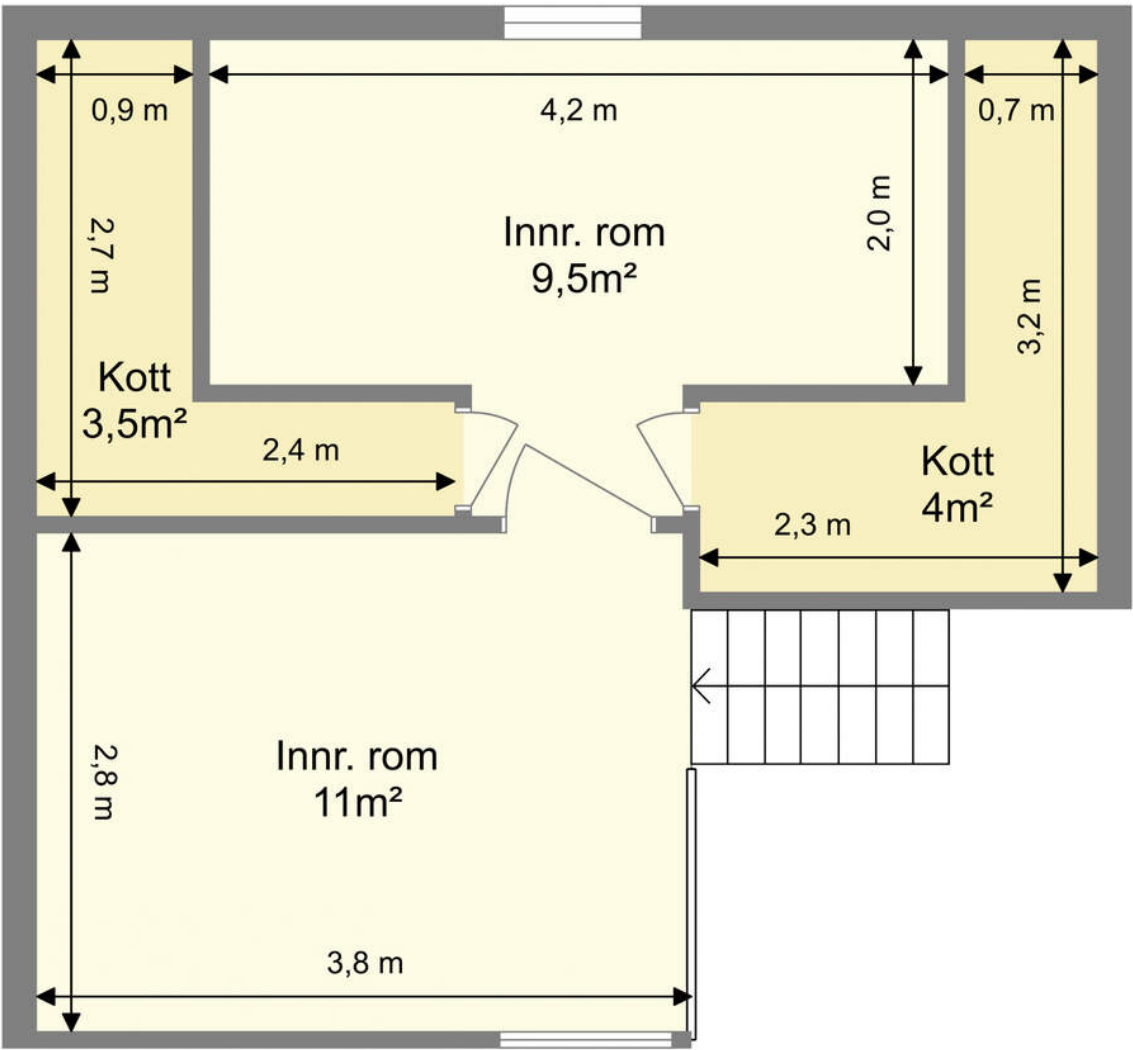
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7346 Oppdal - Rønningsløkkjvegen 57
Hovedhytte, 1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7346 Oppdal - Rønningsløkkjvegen 57
Hovedhytte, hems



Hemsen har ikke målbart areal pga. lav takhøyde.

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer3356457

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjonsgebyr, slamgebyr, eiendomsskatt og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Prognose kommunale gebyrer på inneværende år:

- Feiing/tilsyn (8. år) kr 343,-
- Eiendomsskatt kr 6 629,-
- Renovasjonsgebyr kr 2 388,-
- Slamgebyr kr 5 164,-

Kommunale avgifter

14.524,- for 2026

Rønningslia veilag

Kontingenten dekker brøyting, strøing og vedlikehold. Tilsvaret kr 9200 årlig, fordelt med kr 6000 i januar og kr 3200 i juni.

Trollstigen vannlag

Rønningsløkkjvegen 57 er medlem av Trollstigen Vannlag sammen med 11 andre hytter i området. Daglig leder har ansvar for fordeling av strømkostnader samt drift og vedlikehold av vannpumpe og vannledninger. Avregning skjer omtrent to ganger årlig, og kostnaden beløper seg til cirka kr 1500 per år, men vil kunne variere.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 080 791

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne fritidsboligen er kommunale avgifter, forsikring, strøm, veilagskontingent, vannlag og evt. tv/internett.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter kr 14 524,-
- Forsikring kr 6 700,-
- Strømutgift i 2025 kr 7 939,- (kr 10 780 i 2024 og 17 688 i 2023)
- Veilagskontingent (brøyting/vedlikehold) kr 9 200,-
- Vannlag (strøm/vedlikehold) kr 1 500,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på noen bygg på eiendommen. Det foreligger en godkjent byggemelding for oppføring av fritidsboligen og igangsettingstillatelse datert 17. juni 1999. Hytten er registrert som "tatt i bruk" 17. juni 2000. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger igangsettingstillatelse for oppføring av garasje og anneks datert 20. november 2001. Bygget er registrert som "tatt i bruk" 1. mars 2003 i kommunens matrikkelregister.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det anmerkes følgende avvik: -> Overbygg ved uteplass på hovedhytte foreligger ikke på tegninger -> Det er inntegnet vindu på nordsiden (sovebu), men det foreligger ikke på bygget -> Det er tegnet inn et vindu på vestsiden (garasje), men det foreligger ikke på bygget

Det gjøres oppmerksom på at det største soverommet på annekset har for lite dagslysinnslipp, og ikke oppfyller krav til rom for varig opphold.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.02.1998 - Dokumentnr: 721

Eier er sammen med øvrige hytteeiere i feltet ansvarlig for vedlikehold og brøyting av felles vei og er innforstått med at denne kan omlegges med atkomst fra Stølen Skisenter. Eier er sammen med de øvrige hytteeiere i feltet ansvarlig for vedlikehold og drift av pumpe, tank og felles vannledning fra grunnboringspost. Eier er innforstått med og aksepterer at det går beitende dyr i området og at eventuell oppsetting av gjerde gjøres på eget ansvar.

Kjerneinformasjon

Eier er innforstått med og aksepterer at det kan bli lagt vannledning og strømledning over tomten frem til andre tomter i feltet.

18.06.1999 - Dokumentnr: 2686

Felles ansvar med øvrige hytteeiere for vedlikehold og brøyting av felles vei, vedlikehold av pumpe, tank og felles vannledning. Godtatt beitende dyr på området.

07.07.2016 - Dokumentnr: 624307

Det er tinglyst forkjøpsrett til fordel for selger på eiendommen. Det er sendt slettebegjæring til Kartverket med anmodning om at forkjøpsretten slettes fra grunnboken.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Gjeldende regulering for eiendommen er 2012016 "Rønningen II" datert 29. oktober 2012. Reguleringsformålet er fritidsbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet felles borebrønn.

Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg.

Det er adkomst til eiendommen fra privat vei.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det ble varslet tilsyn og feiing 12. juni 2025, men dette ble ikke utført.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 800 000,00 (Prisantydning)

6 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
170 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

171 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
188 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 971 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 988 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendoms megler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendoms megler 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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Alle hvitevarer medfølger.

Når det gjelder øvrig løsøre og inventar, er selger åpne for dialog dersom interessenter ønsker å overta enkelte møbler eller gjenstander utover det som fremgår av tilbehørslisten.

Alle hvitevarer medfølger. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Hilde Wedø
Trine Grindvold Brandsø
Einar Grindvold

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr 68 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 130 540,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Rønningsløkkjvegen 57, 7346 OPPDAL

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rønningsløkkjvegen 57

Rønningsløkkjvegen 57

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fritidsbolig/hytte

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3356457

Informasjon om selger

Selger

Grindvold, Einar

Selger

Wedo, Hilde

Selger

Brandso, Trine Grindvold

Side 1



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**



☐ Ja☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88891452

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Einar Grindvold	2026-09-14	Trine Grindvold Brandsø	2026-09-14

Identification

 Einar Grindvold

Identification

 Trine Grindvold Brandsø

Name	Date
Hilde Wedø	2026-09-14

Identification

 Hilde Wedø

Rønningsløkkjvegen 57, Hovedhytte 7346 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Fritidsbolig

Byggeår:

2000

Hovedhytte BRA:

90 m²

Hovedhytte BRA-i:

85 m²

Sum alle bygg BRA:

104 m²

Sum alle bygg BRA-i:

85 m²

Rapportdato:

4.3.2026 (Gyldig til 4.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0
1

TG-1
10

TG-2
17

TG-3
2

TG-IU
0

 **Supertakst**

GNR: 303 BNR: 36

Snorre Kolstad
Uavhengig takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Rønningsløkkjvegen 57, Hovedhytte
7346 Oppdal

72

RØNNINGSLØKKJVEGEN 57

Vedlegg

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.

 Supertakst

Rønningsløkkjvegen 57, Hovedhytte, 7346 Oppdal

2 av 28

PROAKTIV.NO

73

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig kontaktes for ny befarig 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/40198>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll
-Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for elanlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en elkontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. -Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er terrengfall inn mot baksiden av bygningen.
Renner og nedløp	Det er registrert noe skjevheter og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. Det er ikke etablert nedløp ved overbygg over uteplassen.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det er registrert sprekker og bom (løsnet og/eller hulrom under) i overflater av skifer, som er lagt på fundamentet ved inngangspartiet.
Balkong, terrasse, platting	Synlige deler fremstår til dels slitte. Lekkasje fra takrenne vil føre til ekstra slitasjegrad der hvor vannet renner av.
Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør	Vinduer har til dels harde tettelister. Enkelte vindu har innvendig malingsavskalling. Det er sverting på omramminger på vinduer mot nordøst. Det er usikkerhet om vannbrett over spesielt værutsatte vinduer er utført med tett utførelse innunder kledning. Balkongdør tetter ikke godt mot tettelist.
Yttervegger	Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.
Takkonstruksjon og loft	Ved kontroll av pipegjennomføring inne i boligen er det tegn på rennermerker. Utvendig er det stedvis hull i luftenetting ved raft.
Taktekking	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking/undertak. Ved kontroll av pipegjennomføring inne i boligen er det tegn på rennermerker. Over vindskier på takutstikk hvor undertaket brettes opp, er det ikke etablert vannbord.
Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje	Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.
Toalettrom	Toalettrom mangler tilluftsventilering.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Rørfordelingsskapet mangler nøkkel, og er ikke inspisert innvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Varmesentral	Ut fra produksjonsåret har pumpa nådd en alder med usikker restlevetid. Det har ikke vært noen service på varmepumpa.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er svakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Vindu er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen ved dusjvegger som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Våtrommet mangler tilluftsventilering.
Bod	Det er svakt fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Museaktivitet	Det er opplyst om aktivitet av skadedyr i boligen.
Uteplass	Det er registrert sprekker ved ildsteder og pipe. Ovnsrør fra lukket ildsted er plassert for nære brennbart materiale. Det er registrert tegn på løsnet skifer, samt noen sprekker i skifer og fuger på bakken.

Lovlighet / HMS
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Hovedhytte: -Overbygg ved uteplass på hovedhytte foreligger ikke på tegninger.
Sovebu: -Det er inntegnet vindu på nordsiden, men dette foreligger ikke på bygget.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
-Det er takhøyde under 2,2 meter på hemser. Rommene kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving. -Vinduet på hems er for lite til å tilfredsstille krav til alternativ rømningsvei. Selv om arealet ikke er målbart, bør det være mulighet for sikker rømning. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer som ikke er målbare, men noen generelle sikkerhetsforhold bør oppfylles: -Avstand mellom trappetrinn bør forminskes til maks 10 cm slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas. -Rekkverket oppe på hemsen er lavt. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 90 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Det er registrert normal utførelse av hemsstige ved soverommet. Ikke vurdert behov for tiltak.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
-Det er ikke påvist krav om rekkverk ved terrasse. -Trapp av stein mot sovebua mangler håndløpere. Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
-Brannslukningsapparat er mer enn 10 år gammelt.
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige, men det kom et krav om dette på alle boliger fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst for feier monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen. Kravet gjelder for alle tak med helling, selv på torvtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.2.2026	4.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Einar Grindvold	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Hilde Wedø	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Trine Grindvold Brandse	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Snorre Kolstad	Telefon:	48033863
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	sk@tft.no
Tittel:	Uavhengig takstingenlør	Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frønde Forsikring		



Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

-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.

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som sovebua er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Rønningsløkkjvegen 57, Hovedhytte, 7346 Oppdal				
Kommunenr:	5021	Gårdsnr:	303	Bruksnr:	36
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2000 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkel.				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedhytta er en fritidsbolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etagenskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Varmtvannsberederen er fra 2014. Kilde: produksjonsår på produkt.	Nei
Ca.	Installert varmepumpe.	Nei
2015		
2021	Utført arbeid på utvendig kloakkrør. Røret ble sjekket med kamera. En del av røret ble gravd opp og skiftet. Fremlagt faktura fra Comfort Oppdal.	Ja

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 byggteknisk 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.
Innlasset balkong	BRA-b	Innlassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innlasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innlasset 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedhytte	90	85	5	0	49
Sovebu	14	0	14	0	0
Totalt m²	104	85	19	0	49

Bygning: Hovedhytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	85 Romfordeling: Vindfang, hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, badstu.	5 Romfordeling: Bod.	0	49
Hemsetasje + lagerhems	0	0 Romfordeling: ALH: 2 innredede rom, 2 kott, lagerhems.	0	0	0
Totalt m²	90	85	5	0	49

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hemsetasje + lagerhems	34	0	34
Totalt m²	34	0	34

Bygning: Sovebu

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14 Romfordeling: Soverom.	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Kommentar til arealberegning

-Hemser har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Hemsetasjen har ALH på 28m², mens lagerhems har ALH på 6m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terrenget faller mot bygningen på baksiden.

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke kjent eller opplyst om drenering rundt bygningen. Denne vil ha sekundær betydning siden det er plate på mark. -Terrenget på baksiden har fall inn mot grunnmur. TG 3 er satt ut fra krav i NS 3600, ved terrengfall inn mot grunnmur. -Ytterligere kontroll er ikke foretatt på grunn av snødekt tomt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk. Fall på terreng inn mot bygningen øker risikoen for fuktopptrekk i fundamenter, som igjen kan trekke videre opp i ytterveggene. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med pristilbud fra en entreprenør. Det anbefales å innhente tilbud for et bedre bilde på hva tiltaket kan koste. -Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i fuger/løsnet skifer.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Boligen er oppført over støpt plate på mark med omliggende mur av betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenemateriale som kan ligge over berggrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det er registrert sprekker og bom (løsnet og/eller hulrom under) i overflater av skifer, som er lagt på fundamentet ved inngangspartiet. Frostspreng på vinterstid kan være en mulig årsak. Enkelte av sprekkenene på siden av fundamentet er forsøkt tettet, men har sprukket opp igjen. Grunnmur for øvrig fremstår i normal stand.	



Sprekker ved fuger som er forsøkt utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales utbedringer av fundamentet ved inngangspartiet. En må demontere overflater og undersøke forholdet nærmere før eventuelle tiltak bestemmes. Nærmere undersøkelser av grunnen rundt fundamentet bør også foretas.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Oversiktsbilde.

Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Type	Terrasse, Platting
Det er oppført en terrasseplatting i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Kontrollen er begrenset av delvis snødekt terrassedekke. -Synlige deler fremstår til dels slitte. Lekkasje fra takrenne vil føre til ekstra slitasjegrad der hvor vannet renner av.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri. -Det er påregnelig med stedvis vedlikehold/utskiftinger ut fra det som er synlig ved befaringen.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør



Innvendig malingsavskalling/slitasje

Beskrivelse	
-Malte vinduer med koblet glass. -Malt dobbel balkongdør med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Sverting ved omramminger utvendig.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

-Vinduer har til dels harde tettelist.
-Enkelte vindu har innvendig malingsavskalling.
-Det er sverting på omramminger på vinduer mot nordøst. Utover dette fremstår vinduer med normal slitasjegrad utvendig.
-Det er usikkerhet om vannbrett over spesielt værutsatte vinduer er utført med tett utførelse innunder kledning. Undertegnede kommer ikke tilstrekkelig til for kontroll av dette.
-Balkongdør tetter ikke godt mot tettelist (glipper når døren er lukket).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales utbedring av harde tettelist. Harde tettelist kan medføre kaldtrekk.
-Noe vedlikehold er påregnelig på innvendige vinduskarmer.
-Sverting på omramminger utvendig bør rengjøres. Avviket er i hovedsak kosmetisk.
-En må påregne nærmere undersøkelser av vannbrett over værutsatte vinduer. Disse bør ha en tett utførelse, slik at eventuelt nedbørsvann ikke trenger inn i konstruksjonen.
-Det anbefales utbedringer av tettelist ved balkongdør, eller eventuelt justering av døren. Glipper mot tettelist kan medføre kaldtrekk.

6.5 Vinduer og dører: Ytterdører og innerdører

Beskrivelse	
-Malte ytterdører. Hovedytterdør har 2-lags glass (ikke energiglass). -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Ytterdører (hoveddør og boddør) og innerdører fremstår med normal slitasjegrad.	

6.6 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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	
-Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen. -På baksiden er det brukt musebørster som ekstra tiltak mot mus oppunder kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige skader som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.7 Renner og nedløp



Lekkasje i renne.

Type	Tre
Takrenner av tre med nedløp i kjetting.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
-Det er registrert noe skjevheter, slitasje/mosegroing og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. -Det er ikke etablert nedløp ved overbygg over uteplassen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Som en kombinasjon av alder, slitasje og stedvise lekkasjer er det påregnelig med utskiftinger av takrenner. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid. Nedløp av kjetting kan gjenbrukes. -En må etablere nedløp der hvor det mangler. Manglende nedløp gir ukontrollert avrenning fra taket, og kan føre til raskere slitasje og fuktpåkjenning ved tilstøtende konstruksjoner. Utettheter mot vindskier kan medføre råteskader over tid. -En nærmere gjennomgang, samt lokale utbedringer av bunn av vindskier kan være påregnelig.	
Kostnadsestimat	
Under 20 000	



Slitasje ved vindski.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Annet
Totalvurdering av skorstein over tak	
TG-1	
Skiferkledd pipe over tak.	
-Begrenset kontroll fra takfoten viser ingen skader, men nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå når det er snøfritt.	

6.9 Takkonstruksjon og loft



Rennemerke ved gjennomføring av pipe.

Type takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående dragere og tømmeråser. Det er luftespalter ved raft utvendig.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Innvendig er det skråhimlinger mot taket.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
-Det er kun foretatt en begrenset kontroll utvendig på grunn av snø.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsøkt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
-Ved kontroll av pipegjennomføring inne i boligen er det tegn på rennemerker. Fuktmålinger ved befaringen viser ingen utslag på skadelig fukt. -Utvendig er det stedvis hull i luftenetting ved raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må foretas nærmere undersøkelser med tanke på rennemerker ved pipegjennomføringen. En må bekrefte/avkrefte hvor fuktmerkene kommer fra, og om de er skadelige. Slike merker er typiske tegn på kondensering som kan komme av utettheter i dampspærre og/eller svikasjer ved beslag over tak, og det vil være økt risiko for skadeutvikling. -Insekter og fugler kan komme seg gjennom hull i luftenetting. Utbedringer av netting er påregnelig. -Generell undersøkelse av utvendig takflate anbefales når det er snøfritt.	

6.10 Taktekking



Manglende vannbord over vindskier.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Torv
Taktekkingen er av torv. Under denne forutsettes torvplast og papp, ut fra normal utførelse ved byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at kontrollen er begrenset. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking/undertak. -Ved kontroll av pipegjennomføring inne i boligen er det tegn på rennemerker. Fuktmålinger ved befaringen viser ingen utslag på skadelig fukt. -Over vindskier på takutstikk hvor undertaket brettes opp, er det ikke etablert vannbord.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Det må foretas nærmere undersøkelser med tanke på rennemerker ved pipegjennomføringen. En må bekrefte/avkrefte hvor fuktmerkene kommer fra, og om de er skadelige. Slike merker er typiske tegn på kondensering som kan komme av utettheter i dampspærre og/eller svikasjer ved beslag over tak, og det vil være økt risiko for skadeutvikling. -Det må etableres vannbord over vindskier. Foreta nærmere undersøkelser ved overgangene før disse monteres. Hvis det mangler vannbord ved vindskier, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og råte på både vindskiene og tilstøtende bygningsdeler. Vannbordet har en viktig funksjon ved å beskytte vindskien og undertakets kant mot nedbør, og det bidrar til å lede vann bort fra konstruksjonen.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 21 mm i stue/kjøkken.

Type	Støpt gulv på grunn
Gulv i 1. etasje er av støpt betong.	
-Det ble målt med laser i stue/kjøkken og hall, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm: Målinger i stue/kjøkken viser ca. 21 mm total høydeforskjell. Målinger i hall viser total høydeforskjell på ca. 15 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: Hems

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller på hems er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i de 2 store rommene uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold på hems.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Elementpipe forblendet med naturstein. Sotluke er plassert ut mot dør til hall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
-Det er tilkoblet lukket peis i stue/kjøkken.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-1	
-Innvendig pipe fremstår uten sprekker/skader.	

6.14 Kjøkken

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 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det flis på vegg. Det er plass til komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.	
-Det er ikke registrert unormale forhold.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hovedhytte: -Overbygg ved uteplass på hovedhytte foreligger ikke på tegninger.	
Sovebu: -Det er inntegnet vindu på nordsiden, men dette foreligger ikke på bygget.	
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?	Ikke kontrollert
-Det foreligger ingen ferdigattest. Det er krav om ferdigattest på bygg omsøkt etter 01-01-1998. Gjelder både hytte og sovebu.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er takhøyde under 2,2 meter på hemser. Rommene kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving. -Vinduet på hems er for lite til å tilfredsstille krav til alternativ rømningsvei. Selv om arealet ikke er målbart, bør det være mulighet for sikker rømning. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer som ikke er målbare, men noen generelle sikkerhetsforhold bør oppfylles: -Avstand mellom trappetrinn bør forminskes til maks 10 cm slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas. -Rekkverket oppe på hemsen er lavt. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 90 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Det er registrert normal utførelse av hemsstige ved soverommet. Ikke vurdert behov for tiltak.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
-Det er ikke påvist krav om rekkverk ved terrasse. -Trapp av stein mot sovebua mangler håndløpere. Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparat er mer enn 10 år gammelt.	
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
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige, men det kom et krav om dette på alle boliger fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst for feier monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen. Kravet gjelder for alle tak med helling, selv på torvtak.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med flis på gulv og behandletpanel på vegger. Det er behandlet panel i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og servant. -Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres tilluft til toalettrommet for at avtrekken skal fungere optimalt.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast. Boligen er tilkoblet privat avløp (septik). Kloakk er luftet over tak.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-I 2021 ble det utført arbeid på utvendig kloakkrør av Comfort Oppdal. Røret ble sjekket med kamera. En del av røret ble gravd opp og skiftet.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. -Det er brukt teip rundt kloakklufterøret i boden. Ukjent hvorfor denne sitter her.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Undersøk teipen på avløpsrøret nærmere.

6.18 Vannledninger



Rørfordelingsskap.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert i boden. Stoppekranen har varmekabel. Boligen er tilknyttet privat boret brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2
-Under skapet er det etablert et rør for avrenning fra skapet. Skapet mangler nøkkel, og er ikke inspisert innvendig. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Eier er ikke kjent med om det finnes noen nøkkel til rørfordelingsskapet. Det må undersøkes om nøkkel kan fremskaffes. Om ikke må det vurderes å etablere nytt skap. Rørfordelingsskap må ha mulighet for kontroll for å påvise eventuelle lekkasjer. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.19 Elektrisk



Skadet trekkerør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i bod.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det foreligger ingen dokumentasjon, slik at eventuelle arbeider utført i regi av tidligere eier ikke er kjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
-Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
-Det mangler samsvarserklæring på anlegget. -Det er sprekk i et synlig trekkerør på terrassen, inn mot grunnmur. -Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
-Det anbefales utvidet elkontroll. -En elektriker må vurdere om reparasjon av skadet trekkerør på terrasse bør utføres. -Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er installert varmpumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa er produsert i 2012 iht. klistremerke på undersiden. Skal ha vært montert 2-3 år etter overtakelse (ca. 2015).	
Når var siste service på anlegget?	
-Det har ikke vært noen service på varmpumpa, eier bekjent.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
-Ut fra produksjonsåret har pumpa nådd en alder med usikker restlevetid. -Det har ikke vært noen service på varmpumpa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vær oppmerksom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service anbefales annen hvert år.	

6.21 Varmtvannsbereder

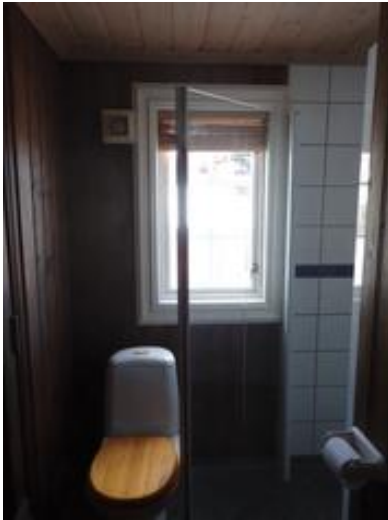
Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 198 liter plassert i bod.	
-Berederen fremstår med normal funksjon.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.23 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde.



Rørføring i gulv.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Vegger har fliser og behandlet panel. Himling har behandlet panel.	
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)?	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, born (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)



Bilde av sluk.



Ingen fukt ved måling i vegg.

Oppsummering av overflater	TG-2
-Det er tilnærmet flatt gulv med lokalt fall til sluk ved dusj. Fall mot sluk måles til ca. 6-7 mm. Dette anses som svakt fall. Ved byggeåret var det ikke tallfestede krav til fall, utover at vann skal kunne renne mot sluket. -Dagens forskrifter anbefaler at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Dette gjelder i våtrom med flate gulv og lokalt fallforhold til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør. -Det er påvist avvik mot dagens krav: Vindu er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann. Preakseptert ytelse i dagens forskrift (TEK 17 § 13-15 pkt. 4): Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1 (se bilde). Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader". Dette var ikke omtalt spesifikt i forskrift ved byggeåret. -Det er hulrom under en og annen flis, men ikke registrert løse flis eller skader i fuger. Ikke vurdert behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/svakt fall til sluk er økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet, samt at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Sistnevnte kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. -Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen. Foreta jevnlig kontroll av overflater mot vinduet om det fortsatt skal dusjes direkte på vegg. Ta gjerne i bruk et lukket dusjkabinett for å eliminere denne risikoen.	
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-2
-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Eventuell membran bør kunne påvises ved kontroll i sluk, men er ikke blitt registrert. Membran skal føres under klemring i sluket. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membran. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. -Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen ved dusjvegger som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. -Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
-Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. -Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. Ta i bruk et dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. Med bakgrunn i alder og usikker utførelse på eventuelt tettesjikt bør en vurdere om det skal foretas oppgraderinger. Søk gjerne hjelp av en fagkyndig for å foreta nærmere undersøkelser i rommet. Sørg for jevnlig rengjøring av sluk, slik at det er tilstrekkelig avrenning. -Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett som er brettet opp og strammer godt rundt rørene. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det bør etableres tilluft til våtrommet for at avtrekken skal fungere optimalt. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling.	

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
------------------------	-----

6.24 Badstu

Beskrivelse	
Badstu med flisgulv og panel på vegger. Det er panel i himling. Utstyrt med badstuovn og sittbenk. Det er ventilert ut til badet under ovn og oppe under himling.	
Oppsummering	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.25 Bod



Bilde av sluk.

Beskrivelse	
Bod med flisgulv og flislagt sokkel på vegg. Det er panel på vegger. I himling er det panel. Det er sluk av plast. Utstyrt med naturlig avtrekk, skyllekum i stål, samt at det vurderes mulighet for å koble på vaskemaskin.	
Oppsummering	TG-2
En generell TG 2 gis for rommet med bakgrunn i påviste avvik: -Det er tilnærmet flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fall mot sluk måles til ca. 7 mm. Dette anses som svakt fall. Ved byggeåret var det ikke tallfestede krav til fall, utover at vann skal kunne renne mot sluket. -Dagens forskrifter anbefaler at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør. -Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Eventuell membran bør kunne påvises ved kontroll i sluk, men er ikke blitt registrert. Membran skal føres under klemring i sluket. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membran. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og svakt fall til sluk er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i konstruksjon ved dør. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. -Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid ved vannbelastning. -Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. Sørg for jevnlig rengjøring av sluk, slik at det er tilstrekkelig avrenning.

6.26 Museaktivitet

Beskrivelse	
Det er opplyst om museaktivitet i boligen, samt registrert at det er lagt opp musebørster oppunder kledning utvendig på baksiden, og lagt musebørste rundt røropplegg i kjøkkenbenk.	
Oppsummering	TG-2
-Det er opplyst om museaktivitet (skadedyr) i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Enkelte tiltak er utført, men det må påregnes tiltak som hindrer mus i å trenge inn i konstruksjoner. Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.	

6.27 Uteplass



Beskrivelse	
Det er en uteplass med gulv av skifer. Vegger er i mur/betong dekt av skifer. Over disse er det vegger i tre som er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Taket har konstruksjon av tømmeråser i forlengelse av taket på boligen. Det er oppmurt pipe som er forblendet med skifer, samt 2 murte ildsteder.	
Oppsummering	TG-2
-Det er sprekker i fuger ved murte ildsteder, samt i nærheten av ovnsrøret på sørvestsiden.	
-Pipemuren har sprekker.	
-Ovnsrør fra lukket ildsted er plassert for nære brennbart materiale.	
-Det er registrert tegn på løsnet skifer, samt noen sprekker i skifer og fuger på bakken. Frostspreng kan være en mulig årsak.	

Sprekker i pipemur.	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
	-Sprekker i ildsteder og pipe må utbedres. Slike sprekker kan utvikle seg, og det kan dermed bli større skader. En bør vurdere fyringsforbud frem til dette er utbedret. -Avstand til brennbart materiale ved ovnsrør må økes. Det er krav til minimum 300 mm avstand til brennbart materiale. -Det må påregnes å utbedre løs og sprukket skifer på bakken.
Sprekker i ildsted.	

6.28 Sovebu, byggemåte



Beskrivelse
Sovebu oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer med koblet glass.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

Rønningsløkkjvegen 57, Anneks m/ garasje 7346 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Anneks m/ garasje
Byggeår: 2003
BRA: 112 m²
BRA-i: 48 m²
Rapportdato: 4.3.2026 (Gyldig til 4.3.2027)



Samlet vurdering



GNR: 303 BNR: 36
Snorre Kolstad
Uavhengig takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS
sk@tft.no
48033863
Rønningsløkkjvegen 57, Anneks m/ garasje
7346 Oppdal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig kontaktes for ny befarng 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/40520>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget faller delvis mot bygget på 2 fasader. Det er påvist økt risiko for inntrenging av fukt/vann. Det mangler klemlist over grunnmursplasten. Med bruk av fuktindikator er det påvist dels høye fuktverdier på grunnmur og gulv.
Renner og nedløp	Det er registrert noe slitasje/mosegroing og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. Det er registrert ukontrollert avrenning ved enkelte taknedløp som følge av lekkasjer.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det er noen sprekker/riss i grunnmur. Mistanke om at det er eller har vært bevegelser i grunnen.
Rom under terreng	Med bruk av fuktindikator er det påvist dels høye fuktverdier på grunnmur og gulv. Dette kan tyde på svikasjer i drenering/fuktsikring. Nevnt terrengfall mot bygget kan også påvirke bygningsdelene.
Balkong, terrasse, platting	Papptekking har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør	Enkelte vindu har innvendig malingsavskalling. Enkelte vindu har sverting på utvendige omramminger. Det registreres avvik ved innsettsdetaljer på garasjevinduer og balkongdør.
Yttervegger	Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen. Stikkprøvekontroll vet et utvendig hjørne viser åpninger store nok til at mus kan komme seg inn.
Takkonstruksjon og loft	Det er tegn på svai i fremkant av takkonstruksjon over garasje.
Taktekking	Det er registrert noe vekster på taket. Over vindskier på takutstikk hvor undertaket brettes opp, er det ikke etablert vannbord. Det blir registrert noe sverting og avskalling i maling på vindskier.
Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje	Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er rennemerker under sotluka.
Kjøkken	K
Avløpsrør	Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Vannledninger	Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er noe irr på synlige rør i

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	underetasjen. Ved en kobling ved åpen rørfordeling fra rør i rør er det påvist kalking.
Varmesentral	Ut fra gitte opplysninger kan pumpene ha nådd en alder med usikker restlevetid. Det har ikke vært noen service på varmepumpene.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er svakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Vindu er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Det er ulyd i vifta. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
Våtrom: Bad - Fukt	K
Bod	Rommet er til dels brukt som vaskerom. Det er ikke registrert noe tettesjikt eller sluk i rommet.
Svalgang med trapper	Overflater er stedvis slitte. Det er også registrert spikerhoder som stikker opp i enden av svalgang mot baksiden av bygget.
Museaktivitet	Det er opplyst om, samt påvist museaktivitet (skadedyr) i boligen.

Lovlighet / HMS
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
-Det er tegnet inn et vindu på vestsiden, men dette foreligger ikke.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
-Det foreligger ingen ferdigattest. Det er krav om ferdigattest på bygg omsøkt etter 01-01-1998.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
-Det er takhøyde under 2,2 meter på hemser. Rommene kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving. -Vinduet på hems er for lite til å tilfredsstille krav til alternativ rømningsvei. Selv om arealet ikke er målbart, bør det være mulighet for sikker rømning. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm. -Det største soverommet har for lite dagslysinnslipp. Dagens krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
-Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Det mangler rekkverk på svalgang ved inngangsparti, samt på trapper utvendig. Det er krav om rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm ned til bakkenivå. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Det er ingen håndløpere i trapper, utover på 1 side på trapp ned til underetasje. Håndløper anbefales montert på begge sider av trapper for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. -Støttemur ved garasje mangler rekkverk. Det er krav om rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag. Støttemur må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Dette gjelder der det er hardt underlag på bakken. Eventuell sikring skal ha høyde på minimum 100 cm og ha åpninger mindre enn 10 cm iht. dagens krav.
Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
-Brannslukningsapparat er mer enn 10 år gammelt.
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige, men det kom et krav om dette på alle boliger fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst for feier monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen. Kravet gjelder for alle tak med helling, selv på torvtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.2.2026	4.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Einar Grindvold	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Hilde Wedø	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Trine Grindvold Brandse	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Snorre Kolstad	Telefon:	48033863
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	sk@tft.no
Tittel:	Uavhengig takstingenlør	Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frønde Forsikring		



Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

-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:	Rønningsløkkjvegen 57, Anneks m/ garasje, 7346 Oppdal				
Kommunenr:	5021	Gårdsnr:	303	Bruksnr:	36
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	2003 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkel.				
Boligtype:	Anneks m/ garasje				

Generell beskrivelse av boligen:

Anneks m/ garasje oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekktet med torv. Etasjeskillere er av leca og tre. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca. 2015	Installert varmepumpe.	Nei
2022	Installasjon av elbillader. Utført av Kraftlaget Rise Elektro 1 AS.	Ja

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 byggteknisk 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>

Bygning: Anneks m/garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	64	0	64 Romfordeling: Garasje, bod.	0	0
1. etasje	48	48 Romfordeling: 2 soverom, bad, entré, stue/kjøkken.	0	0	18
Hems	0	0 Romfordeling: ALH: Hems.	0	0	0
Totalt m²	112	48	64	0	18

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	6	0	6
Totalt m²	6	0	6

Kommentar til arealberegning

-Hems med adkomst fra soverom har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling på gulv.



Fuktmåling på grunnmur.



Manglende klemlist over grunnmursplast.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres at takvann delvis ledes i rørsystem under bakken. På grunnmur er det registrert synlig grunnmursplast. Terrenget er delvis snødekt, slik at kontroll av terrengforhold er noe begrenset.	
Forhold med TG 3: -Terrenget faller delvis mot bygget på 2 fasader. TG 3 er satt ut fra krav i NS 3600, ved terrengfall inn mot grunnmur. Det er registrert at ventilen på nordvesthjørnet ligger jevnt med terrenget. Dette øker risikoen for inntrekk av vann inn i etasjen.	
Forhold med TG 2: -Utvendig er det registrert kun delvis synlig grunnmursplast over terreng. Det mangler klemlist over grunnmursplasten. -Det er noe saltutslag ved noen flisfuger i garasje, inn mot bod. Saltutslag er tegn på opptrekk av fukt. Med bruk av fuktindikator er det påvist dels høye fuktverdier på grunnmur og gulv. Dette kan tyde på svikasjer i drenering/fuksikring. Nevnt terrengfall mot bygget kan også påvirke bygningsdelene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk. Fall på terreng inn mot bygningen øker risikoen for fuktopptrekk i fundamenter, som igjen kan trekke videre opp i ytterveggene. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med pristilbud fra en entreprenør. Det anbefales å innhente tilbud for et bedre bilde på hva tiltaket kan koste. -Terrengjustering anbefales med tanke på grunnmursplast som ligger under terrenget. Grunnmursplast avsluttet under terreng øker risikoen for at vann kan trekke bak og føre til oppfuktning av grunnmuren. -Det må monteres klemlist over grunnmursplast for god tetting mot grunnmur. Manglende klemlist kan føre til at fukt trekker inn på baksiden og fukter opp fundamentene. Dette kan være medvirkende årsak til påvist fukt i underetasjen. -Hold overflater under observasjon og sørg for god ventilering. Noe usikkert om utvendig grunnmur er isolert, og det kan være økt risiko for kondensering på kalde overflater innvendig i møte med oppvarmet inneluft.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk/riss i grunnmur.



Sprekk/riss i grunnmur i venstre hjørne mot bunn av vindu.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Bygningen er oppført over grunnmur av betong. Det er støpt gulv i underetasjen. Utvendig er grunnmur kledd med stein.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenemateriale som kan ligge over berggrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Innvendig grunnmur viser noen mindre sprekker. Utvendig kan det registreres sprekk i en fasadestein, samt sprekk et hjørne ved det ene vinduet. Sprekkene er ikke vurdert til risiko for konstruksjonssikkerheten. -På gulv i i stue/kjokken er det påvist høydeforskjell på 25 mm, som gir mistanke om at det er eller har vært bevegelser i grunnen som årsak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Foreta nærmere undersøkelser for å påvise fullt omfang. Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkenes for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter. -Observasjoner av skjevhet i gulv anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet
Bygningen har en uinnredet underetasje. Gulv er av støpt betong belagt med fliser. Vegger er av malt betong. Rom er ventilert med veggventiler.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det er noe saltutslag ved noen flisfuger i garasje, inn mot bod. Saltutslag er tegn på opptrekk av fukt. Med bruk av fuktindikator er det påvist dels høye fuktverdier på grunnmur og gulv. Dette kan tyde på svikasjer i drenering/fuksikring. Nevnt terrengfall mot bygget kan også påvirke bygningsdelene. -Luftgjennomstrømningen i etasjen kan være begrenset.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det må monteres klemlist over grunnmursplast for god tetting mot grunnmur. Manglende klemlist kan føre til at fukt trekker inn på baksiden og fukter opp fundamentene. Dette kan være medvirkende årsak til påvist fukt i underetasjen. -Hold overflater under observasjon og sørg for god ventilering. Noe usikkert om utvendig grunnmur er isolert, og det kan være økt risiko for kondensering på kalde overflater innvendig i møte med oppvarmet inneluft.

6.4 Balkong, terrasse, platting	
 Oversiktsbilde.	TypeTerrasse Det er etablert en terrasse ut fra stue/kjøkken. Konstruksjonen vurderes å være oppført over lecadekke (synlig fra garasje), med papp, påstøp og skifer. Rekkverk er av malt tre. Det er brettet papp opp ved vegg og rekkverk.
	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?Ukjent
	Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?Nei
	Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?Nei
	Er balkong / terrassen tekket?Ja
	Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?Nei
	Oppsummering av balkong, terrasse, plattingTG-2
	-Kontrollen er begrenset på grunn av snø ved befaringen. -Papptekking har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
	-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri. -Vær oppmerksom. Når papptekking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av tilstøtende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør	
	Beskrivelse
	U. etasje: -Malte vinduer med 2-lags glass. -Det er montert 2 garasjeporter med automatisk åpner.
	1. etasje: -Malte vinduer med koblet glass. -Malt balkongdør med 2+1-lags glass.

Innvendig malingsavskalling/slitasje.	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
	Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
	Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
	Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
	Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
	Oppsummering av vinduer og dører	
	-Enkelte vindu har innvendig malingsavskalling. -Enkelte vindu har sverting på utvendige omramminger. -Garasjevinduer mangler beslag på undersiden. -Det registreres at overgang mellom balkongdør og underliggende membrankant ikke er avsluttet med beslag.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	-Noe vedlikehold er påregnelig på innvendige vinduskarmer. -Sverting på omramminger utvendig bør rengjøres. Avviket er i hovedsak kosmetisk. -Det må monteres beslag under garasjevinduer. Manglende beslag kan medføre utettheter og økt risiko for skader på vinduet. Oppkanten i bakkant av beslaget skal presses helt opp i sporet i bunnkarmen for å sikre tett overgang og beskyttelse mot regnsprut. En må påregne å også undersøke tettingen under vinduet ved tiltaket. -Det bør etableres beslag under balkongdør for å sikre en tett overgang mellom tekking og balkongdør. Foreta nærmere undersøkelser ved overgangen før en utfører tiltaket. Beslag og membran bør legges opp i spor bak dørterskelen om dette finnes, slik at eventuelt vann ledes bort. Det kan være nødvendig å utføre tiltak også på membranen i overgangen.	

6.6 Vinduer og dører: Hovedytterdør, innerdører og garasjeport		
 Manglende beslag under garasjevindu.	Beskrivelse	
	U. etasje: -Innvendig er det en fyllingsdør i tre. -Det er montert 2 garasjeporter med automatisk åpner.	
	1. etasje: -Malt hovedytterdør. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
	Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold ved nevnte dører/porter. Noe justering av garasjeporter kan være påregnelig med tanke på tetthet mot gulvet.	

6.7 Yttervegger

	<table><tr><td>Type fasade</td><td>Stående kledning</td></tr><tr><td colspan="2">Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel.</td></tr><tr><td>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</td><td>Nei</td></tr><tr><td>Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?</td><td>Nei</td></tr><tr><td>Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?</td><td>Nei</td></tr><tr><td>Er det liten eller ingen lufting av kledningen?</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?</td><td>Ja</td></tr></table>	Type fasade	Stående kledning	Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel.		Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei	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?	Ja
Type fasade	Stående kledning														
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel.															
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei														
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei														
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?	Ja														
	<table><tr><td>Oppsummering av yttervegger</td><td>TG-2</td></tr><tr><td colspan="2">-Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen. -Stikkprøvekontroll vet et utvendig hjørne viser åpninger store nok til at mus kan komme seg inn.</td></tr><tr><td colspan="2">Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</td></tr><tr><td colspan="2">-På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige skader som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser av omfang på manglende tetting anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres.</td></tr></table>	Oppsummering av yttervegger	TG-2	-Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen. -Stikkprøvekontroll vet et utvendig hjørne viser åpninger store nok til at mus kan komme seg inn.		Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		-På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige skader som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser av omfang på manglende tetting anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres.							
Oppsummering av yttervegger	TG-2														
-Museklosser/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen. -Stikkprøvekontroll vet et utvendig hjørne viser åpninger store nok til at mus kan komme seg inn.															
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales															
-På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige skader som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser av omfang på manglende tetting anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres.															

6.8 Renner og nedløp

	<table><tr><td>Type</td><td>Tre</td></tr><tr><td colspan="2">Takrenner av tre med nedløp i kjetting. Nedløp er delvis ført i rør under bakken.</td></tr><tr><td>Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?</td><td>Nei</td></tr><tr><td>Er det synlige skader på renner/nedløp?</td><td>Nei</td></tr></table>	Type	Tre	Takrenner av tre med nedløp i kjetting. Nedløp er delvis ført i rør under bakken.		Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei	Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei		
Type	Tre										
Takrenner av tre med nedløp i kjetting. Nedløp er delvis ført i rør under bakken.											
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei										
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei										
	<table><tr><td>Oppsummering av renner og nedløp</td><td>TG-3</td></tr><tr><td colspan="2">-Det er registrert noe slitasje/mosegroing og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. -Det er registrert ukontrollert avrenning ved enkelte taknedløp som følge av lekkasjer.</td></tr><tr><td colspan="2">Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</td></tr><tr><td colspan="2">-Som en kombinasjon av alder, slitasje og stedvise lekkasjer er det påregnelig med utskiftinger av takrenner. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid. Nedløp av kjetting kan gjenbrukes. -En nærmere gjennomgang, samt lokale utbedringer av bunn av vindskier kan være påregnelig.</td></tr><tr><td>Kostnadsestimat</td><td>Under 20 000</td></tr></table>	Oppsummering av renner og nedløp	TG-3	-Det er registrert noe slitasje/mosegroing og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. -Det er registrert ukontrollert avrenning ved enkelte taknedløp som følge av lekkasjer.		Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		-Som en kombinasjon av alder, slitasje og stedvise lekkasjer er det påregnelig med utskiftinger av takrenner. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid. Nedløp av kjetting kan gjenbrukes. -En nærmere gjennomgang, samt lokale utbedringer av bunn av vindskier kan være påregnelig.		Kostnadsestimat	Under 20 000
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3										
-Det er registrert noe slitasje/mosegroing og punktvis lekkasjer i takrenner. Ved noen vindskier registreres noe slitasje på grunn av fuktpåkjenning av takvann. -Det er registrert ukontrollert avrenning ved enkelte taknedløp som følge av lekkasjer.											
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales											
-Som en kombinasjon av alder, slitasje og stedvise lekkasjer er det påregnelig med utskiftinger av takrenner. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid. Nedløp av kjetting kan gjenbrukes. -En nærmere gjennomgang, samt lokale utbedringer av bunn av vindskier kan være påregnelig.											
Kostnadsestimat	Under 20 000										

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Skiferkledd pipe over tak.	
-Begrenset kontroll fra bakken viser ingen skader, men nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå når det er snøfritt.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående tømmeråser. Det er luftespalter ved raft utvendig.	

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Innvendig er det skråhimlinger mot taket.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
-Det er kun foretatt en begrenset kontroll utvendig på grunn av snø.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
-Det er tegn på svai i fremkant av takkonstruksjon over garasje. Ikke kjent om konstruksjonen er utført slik med tanke på eventuell avrenning eller om det er svikt noe sted. Det er ikke registrert synlige skader som følge av registrerte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av svai over garasje anbefales utført. Svai kan være tegn på svikt. En justering av stolpesko under bærende stolper er mulig tiltak om det lar seg gjøre. -Generell undersøkelse av utvendig takflate anbefales når det er snøfritt.	

6.11 Taktekking

A photograph showing a close-up of a roof edge. The roof is covered with dark, mossy material, likely torf (peat). A white vertical pipe or vent is visible on the right side of the roof. The background shows bare trees and a clear blue sky.

Manglende vannbord over vindski.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Torv
Taktekkingen er av torv. Under denne forutsettes torvplast og papp, ut fra normal utførelse ved byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

 Vekster på taket.	Oppsummering av taktekking	TG-2
	-Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at kontrollen er begrenset. -Det er registrert noe vekster på taket. -Over vindskier på takutstikk hvor undertaket brettes opp, er det ikke etablert vannbord. -Det blir registrert noe sverting og avskalling i maling på vindskier. -Til informasjon er tekking/undertak nært ved å nå halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden vil være usikker etter dette.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig. -Det må etableres vannbord over vindskier. Foreta nærmere undersøkelser ved overgangene før disse monteres. Hvis det mangler vannbord ved vindskier, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og råte på både vindskiene og tilstøtende bygningsdeler. Vannbordet har en viktig funksjon ved å beskytte vindskien og undertakets kant mot nedbør, og det bidrar til å lede vann bort fra konstruksjonen.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

 Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på 25 mm.	Type	Annet
	Det er et lecadekke som etasjeskiller i 1. etasje. -Det ble målt med laser stue/kjøkken og i entré, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600.	
	Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
	Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
	-Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm: Målinger i stue/kjøkken viser ca. 25 mm total høydeforskjell. -I entreen ble det ikke påvist vesentlig avvik.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	-Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: U. etasje og hems

Type	Annet
Det er støpt gulv i underetasjen. Etasjeskiller på hems er av trebjelkelag. -Underetasjen vurderes ikke med tanke på eventuelle skjevheter. Etasjen brukes til bilhold og lagring. -Det ble målt med laser på hems uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold i underetasje og hems.	

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

	Type pipe	Element
	Elementpipe forblendet med skifer. Sotluke er plassert ut mot kjøkken.	
	Er det montert ildsted?	Ja
	Type ildsted	Vedovn
-Det er tilkoblet vedovn mot stue.		
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?		Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen		TG-2
-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. -Det er rennemerker under sotluka. Årsaken kan være inndriv i pipa. -Innvendig pipe fremstår uten sprekker/skader.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. -Det kan være hensiktsmessig å utbedre løsning på skorstein over tak for å hindre inndriv og påfølgende avrenning ved sotluke.		

6.15 Kjøkken



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	
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og flis og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det flis på vegg. Det er plass til komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. -Den minste benkeplaten er ikke festet i underskap. -Til venstre for vask er det sprekk i 1 flis og riss i 1 fuge. I fugekanten ut mot komfyr inne ved vegg er det tegn på riss.	
TG-2	



Riss/sprekk i flis.



Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold.



6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det er tegnet inn et vindu på vestsiden, men dette foreligger ikke.	
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?	Ja
-Det foreligger ingen ferdigattest. Det er krav om ferdigattest på bygg omsøkt etter 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er takhøyde under 2,2 meter på hemser. Rommene kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving. -Vinduet på hems er for lite til å tilfredsstille krav til alternativ rømningsvei. Selv om arealet ikke er målbart, bør det være mulighet for sikker rømning. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm. -Det største soverommet har for lite dagslysinnslipp. Dagens krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
-Det er registrert normal utførelse av hemsstige ved soverommet. Ikke vurdert behov for tiltak.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terasse/utvendig trapp?	Ja
-Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Det mangler rekkverk på svalgang ved inngangsparti, samt på trapper utvendig. Det er krav om rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm ned til bakkenivå. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Det er ingen håndløpere i trapper, utover på 1 side på trapp ned til underetasje. Håndløper anbefales montert på begge sider av trapper for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. -Støttemur ved garasje mangler rekkverk. Det er krav om rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag. Støttemur må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Dette gjelder der det er hardt underlag på bakken. Eventuell sikring skal ha høyde på minimum 100 cm og ha åpninger mindre enn 10 cm iht. dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparat er mer enn 10 år gammelt.	
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
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige, men det kom et krav om dette på alle boliger fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst for feier monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen. Kravet gjelder for alle tak med helling, selv på torvtak.	

6:17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast. Boligen er tilkoblet privat avløp (septik).	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. -Til informasjon er avløpsledninger nært ved å nå halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden vil være usikker etter dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-I dag er det krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket.	

6:18 Vannledninger



Bilde av rørfordeling.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran og åpen rørfordeling er plassert i bod i underetasje. Stoppekranen har varmekabel. Boligen er tilknyttet privat boret brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja
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-2
-Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. -Det er noe irr på synlige rør i underetasjen. Ved en kobling ved åpen rørfordeling fra rør i rør er det påvist kalking, men ingen aktiv lekkasje. Dette kan likevel være tegn på at det kan utvikles lekkasje. -Til informasjon er vannledninger nært ved å nå halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden vil være usikker etter dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må det eventuelt etableres elektrisk lekkasjestopper i tilknytning rørfordelingen. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer. -Det anbefales å få en rørlegger til å se på kobling på rørfordeling med tanke på kalking. Over tid kan det utvikle seg lekkasjer her.	

6:19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i bod i underetasje.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Av det som er opplyst ble det installert elbillader i garasjen i 2022. Utført av Kraftlaget Rise Elektro 1 AS. Samsvarserklæring er datert 08-12-2022. -Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget for øvrig, slik at eventuelle arbeider utført i regi av tidligere eier ikke er kjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Av kjente arbeider i boligen er det fremlagt samsvarserklæringer. Dette gjelder: -Installasjon ved byggeår: Utført av Oppdal Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 28-10-2005. -Installasjon av elbillader: Utført av Kraftlaget Rise Elektro 1 AS. Samsvarserklæring er datert 08-12-2022.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	
-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i garasje og i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Iht. eier er pumpene montert ca. samtidig som pumpa i hovedhytta. Dvs. ca. 2015. Pumpa i hytta er registrert å være produsert i 2012, og det forutsettes samme produksjonsår også på disse.	
Når var siste service på anlegget?	
-Det har ikke vært noen service på varmpumpa, eier bekjent.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
-Ut fra gitte opplysninger kan pumpene ha nådd en alder med usikker restlevetid. -Det har ikke vært noen service på varmpumpene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vær oppmerksom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service anbefales annen hvert år.	

6.21 Varmtvannsbereder

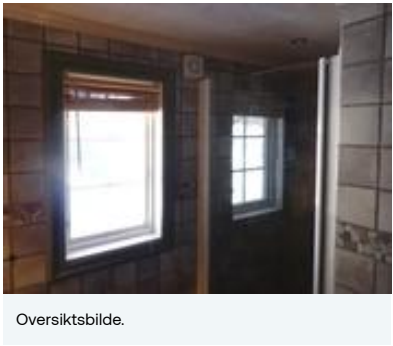
Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 198 liter plassert i bod i underetasje.	
-Det er registrert noe irr (misfarging) på rør ved trykkventilen, men ingen lekkasje. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.23 Våtrom: Bad



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling har behandlet panel.	
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)?	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
-Det er fall på ca. 1:100 fra vegger inn mot sluk på hele gulvet, men noe svakt og flatt fallforhold lokalt ved sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør. -Det er påvist avvik mot dagens krav: Vindu er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann. Preakseptert ytelse i dagens forskrift (TEK 17 § 13-15 pkt. 4): Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1 (se bilde). Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader". Dette var ikke omtalt spesifikt i forskrift ved byggeåret. -Det er hulrom under en og annen flis, men ikke registrert løse flis eller skader i fuger. Ikke vurdert behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/svakt fall til sluk er økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet, samt at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Sistnevnte kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. -Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen. Foreta jevnlig kontroll av overflater mot vinduet om det fortsatt skal dusjes direkte på vegg. Ta gjerne i bruk et lukket dusjkabinett for å eliminere denne risikoen.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med synlig slukmembran under klemring.	
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Til informasjon er slukløsningen nært ved å nå halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden vil være usikker etter dette.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det bemerkes litt slark i innfesting på toalettet, men ikke av vesentlig grad. En bør eventuelt lime klossettet mot gulv slik at det sitter godt fast.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det er ulyd i vifta. -Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Ulyden i vifta må utbedres. -Det bør etableres tilluft til våtrommet for at avtrekken skal fungere optimalt. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. -Veggen registreres oppbygd med plast mot platelaget bak fliser og eventuell membran.	
Anbefalte tiltak fukt	
-I våtrom med flislagte flater bør man ikke benytte både dampsperre og membran i samme område, da platematerialer kan bli innestengt mellom to dampette sjikt, noe som kan gi fuktproblemer. Det er ikke registrert skadesymptomer.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Bod

Beskrivelse	
Bod med flislagt gulv. Det er panel på vegger. I himling er det malt lecadekke. Utstyrt med naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin.	
Oppsummering	TG-2
En generell TG 2 gis for rommet med bakgrunn i påviste avvik: -Rommet er til dels brukt som vaskerom. Det er ikke registrert noe tettesjikt eller sluk i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas oppgraderinger. Ved lekkasjer kan det bli skader i tilstøtende konstruksjoner av tre.	

6.25 Svalgang med trapper



Område med spikerhoder som stikker opp.

Beskrivelse	
Det er en svalgang utenfor inngangspartiet i 1. etasje. Svalgangen er oppført i impregneret trevirke. I tilknytning svalgangen er det trapper av impregneret tre ned til 1. etasje, til terreng i 1. etasje og inn til hovedinngangsdør.	
Oppsummering	TG-2
-Overflater er stedvis slitte. Det er også registrert spikerhoder som stikker opp i enden av svalgang mot baksiden av bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales noe vedlikehold.	



Overflateslitasje.

6.26 Museaktivitet

Beskrivelse	
Det er opplyst om museaktivitet i boligen, samt registrert at det er lagt musebørste rundt røropplegg i kjøkkenbenk. Ved musebørsten ble det også påvist muselort ved befaringen.	
Oppsummering	TG-2
-Det er opplyst om, samt påvist museaktivitet (skadedyr) i boligen. Utvendig er det blant annet registrert åpninger ved veggghjørner som kan være årsak til at mus har kommet inn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Enkelte tiltak er utført, men det må påregnes tiltak som hindrer mus i å trenge inn i konstruksjoner. Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.	

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:
- Krypkjeller - Oljetank - Vannbåren varme



Energiattest



Adresse Rønningsløkkjvegen 57, 7346 OPPDAL	
Dato for energimerking 04.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-266128
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18648539
Gårdsnummer 303	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 160,91 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 193,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 17 564 kWh
--	---

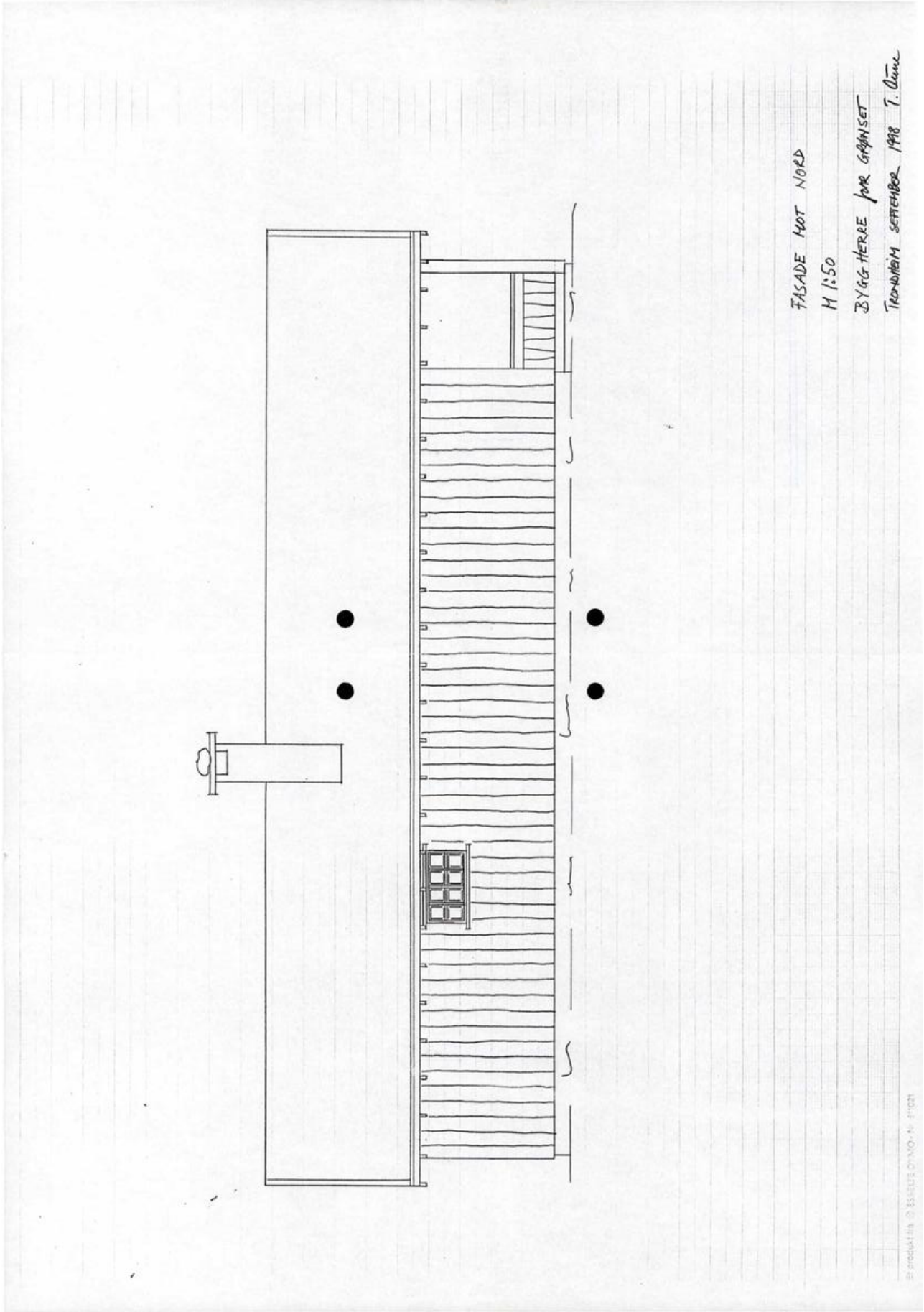


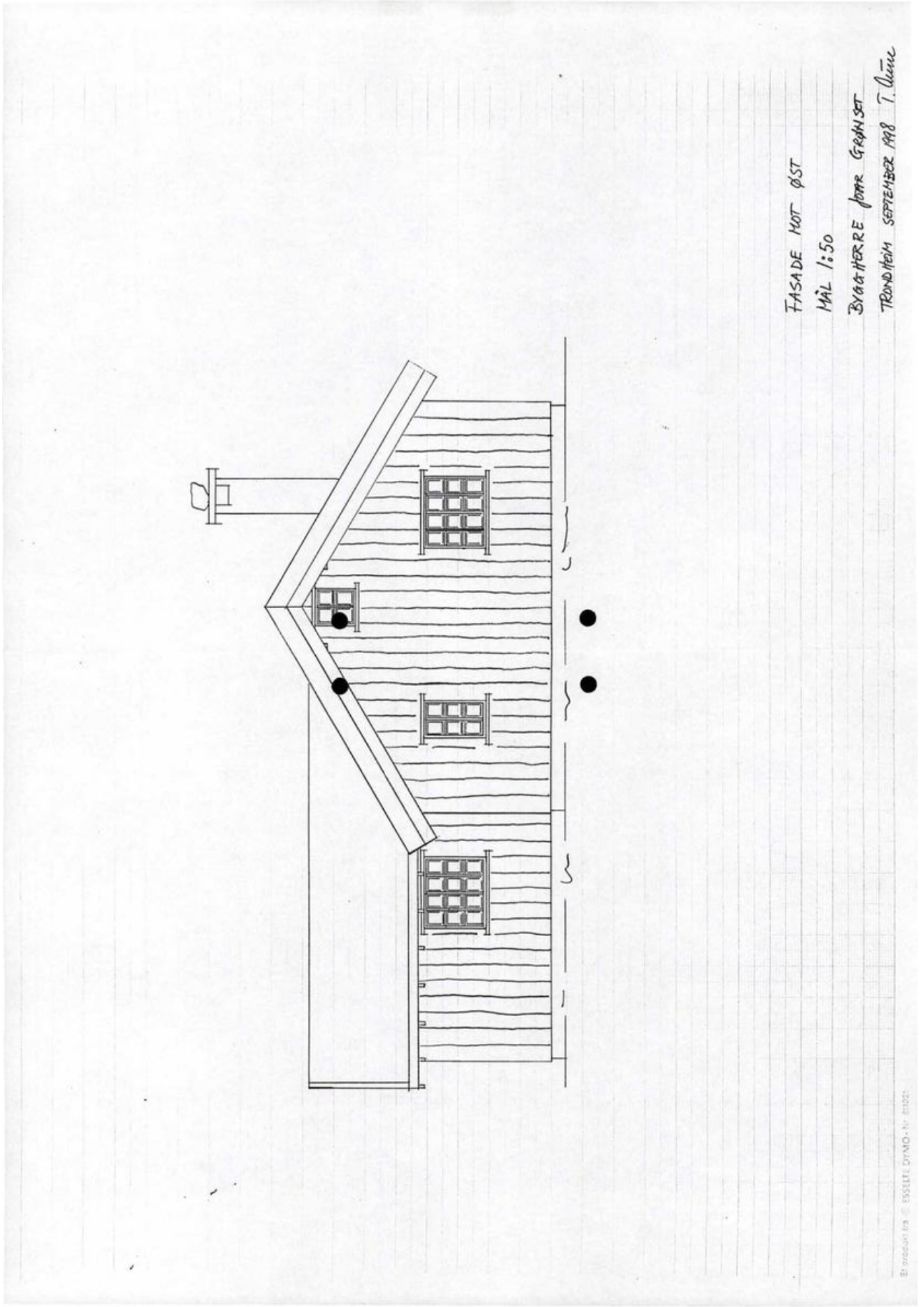
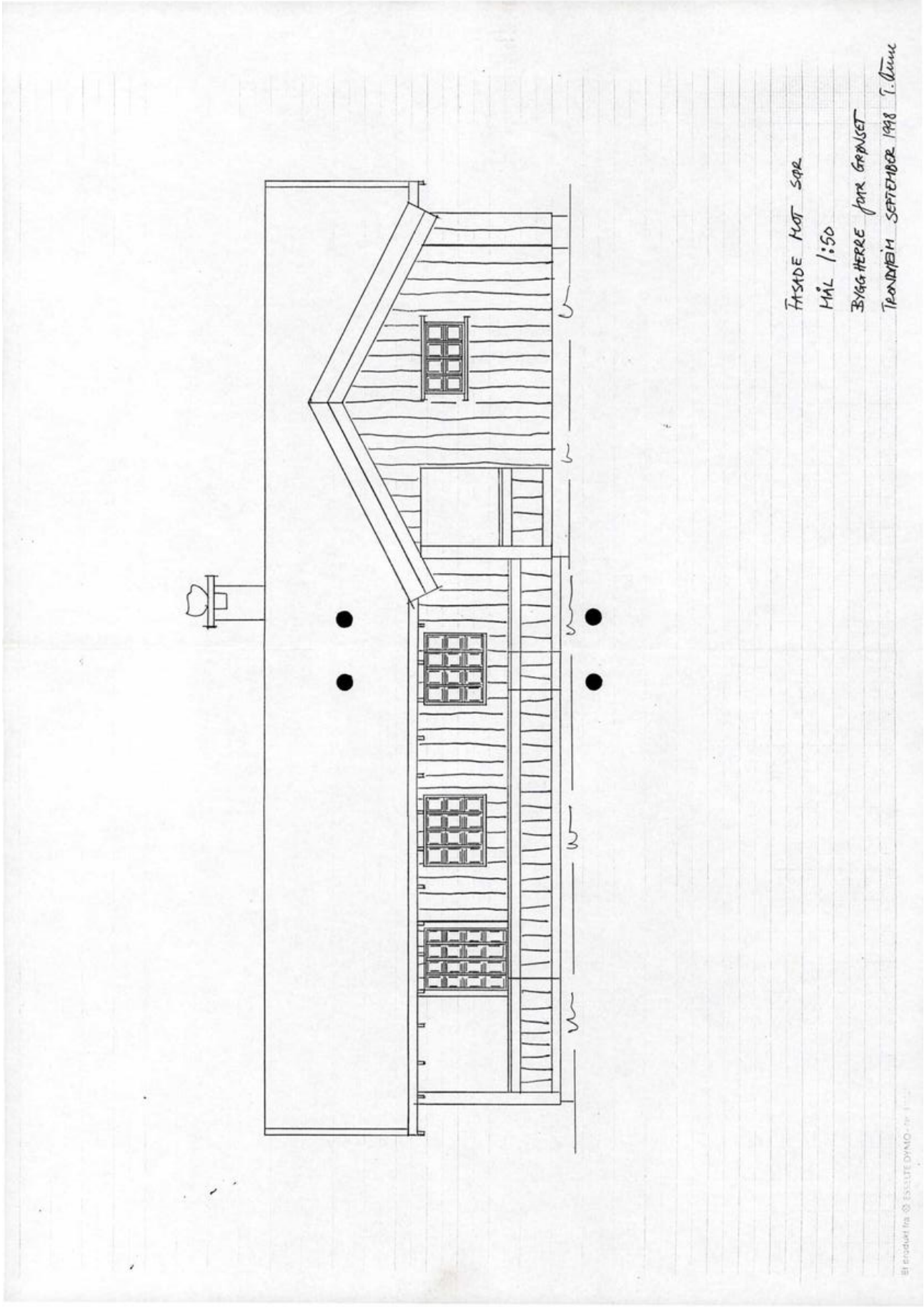
Rønningsløkkjvegen 57, 7346 OPPDAL

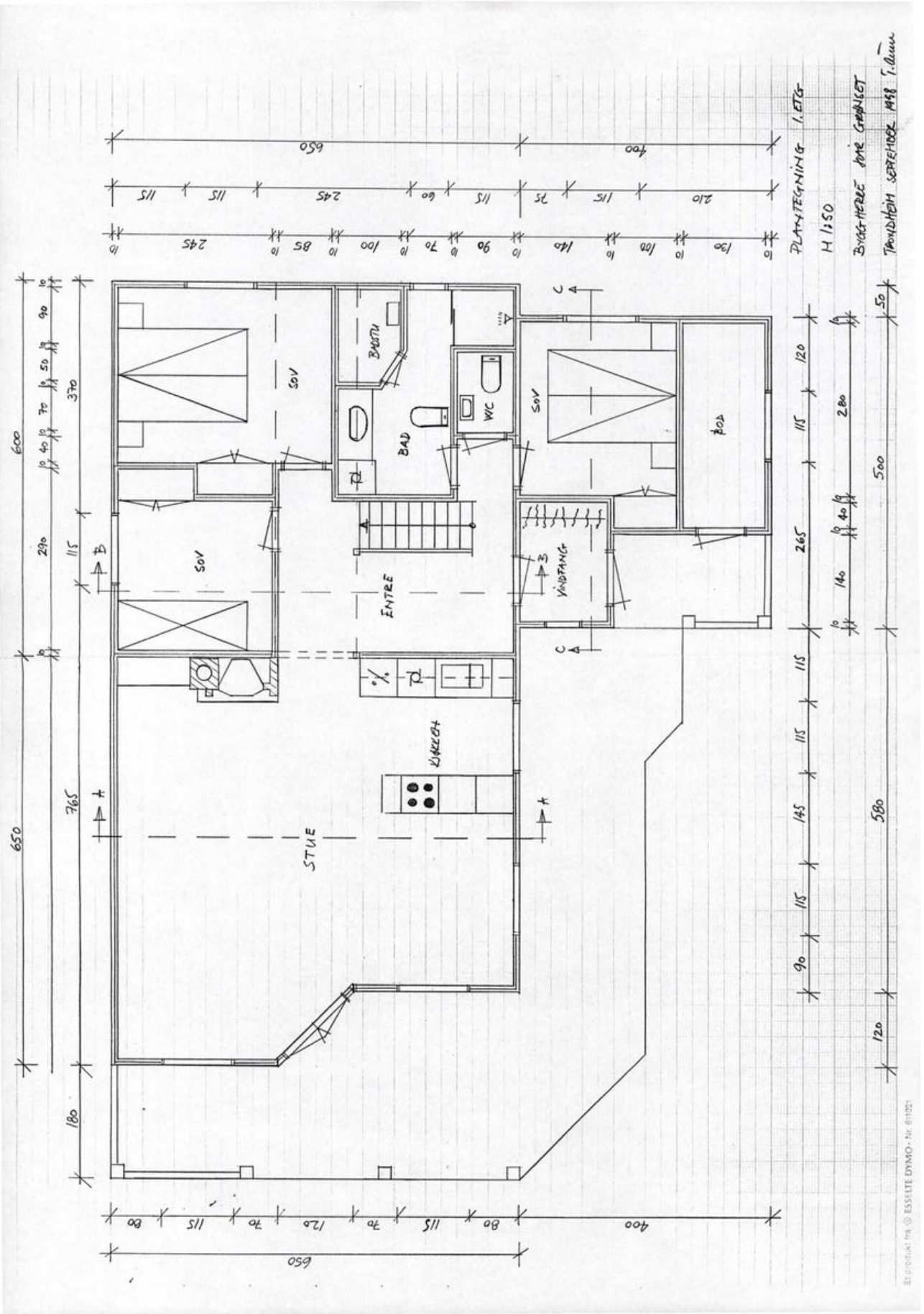
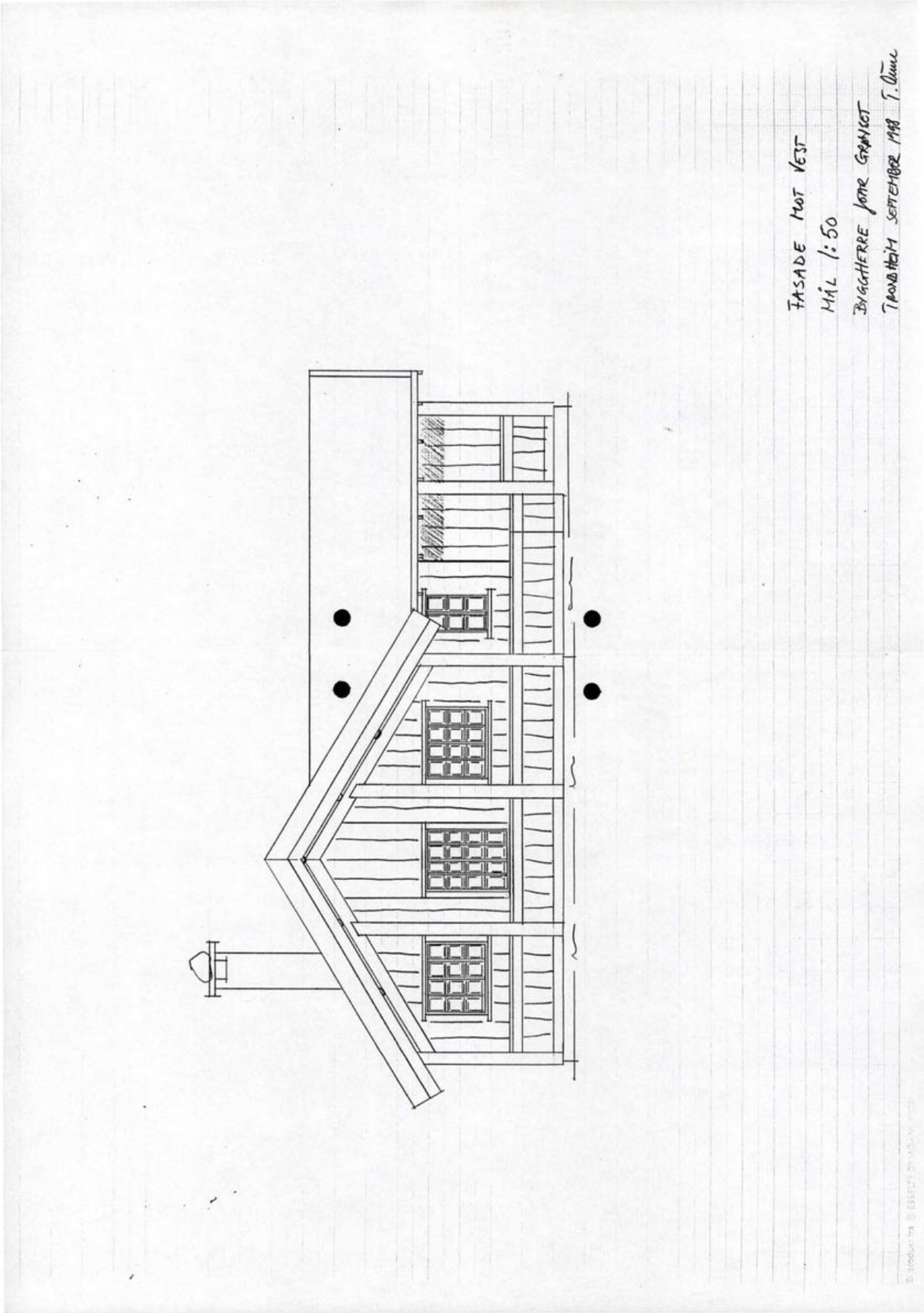


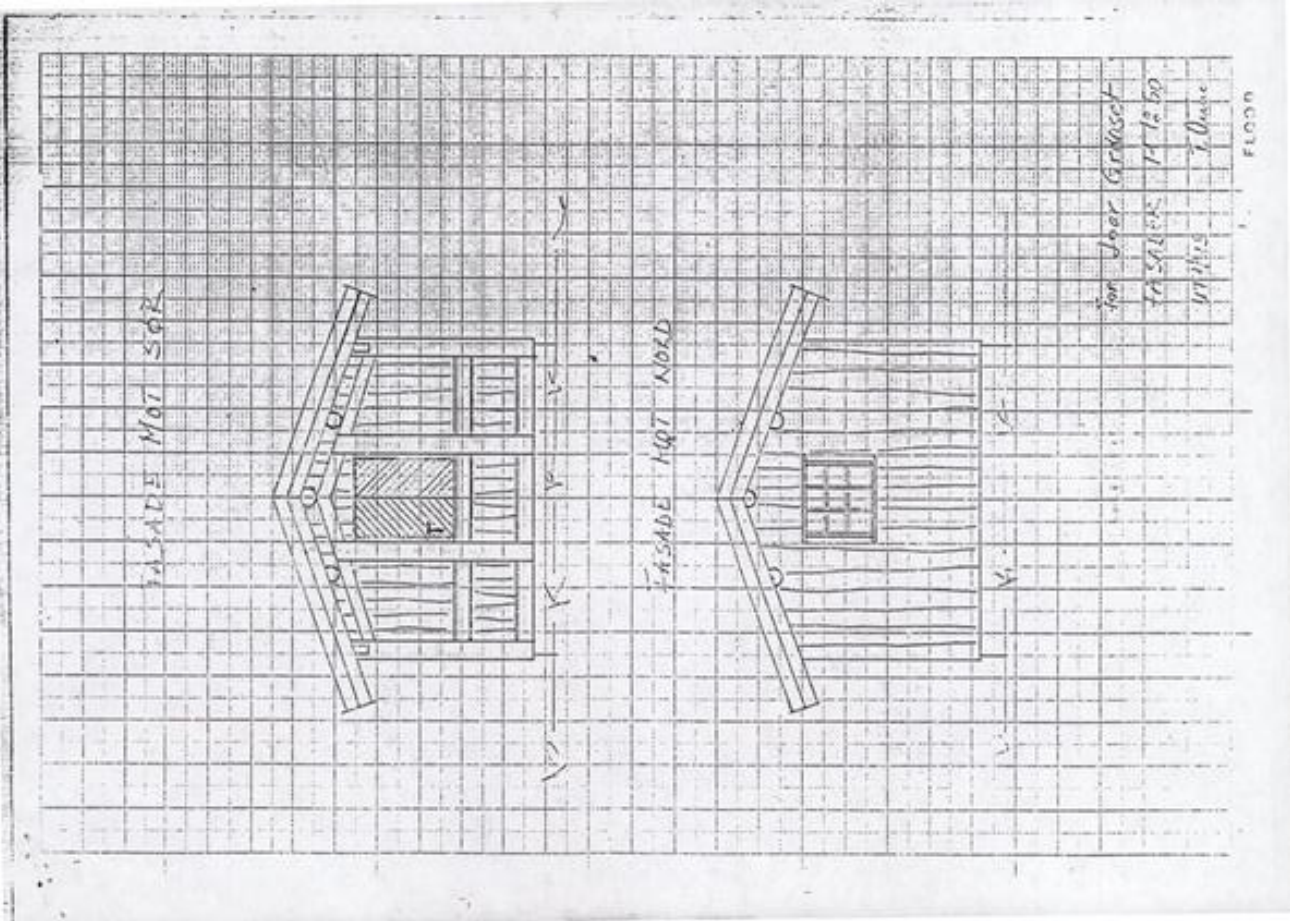
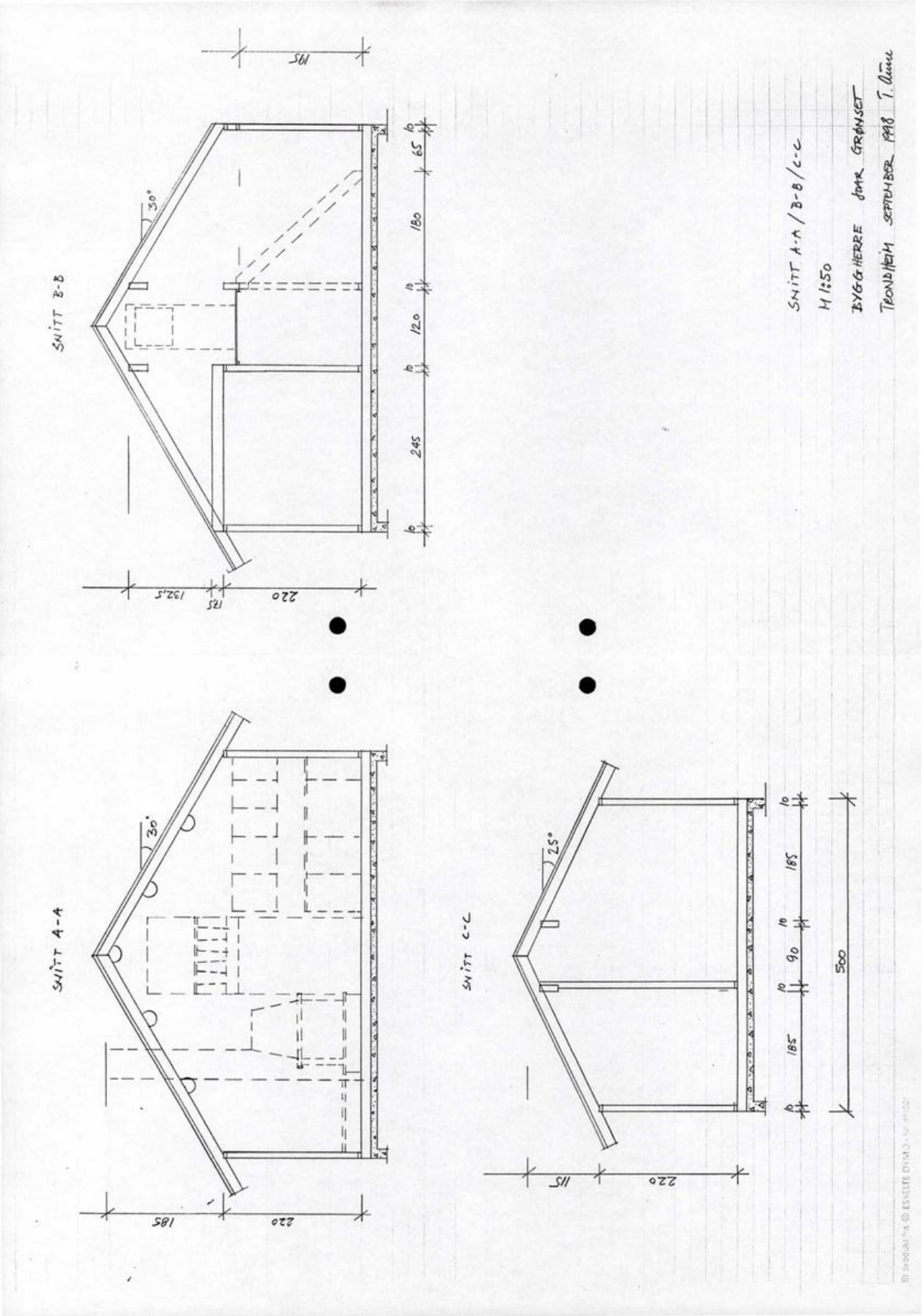
Detaljering

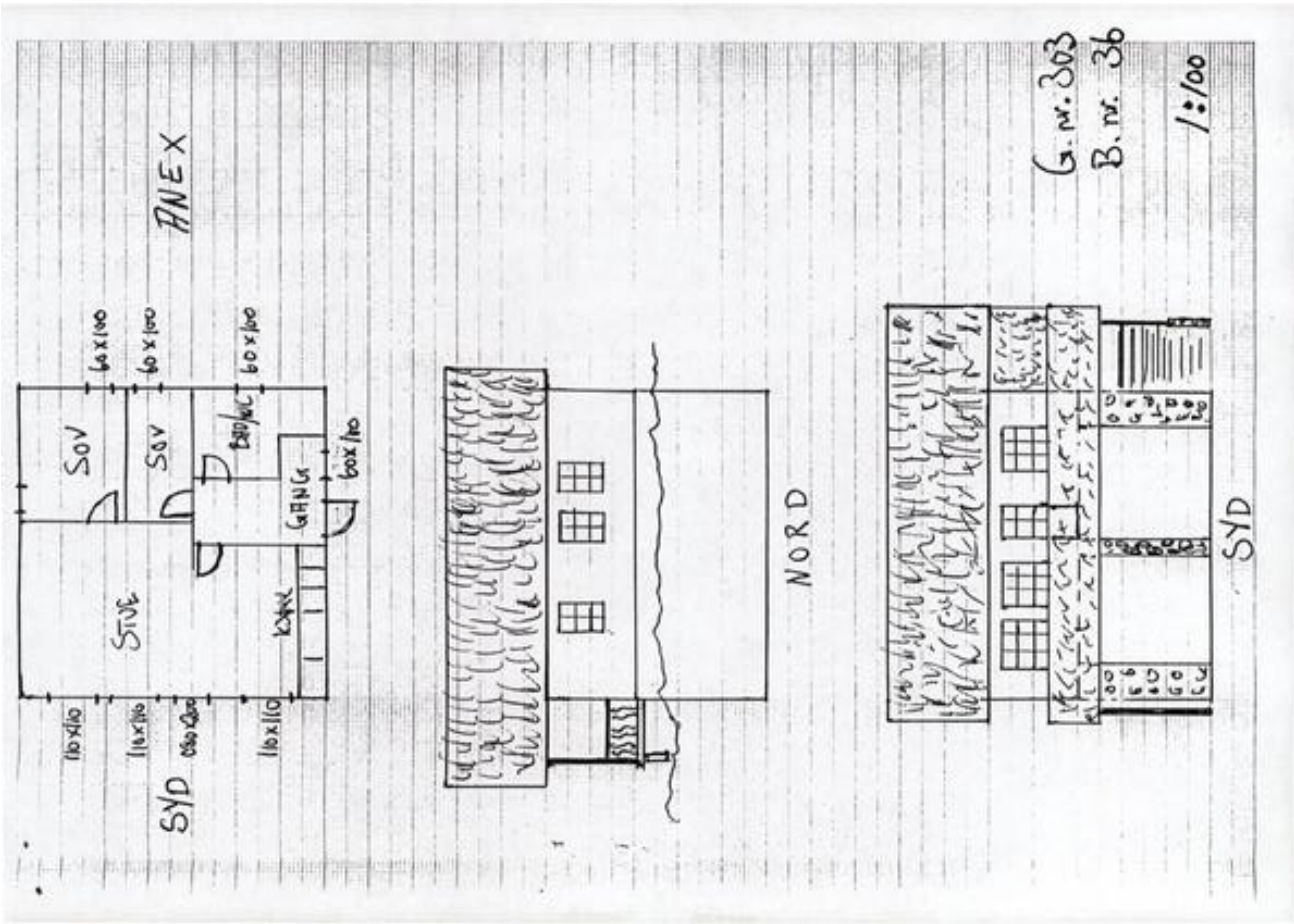
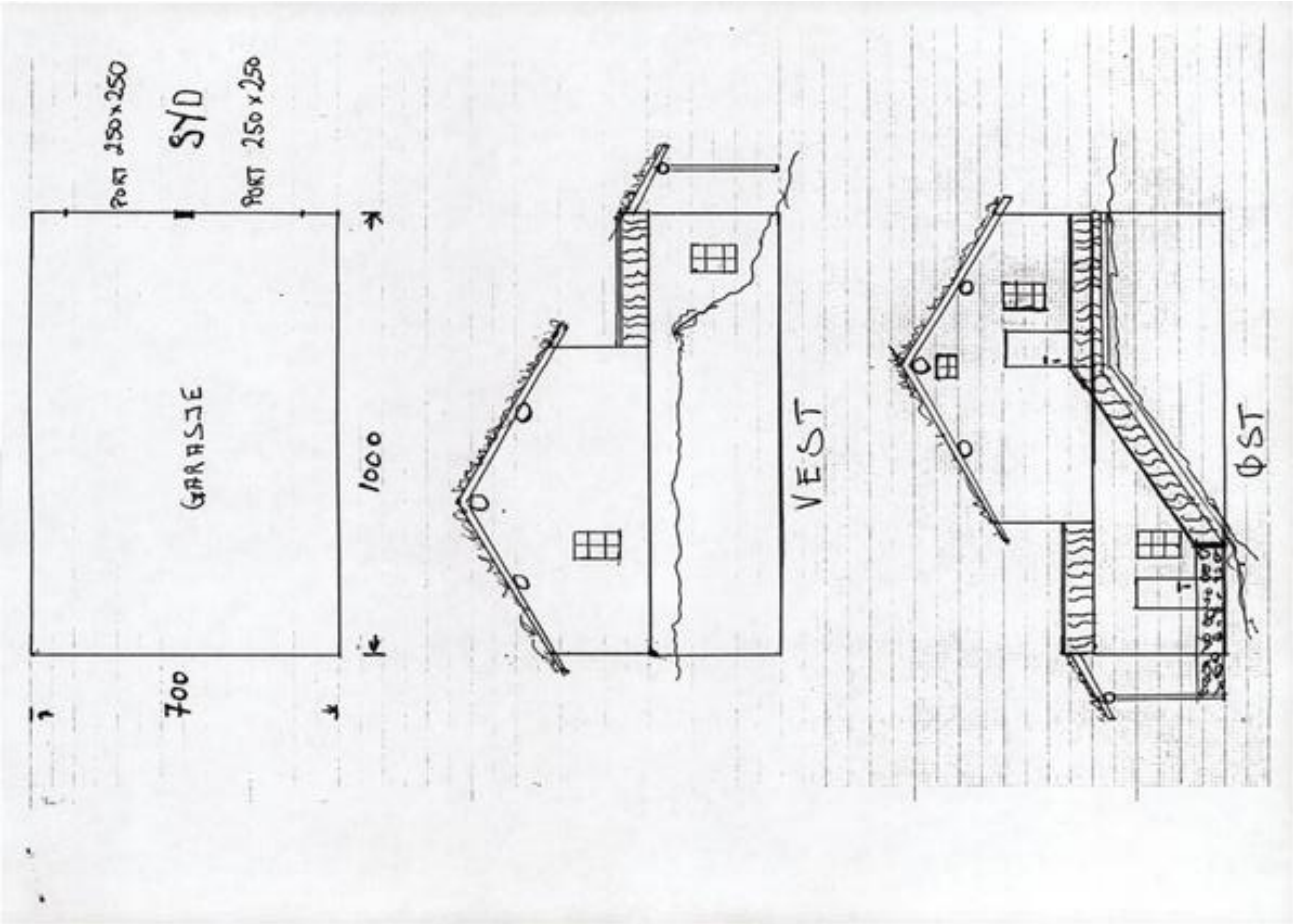
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

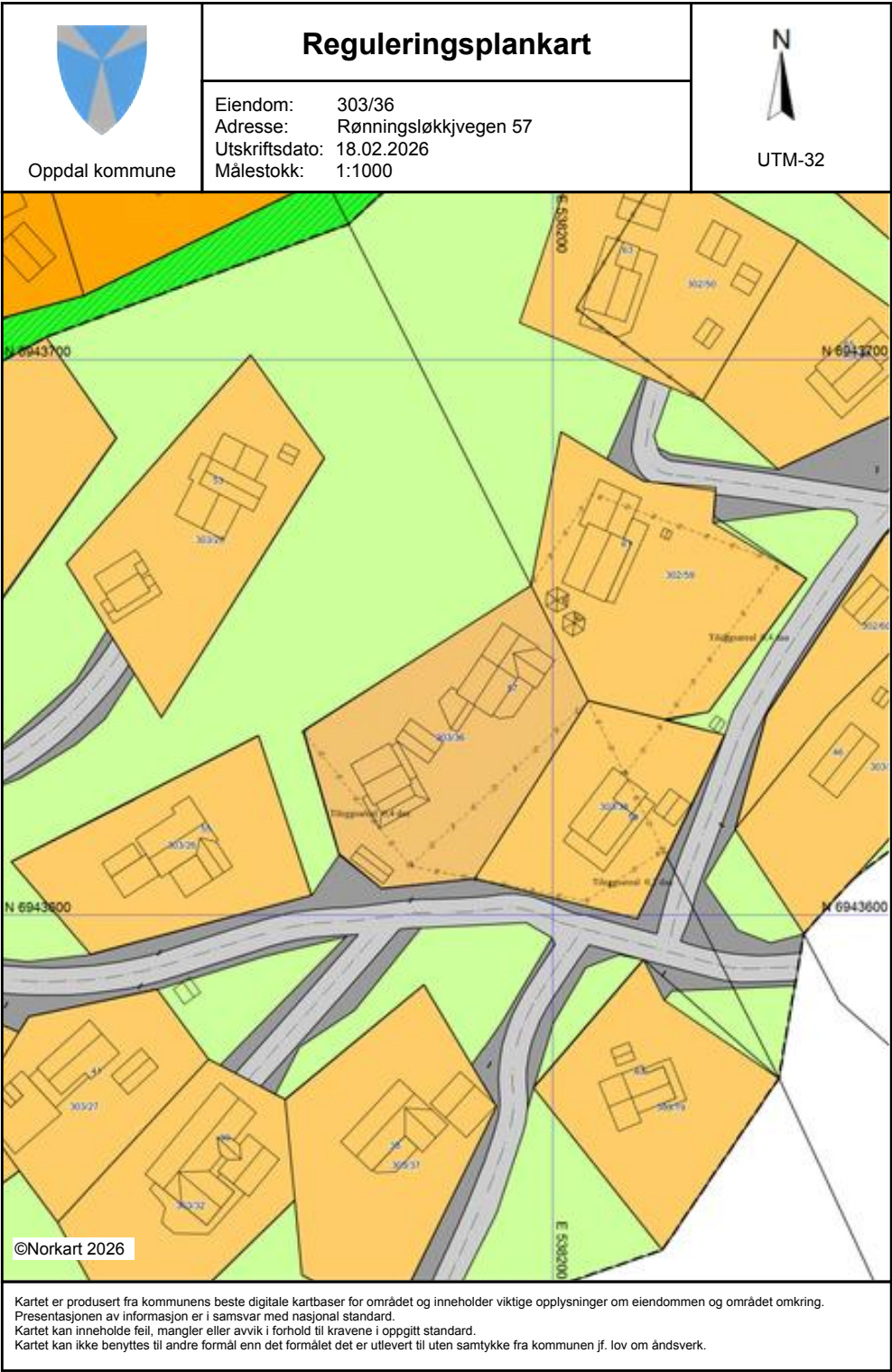
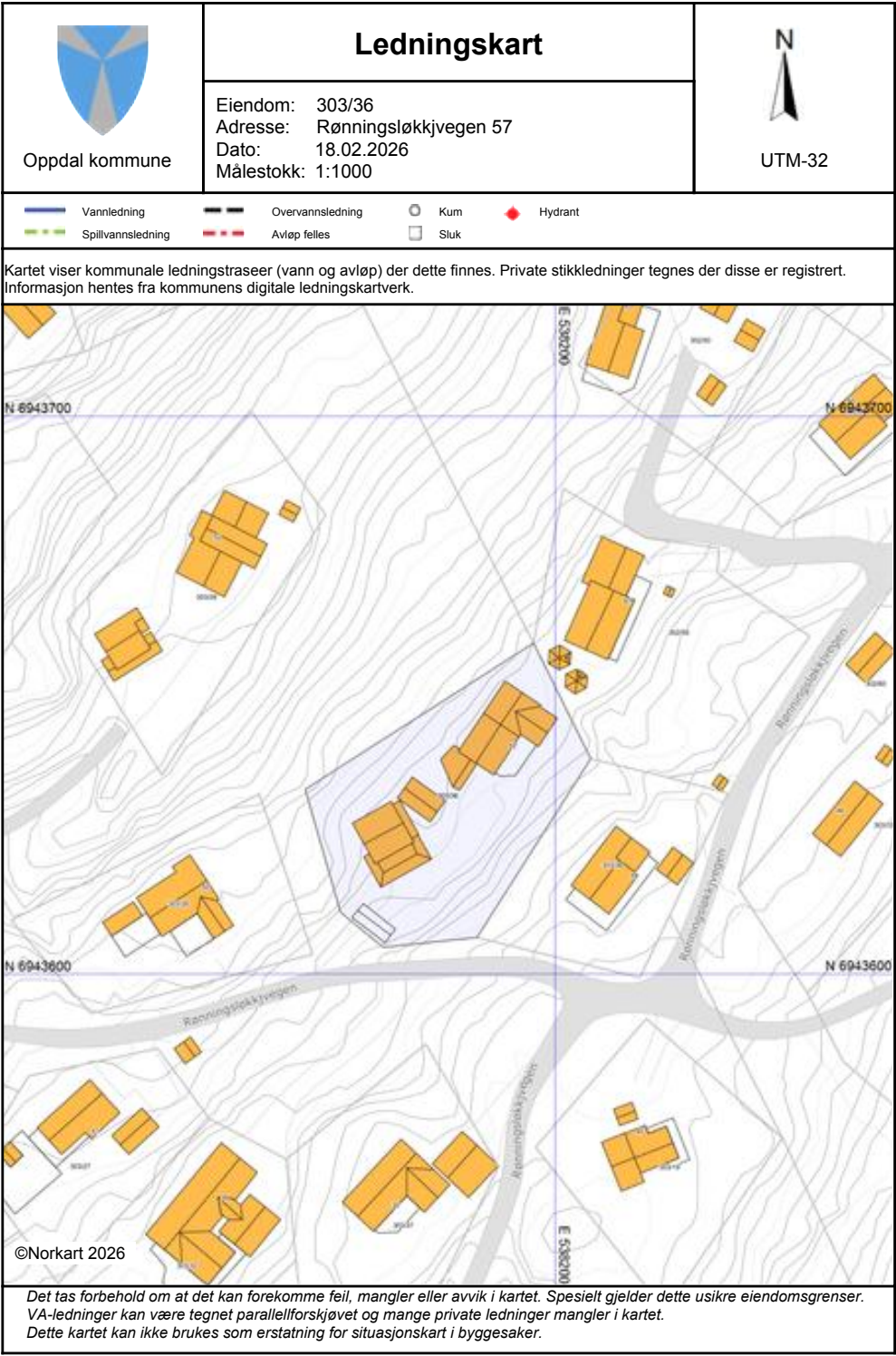












Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)**
 Område for fritidsbebyggelse
- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)**
 Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)**
 Skiløype
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)**
 Felles avkjørsel
 Felles grenتانlegg
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)**
 Fritidsbebyggelse
 Skiløype
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn**
 Kjørveg
 Annen veggrunn- tekniske anlegg
- Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frikult**
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007**
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensnig
 Formålsgrnse
 Regulertomtegrnse
 Eiendomsgrnse som skal oppheves
 Byggelinje
 Regulert senterlinje
 Avkjørsel
 PÅskriftfeltnavn
 PÅskrift areal



Vegstatuskart

Kommune: Oppdal

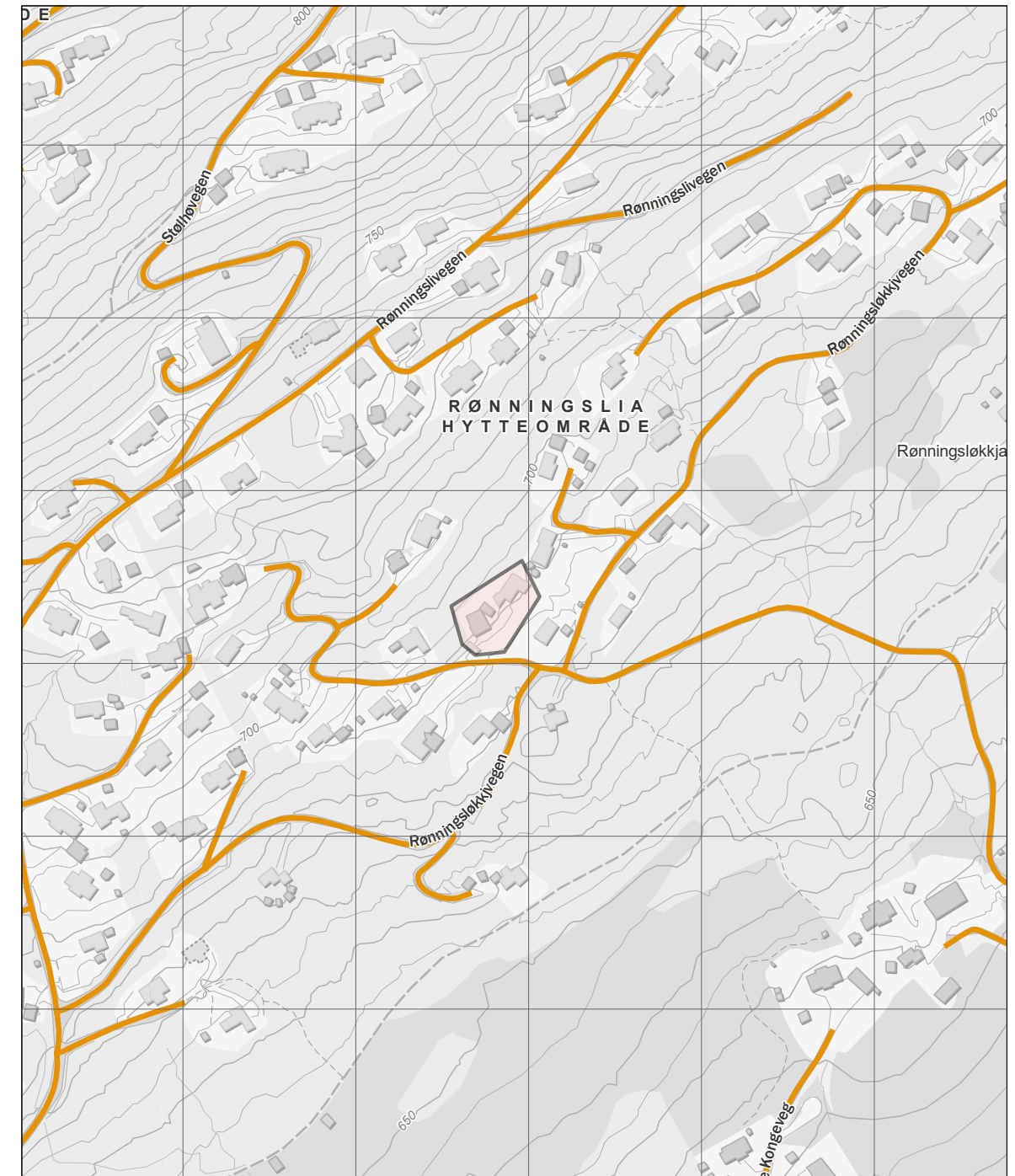
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 303/36/0/0

Adresse: Rønningsløkkjvegen 57, 7346 OPPDAL



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 18/02/2026



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



Gårdsnummer 303, Bruksnummer 36 i 5021 OPPDAL kommune

Oversiktskart



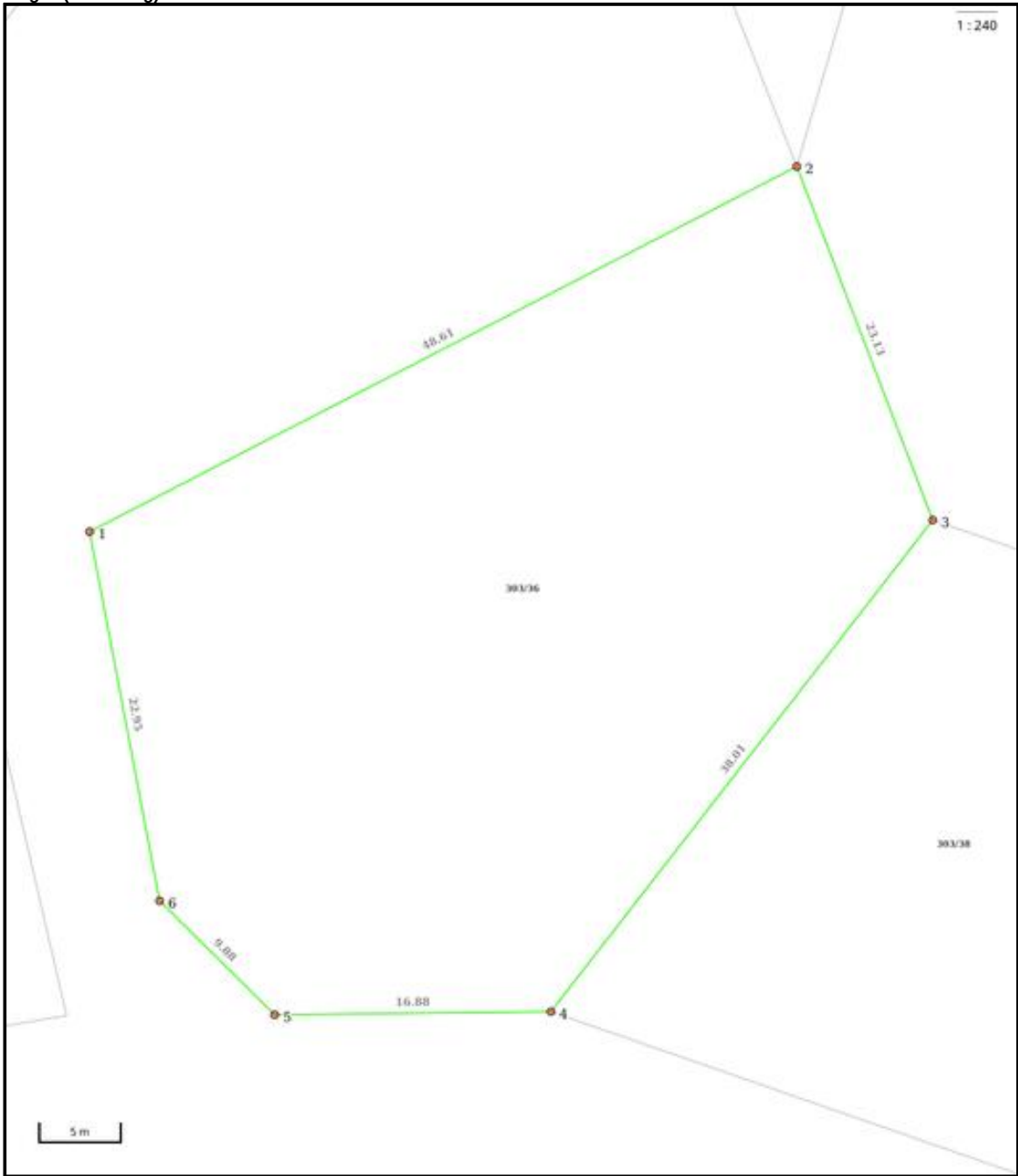
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.02.2026 11:23 – Sist oppdatert 18.02.2026 11:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Gårdsnummer 303, Bruksnummer 36 i 5021 OPPDAL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.02.2026 11:23 – Sist oppdatert 18.02.2026 11:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



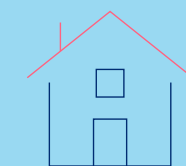
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rønningsløkkjvegen 57, 7346 OPPDAL. Gnr. 303, bnr. 36, i OPPDAL kommune, oppdragsnr.: 1310260088
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

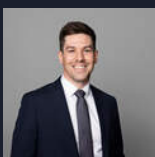
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no