



aktiv.

Tranevegen 57B, 7340 OPPDAL

**Pen leilighet med to soverom,
nyere bad og romslig terrasse i 1.
etasje i Sameiet Kåsen**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal
TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Tyra Hevlesvoll

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 5042.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 29
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1703250024

Pen leilighet med to soverom, nyere bad og romslig terrasse i 1. etasje i sameiet Kåsen

Denne leiligheten har en fin beliggenhet i Sameiet Kåsen, i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum, like ved det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel. Det er gåavstand til sentrumskjernen, hvor en finner et rikt handels- og kulturtilbud, skoler i alle trinn samt øvrige servicefunksjoner.

Leiligheten ligger i første etasje i midtre bygg mot sør i sameiet, grensende mot friluftsområde, gode solforhold og fin utsikt.

Leiligheten inneholder en romslig entré, stue med peisovn, varmepumpe og utgang til stor, delvis takoverbygd og vestvendt terrasse, kjøkken med spise plass, to gode soverom, bad og bod samt en praktisk utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	19
Selgers egenerklæringsskjema	35
Tilstandsrapport	39
Godkjente bygningstegninger	63
Ferdigattest	66
Energiattest	67
Målebrev	87
Matrikkelkart og -rapport	89
Eiendoms-, veistatus- og ledningskart	95
Reguleringsplankart	100
Reguleringsplan med bestemmelser	102
Kommuneplankart	110
Vedtekter	112
Husordensregler	115
Årsoppgjør	117
Tinglyst erklæring	125
Nabolagsprofil og kart	130
Andre vedlegg	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 68 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 5 m²

BRA totalt: 73 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 68 m²

- Entré, stue, kjøkken, to soverom og bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin

1. etasje BRA-e: 5 m²

- Utvendig bod

1. etasje TBA: 15 m²

- Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 5 047 m² iht. målebrev datert 05.04.2001.
Iht. eiendomskart mottatt fra kommunen er tomten 5 042,3 m².

Tomten er i hovedsak opparbeidet med plen og noe beplantning. Internveier og biloppstillingsplasser er asfalterte. For øvrig naturtomt.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter. Gjeldende praksis er at utearealet rundt firemannsboligen disponeres og vedlikeholdes av eier av leilighetene i 1. etasje. Sameiet avholder årlig vårdugnad.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i Sameiet Kåsen, i et veletablert boligområde sør i Oppdal sentrum, med gangavstand til sentrumskjernen, hvor en finner et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Leiligheten ligger i første etasje i midterste bygg mot sør i sameiet, grensende mot friluftsområde. Tunet ligger like ved det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrumskjernen. Området har for øvrig to barnehager innenfor rimelig gåavstand. Skoler, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion, badeplass og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Adkomst

Kjør Ola Setroms veg (gamle E6) sørover fra Oppdal sentrum. Ta til venstre inn på Tranevegen ca. 900 meter etter å ha passert krysset ved Vikavegen (Spar-butikken). Kjør rett fram inn mot Sameiet Kåsen. Leiligheten ligger i første etasje mot sør i det andre bygget til høyre.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Bygningen er oppført i to etasjer over støpt plate på mark og inneholder fire boenheter. Veggkonstruksjon er i bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaks form og er tekktet med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vinduer har tolags glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 03.04.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3 og TG 2 følger under.

Ingen bygningsdeler er gitt TG3 - Store eller alvorlige avvik.

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i taknedløp. Nedløp og beslag er sameiets ansvarsområde og øvrig beslag er ikke videre vurdert.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utskiftet fyllingsplate i terrassedør er ikke fuget eller overflatebehandlet. Det bemerkes en treghet i dørvrideren. Boddøren har noe slitasje i nedre kant på panelbord. Boddøren var låst og er ikke funksjonstestet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt i god stand. Det bemerkes skade i gulvbelegg på ene soverom samt manglende fuging i skjøt samt høydeforskjell i laminatgulv mellom stue og kjøkken.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Plate på gulv under ildsted er for kort i forhold til minimumslengde på 300mm foran vedinnlegg. Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i dørblad på baderomsdøren samt noe slarke i dørhåndtak på ene soveromsdøren. Dørene fremstår med normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Ifølge NVE kart ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom. Bygningen ligger i Gul støysone i forhold til E6.

Våtrom > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt i området fra dør til servant uten at det er etablert fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra servant er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt på grunn av at det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Utstyr og innredning fremstår med normal funksjon. Det bemerkes tegn til svelling i nedre kant av skapdører på servantskap samt slitte lister under dusjdører.

Våtrom > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en ulyd i avtrekksviften, men fremstår ellers med normal funksjon.

Spesialrom > Bod m/opplegg vaskemaskin > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt tilstrekkelig fall mot sluk. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes at overflater i rommet er slitte samt at det kun er naturlig ventilering.

Vinylbelegg har passert over halvparten av forventet brukstid. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

Innhold

Leilighet 1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Øvrig: Utvendig bod, takoverbygd inngangsparti og delvis takoverbygd terrasse.

Standard

Entré:

Laminat skipsgulv, panelplater på vegger, takess himlingsplater. Garderobenisje.

Stue:

Laminat skipsgulv, panelplater på vegger, takess himlingsplater. Peisovn tilkoblet malt pipe. Varmepumpe. Utgang til vestvendt, delvis takoverbygd terrasse.

Kjøkken:

Laminat skipsgulv, panelplater på vegger, takess himlingsplater. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag.

Vegghengt ventilator samt integrert stekovn, koketopp og mikrobølgeovn.

Soverom 1:

Belegg på gulv, malte veggplater, takess himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte veggplater, takess himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.

Bad:

Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, takess himlingsplater.

Baderomsinnredning med heldekkende servant, underskap og speilskap med belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj. Wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksvifte.

Bod/teknisk rom:

Belegg på gulv, malte veggplater, takess himlingsplater. Vegghengte hyller. Rommet er for øvrig utstyrt med sikringskap, fordelingsskap for rør, varmtvannsbereder, vannmåler, stoppekran, husbrannslange og sluk i gulv.

Utvendig bod:

Støpt gulv, uisolert med mønt himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Oppstillingsplasser på sameiets tomt. Selger opplyser at denne leiligheten har parkering ved utvendig bod rett utenfor inngangspartiet.

Forsikringsselskap

Gjensidige, polisenummer 873 434 88 (sameiets fellespolise)

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

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

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje.

Siste feiing ble utført 10.11.2022. Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 05.02.2019 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

05.02.2019

- Anm: Ingen hjemme/ingen tilstede.

- Anm: Ta kontakt for ny avtale, tvil om det er klart for feiing.

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

Energikarakter/-farge

E/Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 14 724,- for 2024

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon driftes og faktureres av ReMidt og inngår i oppgitt beløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 633 879,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 535 517 pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktene "Kommunale avgifter" og "Felleskostnader" må kostnader til strøm, fyring/brensel, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og bredbånd etc. påregnes.

Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/20

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, felles strøm, vedlikehold, brøyting, regnskap/forretningsførsel etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000,-

Andel fellesformue

Kr 11 798,- pr. 31.12.2024

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameiet Sameiet Kåsen, org. nummer 824 157 812.

Sameiet består av 20 leiligheter fordelt på fem bygninger.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter. Iht. opplysninger gitt av selger, er gjeldende praksis at utearealet rundt firemannsboligene disponeres og vedlikeholdes av eier av leilighetene i 1. etasje.

Sameiet avholder årlig vårdugnad.

Styreleder i sameiet er Arve Storli Husby.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at ev. fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overdragelse av seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt med mindre de er til sjenanse for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet avholder årlig vårdugnad.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører

Snøhetta Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 29, seksjonsnummer 6 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1999/3691-2/64 - 09.08.1999

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 29 Bnr: 29

2000/4029-1/64 - 21.08.2000

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/20

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 06.11.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område er regulert for boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum, utarbeidet 4. okt. 1993, vedtatt i kommunestyret 07.12.1995, sak 111/95, gjelder. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 269 m², formål felles avkjørsel

Delareal 4765 m², formål boliger

Delareal 9 m², formål felles lekeareal

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

Tomtearealet er fordelt på følgende arealbruk i følge kommuneplanen:

Delareal 1 m² vei, nåværende

Delareal 44 m² friområde, nåværende

Delareal 4997 m² boligbebyggelse, nåværende

Videre ligger deler av eiendommen i følge kommuneplanen innenfor følgende hensynssoner for støy:

Delareal 373 m² hensynssone H210, rød sone iht. T-1442

Delareal 2945 m² hensynssone H210, gul sone iht. T-1442

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i aktsomhetsområde for flom med gjentaktsintervall "Nesten aldri" og område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar kosesjon og boplikt

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 577 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

15.04.2025



Velkommen til Sameiet Kåsen og Tranevegen 57 B!



Sameiet består av 20 leiligheter fordelt på fem bygg
Leiligheten ligger i første etasje i midtre bygg mot sør grensede mot friluftsområde



Leiligheten ligger i 1. etasje mot sør i firemannsbolig



En pen treroms leilighet med nyere bad og romslig vestvendt terrasse

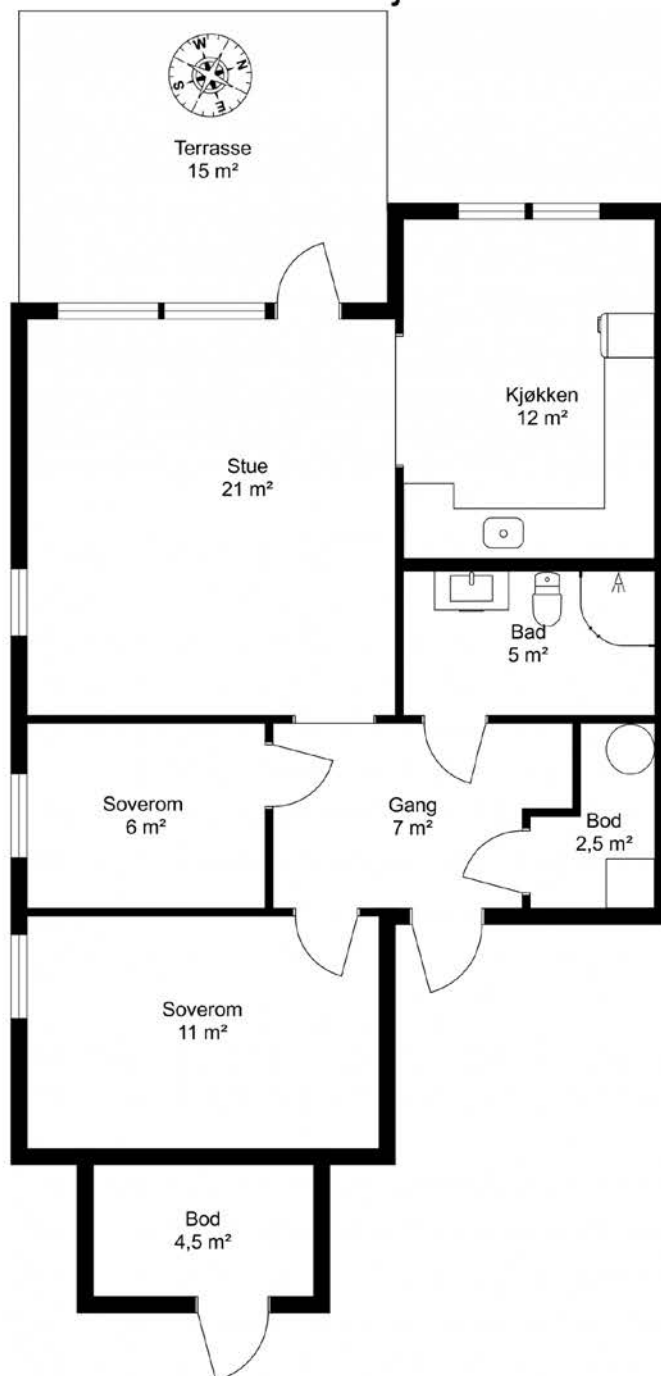


Overbygd inngangsparti til leilighetene



Utvendig bod i tilknytning til inngangsparti

Tranevegen 57 B 1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Leiligheten har en romslig entré med garderobenisje - Herfra er det også inngang til bad, bod med vaskemaskin og begge soverom

Leilighetens bad ligger i tilknytning til entréen og ble oppusset i 2020

Badet er av god størrelse og har flislagt gulv med undervarme





Begge soverom ligger i tilknytning til entréen
Hovedsoverommet er hele 11 m²



Hovedsoverommet er utstyrt med stor skyvedørsgarderobe



Leilighetens minste soverom har også skyvedørsgarderobe

Velkommen inn i stua!

Rommet har vindu på to sider
som gir godt med dagslys





Stua er utstyrt med både varmepumpe og peisovn



God plass til flere sittegrupper



Åpen løsning mot kjøkken



Utgang til romslig terrasse mot vest



Leilighetens kjøkken har god plass til spisegruppe



Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter samt integrert koketopp, stekovn og mikrobølgeovn





Terrassen har god størrelse og er delvis takoverbygd



Her er det god plass til terrassemøblement



Velkommen til visning i Tranevegen 57B!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250024	

Selger 1 navn
Tyra Hevlesvoll

Gateadresse	
Tranevegen 57B	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye fliser, baderoms vegger, wc, avtrekk, dusjdører og dusjgarnityr. 2020 av tidligere eier

Arbeid utført av

Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal ha blitt gjort, men har ingen dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny kurs til vaskemaskin. Montert varmepumpe på eksisterende kurs. Byttet fra bryter til dimmer (gjort selv)

Arbeid utført av

Elinst oppdal

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll i desember 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tettet åpning etter katteluke i verandadør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250024

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250024

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tranevegen 57 B, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 29, bnr. 29, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 11741-1553

Referansenummer: SI1912

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark og inneholder 4 boenheter. Veggkonstruksjon er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er dekket med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass.

Det opplyses at badet ble oppgradert i 2020, ellers ingen vesentlige oppgraderinger etter byggeår. Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje på befaringsdagen. Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med badet, ellers er plate på gulv under vedovn for kort. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig kledning i tilknytning til leilighetene fremstår i generelt god stand. Det bemerkes en skade i et panelbord uten at dette vurderes å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig kledning er sameiets ansvarsområde. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe innvendig slitasje på grunn av kondens på soveromsvindu. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås. Døren har normal slitasje og funksjon.

Bygningen har terrassedør med 2-lags glass. Innvendig og utvendig platefylling er utskiftet for tetting av katteluke. Boddør med utvendig panel.

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er anlagt på terreng

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik på innvendige gulv. Det ble foretatt målinger i stue, kjøkken og i gang.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Det ble ikke registrert tegn til skader på vegger eller i tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er utskiftet i 2020 og sluk fra byggeår. Det opplyses i rapport fra 2022 at det ble fremvist bilde i forbindelse med montering av slukmansjett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og

dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Hulltaking mot dusjsone lot seg ikke gjøre på grunn av kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes stedvis noe lokal overflateslitasje.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boden har vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Bereder er også etablert i rommet. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i boden. Stoppekran og vannmåler er også etablert i boden.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i boden.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i boden. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2022 at det er foretatt eltilsyn i 2021.

Det er etablert røykvarslere og brannslange i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2000. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert tegn til skader i utvendig synlig grunnmur eller vesentlige horisontale avvik på innvendige gulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, balkong/veranda/terrasse, utvendig panel og fundamentering som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten. Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet takkonstruksjon, takteking, vann/avløp, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Bod m/opplegg vaskemaskin > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2000

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Oppgradert bad.
2024	Modernisering	Montert ny varmepumpe.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i taknedløp. Nedløp og beslag er sameiets ansvarsområde og øvrig beslag er ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig kledning i tilknytning til leilighetene fremstår i generelt god stand. Det bemerkes en skade i et panelbord uten at dette vurderes å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig kledning er sameiets ansvarsområde.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe innvendig slitasje på grunn av kondens på soveromsvindu. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås. Døren har normal slitasje og funksjon.



TG 2 Dører - 2

Bygningen har terrassedør med 2-lags glass. Innvendig og utvendig platefylling er utskiftet for tetting av katteluke. Boddør med utvendig panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utskiftet fyllingsplate i terrassedør er ikke fuget eller overflatebehandlet. Det bemerkes en treghet i dørvrideren. Boddøren har noe slitasje i nedre kant på panelbord. Boddøren var låst og er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig utskiftet fylling i døren må fuges og overflatebehandles. Det opplyses at dette vil bli gjort før salg. Smøring av vrider/lås. Funksjonstest av boddør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er anlagt på terreng

Vurdering av avvik:

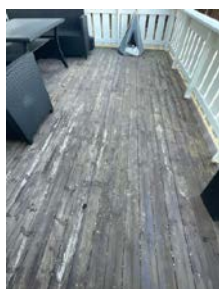
- Det er avvik:

Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk anbefales.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

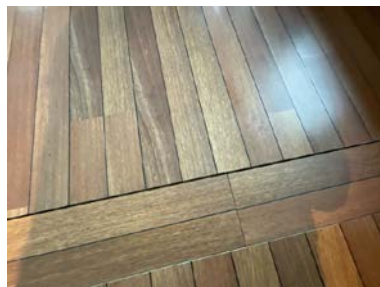
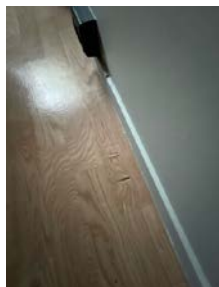
Innvendige overflater fremstår generelt i god stand. Det bemerkes skade i gulvbelegg på ene soverom samt manglende fugging i skjøt samt høydeforskjell i laminatgulv mellom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales fugging i gulv mellom stue og kjøkken.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik på innvendige gulv. Det ble foretatt målinger i stue, kjøkken og i gang.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Plate på gulv under ildsted er for kort i forhold til minimumslengde på 300mm foran vedinnlegg. Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres plate på gulv under vedovn som har tilstrekkelig lengde. Det anbefales montering av ildfast plate på gulv under sotluke.



1 TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

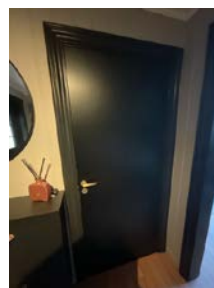
- Det er avvik:

Det registreres skader i dørblad på badersdøren samt noe slarke i dørhåndtak på ene soveromsdøren. Dørene fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av badersdøren.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har badersplater og taket har himlingsplater. Det ble ikke registrert tegn til skader på vegger eller i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

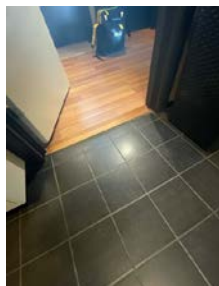
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt i området fra dør til servant uten at det er etablert fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra servant er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel og dørlist/foringer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er utskiftet i 2020 og sluk fra byggeår. Det opplyses i rapport fra 2022 at det ble fremvist bilde i forbindelse med montering av slukmansjett.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt på grunn av at det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Utstyr og innredning fremstår med normal funksjon. Det bemerkes tegn til svelling i nedre kant av skapdører på servantskap samt slitte lister under dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere nye lister under dusjdører.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

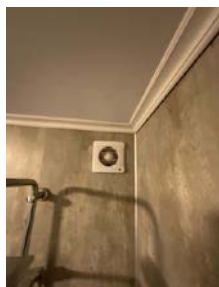
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en ulyd i avtrekksviften, men fremstår ellers med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til ulyd i avtrekksvifte.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Hulltaking mot dusjsone lot seg ikke gjøre på grunn av

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes stedvis noe lokal overflateslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > BOD M/OPPLEGG VASKEMASKIN

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boden har vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Bereder er også etablert i rommet. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt tilstrekkelig fall mot sluk. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes at overflater i rommet er slitte samt at det kun er naturlig ventilering. Vinylbelegg har passert over halvparten av forventet brukstid. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte, ellers normalt vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i boden. Stoppekran og vannmåler er også etablert i boden.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i boden. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2022 at det er foretatt eltilsyn i 2021.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2000

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

Ja Gula Elektro og El. Inst AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert stikk og satt inn jordfeilbryter på kuren. Arbeidet er utført av El inst i 2018. Montert ny kurs for vaskemaskin. (Arbeidet er utført av El. Inst AS i 2022. Montert varmepumpe på eksisterende kurs. Arbeidet er utført av Gula Elektro i 2022. Eier har selv byttet en bryter til dimmer. (Lovlig å utføre selv)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Info: 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.



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslange i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2000. Det ble ikke registrert tegn til tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert tegn til skader i utvendig synlig grunnmur eller vesentlige horisontale avvik på innvendige gulv.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Ifølge NVE kart ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom. Bygningen ligger i Gul støysone i forhold til E6.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68	5		73	15
SUM	68	5			15
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod m/opplegg vaskemaskin	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	29	29		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tranevegen 57 B							
Hjemmelshaver							
Hevlesvoll Tyra							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 250 000	2024	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	28.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	02.04.2025		Gjennomgått	23	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.06.2022		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

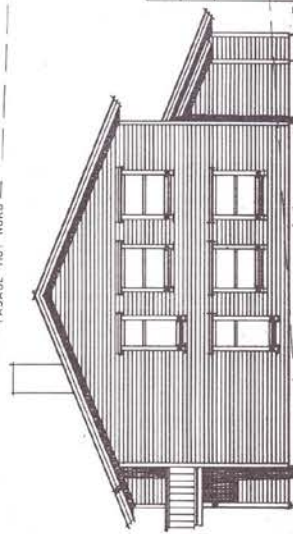
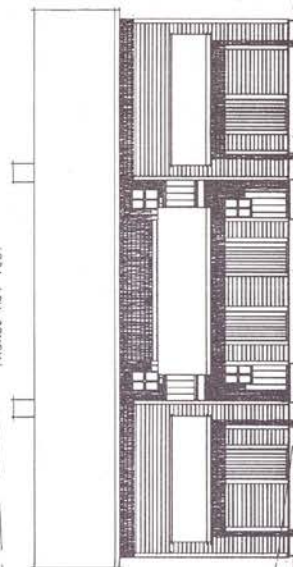
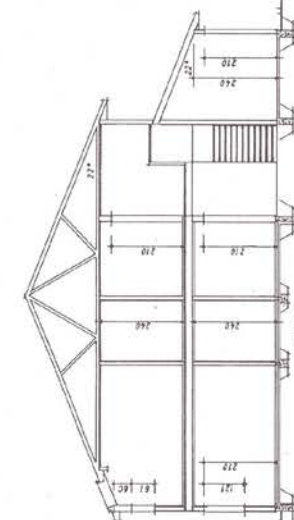
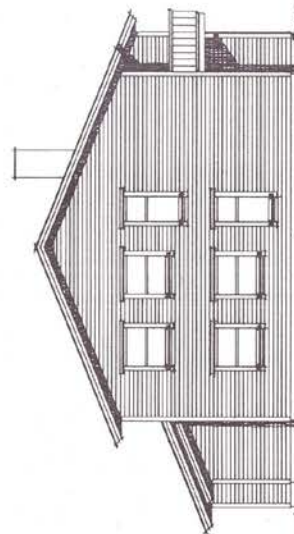
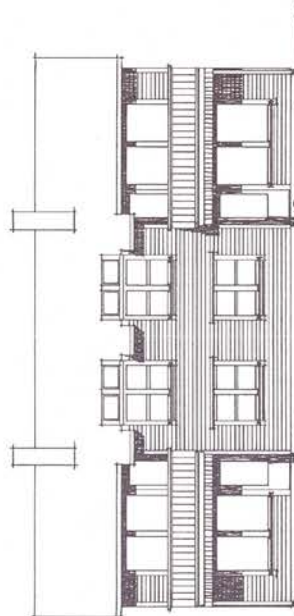
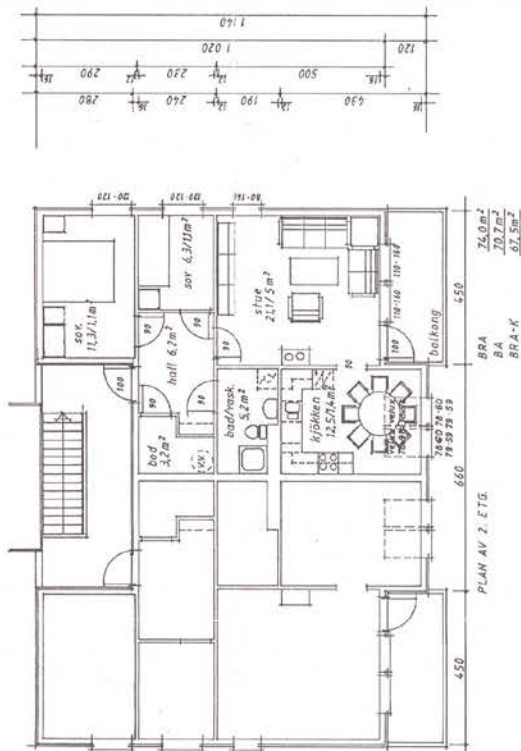
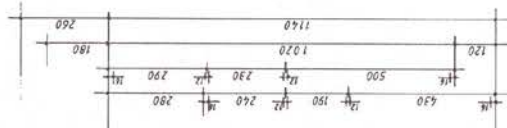
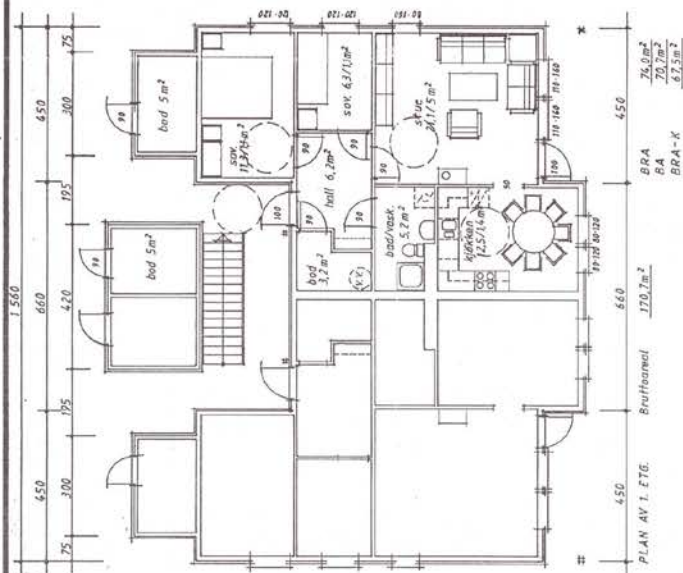
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1912>

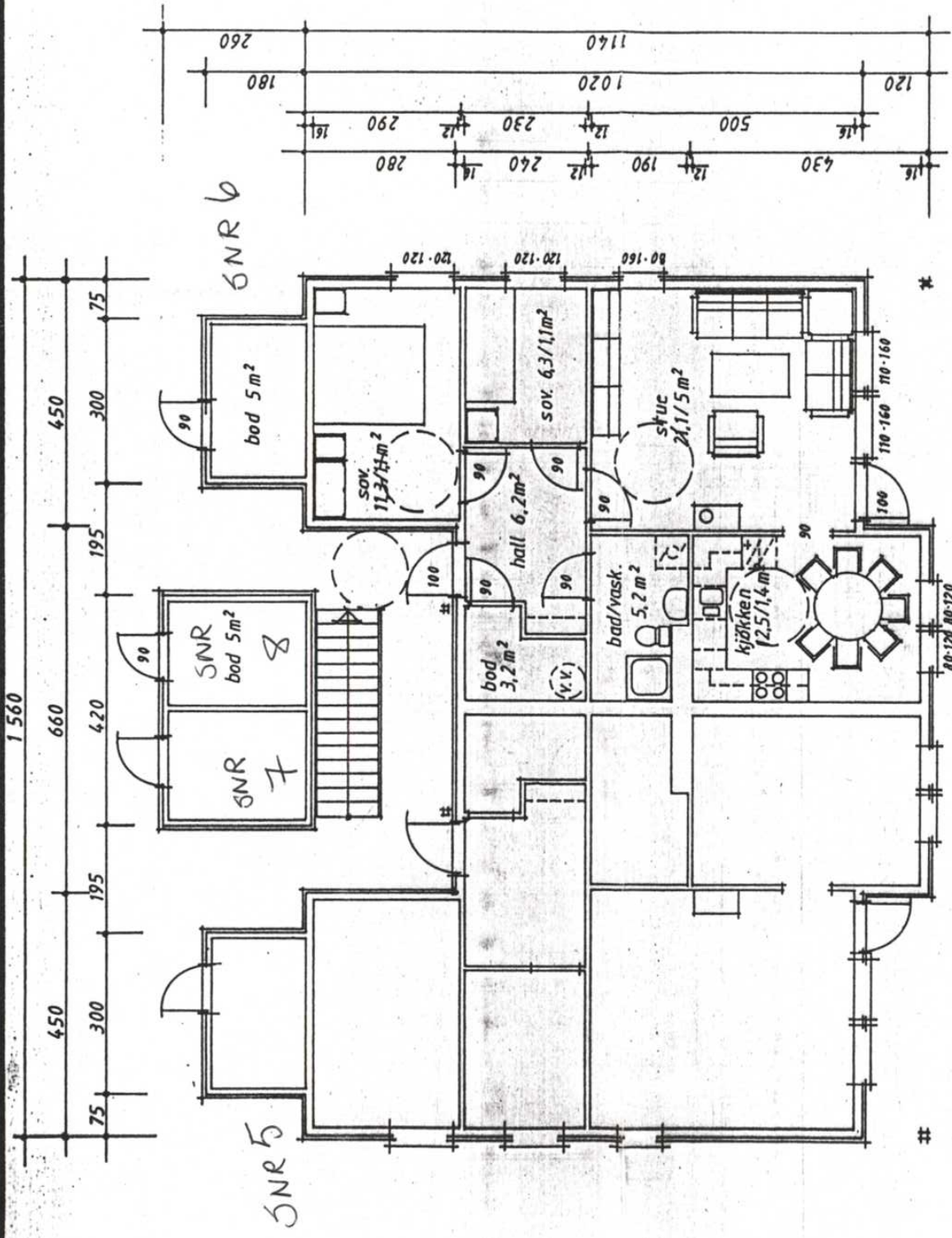
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Gulv 1. etg. kote 542,4		BYGGESTED 1001 2		Kåsen		røntefelt		OPPDAL	
BYGGHERRE PAULSEN PROSJEKT A.S.		TECH. K.V.		TEGNINGS NR.		2257		PROSJEKT	
PAULSEN BYGGSENTER AS		MA. 1. 100		KJØP		19-01-97		19-01-97	
Oslo, 4200 Kjøperh. - Tel: 02 05 15 30 - Fax: 02 05 32 99		Kjøperh. 190 C, 8000 Heggeland - Tel: 02 71 14 80 - Fax: 02 71 16 52		19-01-97		19-01-97		19-01-97	

h TOMT NR 2



BRA	74,0 m ²
BA	70,7 m ²
BRA-K	67,5 m ²

PLAN AV 1. ETG. Bruttoareal 170,7 m²

TONTUR 2

1560

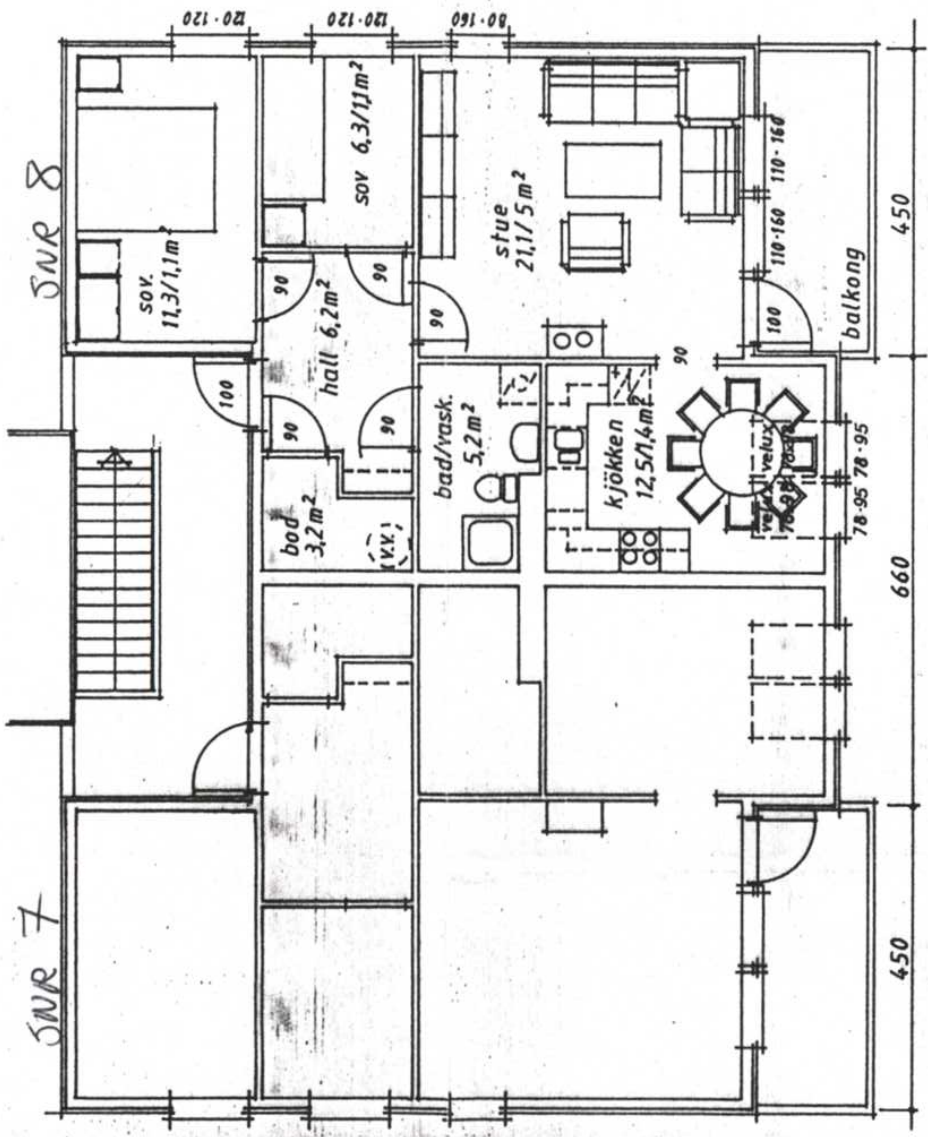
450

660

450

SNR 7

SNR 8



PLAN AV 2. ETG.

BRA

74,0 m²

BA

70,7 m²

Kommune  OPPDAL KOMMUNE Postboks 10 7341 Oppdal		Ferdigattest er gitt for Saksnr 99/00543-8		Løpenr 10564/00	
Eiendom/byggested Tranevegen 51 A-D, 53 A-D, 55 A-D, 57 A-D og 59 A-D					
Gnr 29		Bnr 29		Festenr Seksjonsnr	

Ansvarlig søker (navn og adresse) Paulsen Prosjekt AS P.b. 144 Kopervik	Tiltakshaver (navn og adresse) Paulsen Prosjekt AS P.b. 144 4291
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	30.06.98
Igangsettingstillatelse etter søknad	04.03.99
Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Andre småhus med 3-4 boliger		
Vedtak fattet av Bygningssjefen		Vedtak dato 05.07.99
Saksnr 99/115		
Dato sluttkontroll 27.09.00 15.08.00 27.09.00	Kontrollansvarlig Oppdal Maskinkompani A/S LH Bygg AS Paulsen Prosjekt AS	
Merknader		

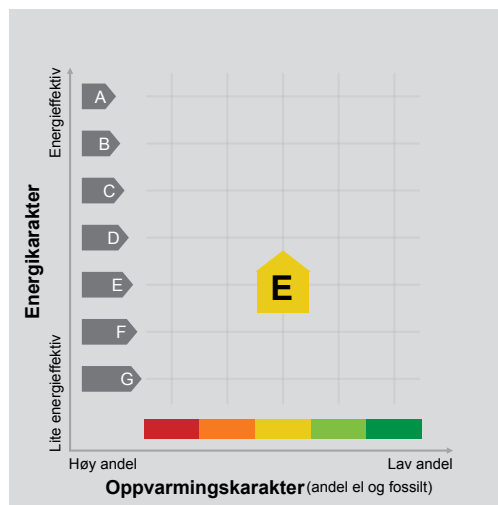
Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 06.11.00	OPPDAL KOMMUNE Bygningssmyndigheten Stempel/underskrift  Erik Bodin

Kopi til	
Oppdal Maskinkompani A/S	
LH Bygg AS	

ENERGIATTEST



Adresse	Tranevegen 57B
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18651378
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107032
Dato	14.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2000
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Rett kopi bekrefte:



Returneres etter tinglysing til

ADVOKAT
HARALD HOEL
7340 OPPDAL

TINGLYST

21 AUG 2000

ORRIN

SØRENKAIKREMBOTE
BARKEN

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

4029

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
1634	Oppdal	29	29	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9 7 6 1 9 4 9 7 0 6	Paulsen Prosjekt AS	
Doknr: 4029 Tinglyst: 21.08.2000 Emb: 064 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13	B	1		25				37			
2	B	1		14	B	1		26				38			
3	B	1		15	B	1		27				39			
4	B	1		16	B	1		28				40			
5	B	1		17	B	1		29				41			
6	B	1		18	B	1		30				42			
7	B	1		19	B	1		31				43			
8	B	1		20	B	1		32				44			
9	B	1		21				33				45			
10	B	1		22				34				46			
11	B	1		23				35				47			
12	B	1		24				36				48			
Sum tellere:				20		= nevner:		20							

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kopervik 07.07.00	Paulsen Prosjekt AS Tor Kristensen (s) Tor Kristensen	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
29	29
Fnr	Snr
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
20.07.00	OPPDAL KOMMUNE Bygningsmyndigheten
	<i>Jan Husa</i>

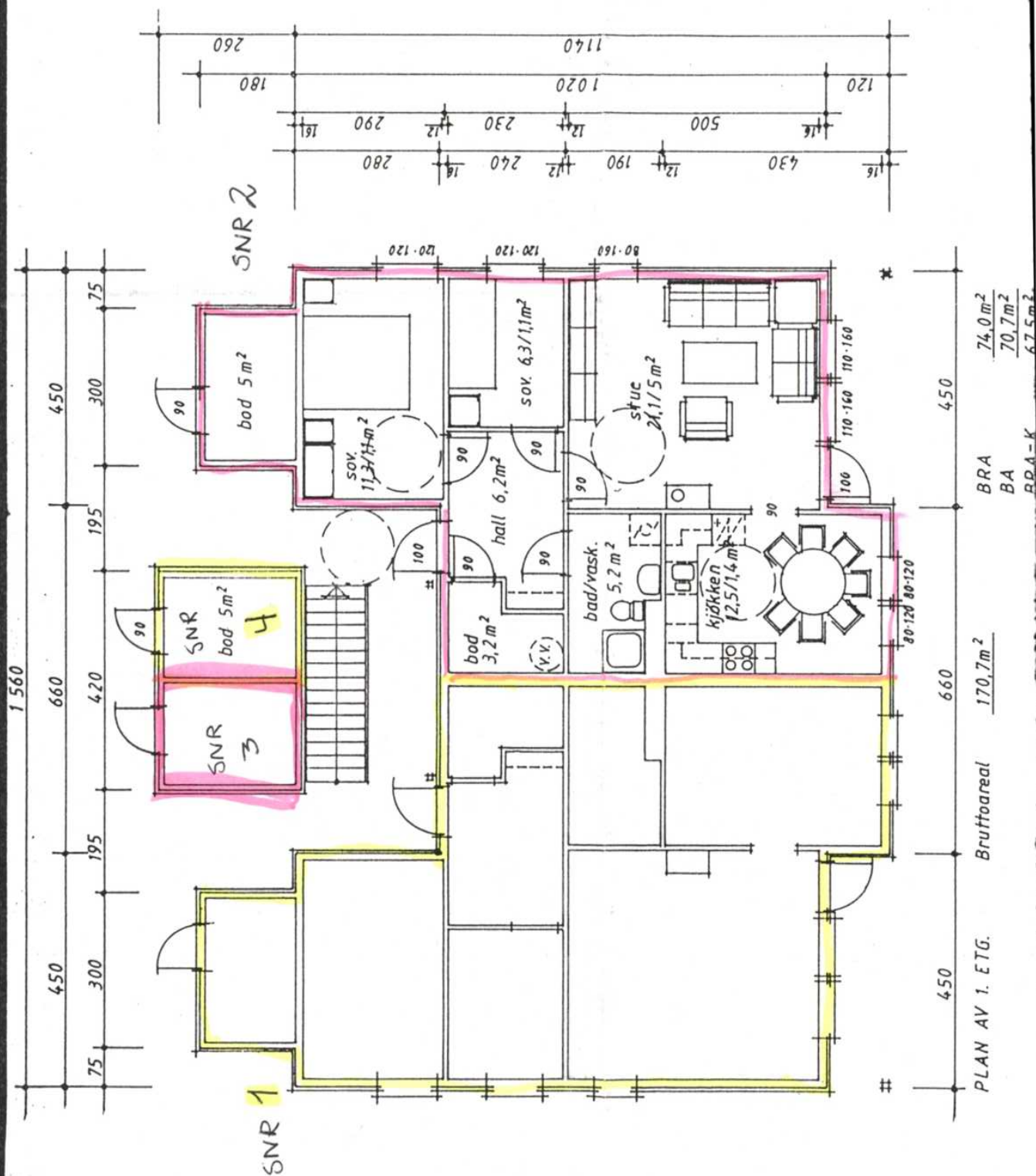
Noter:

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

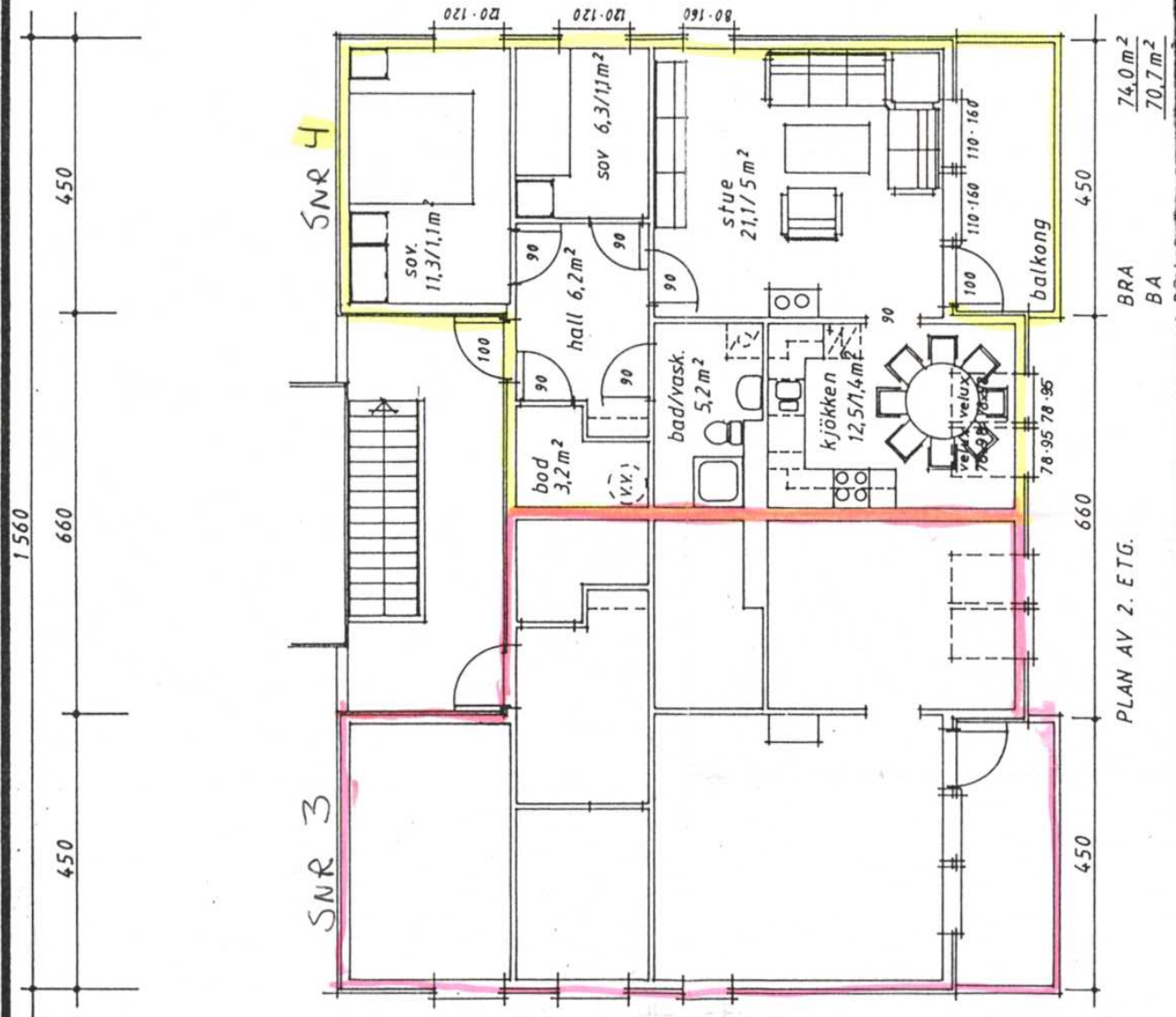


29/29

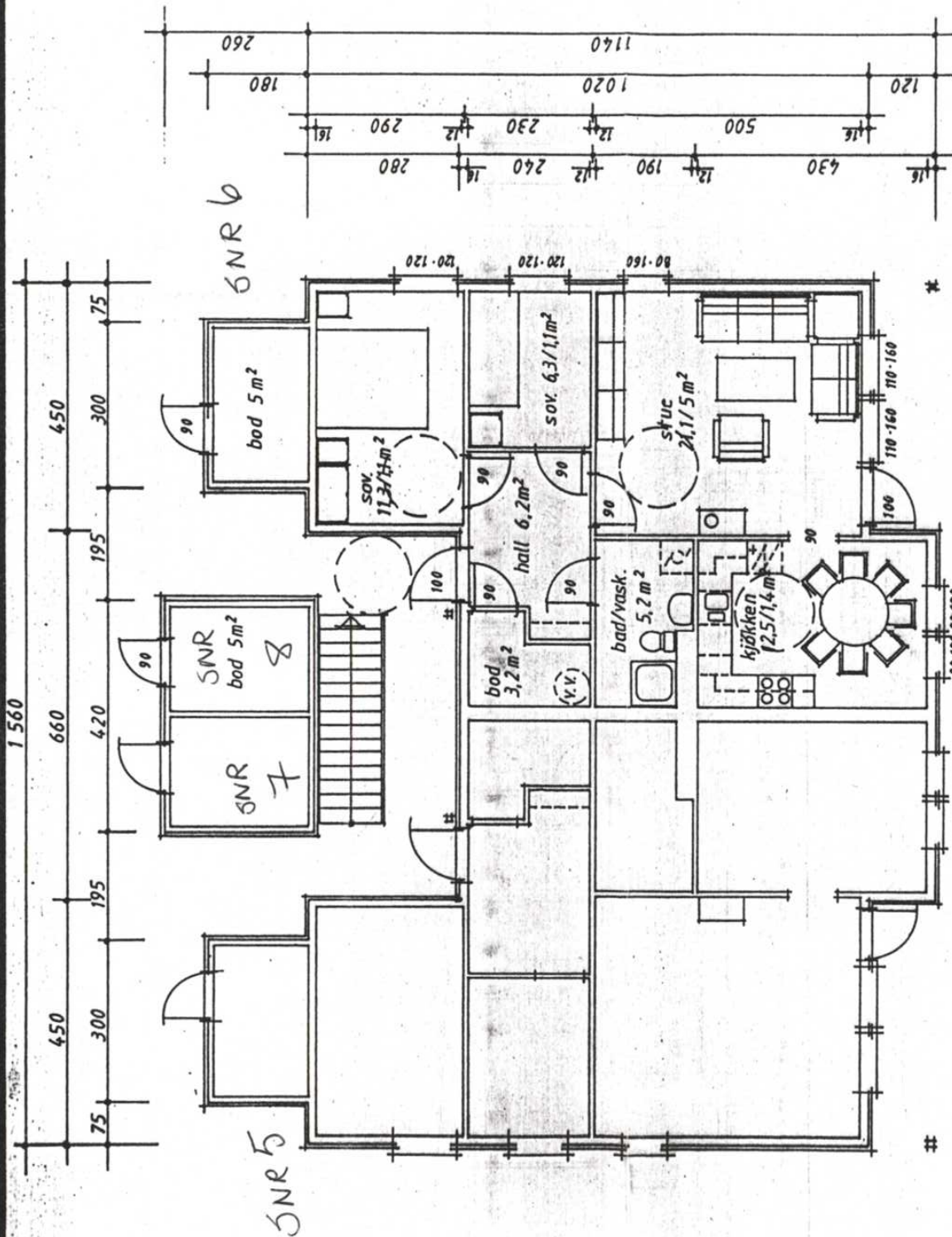


$$10. \text{M-T}^n \text{NR} \cdot 1^u$$


TOMT NR 1



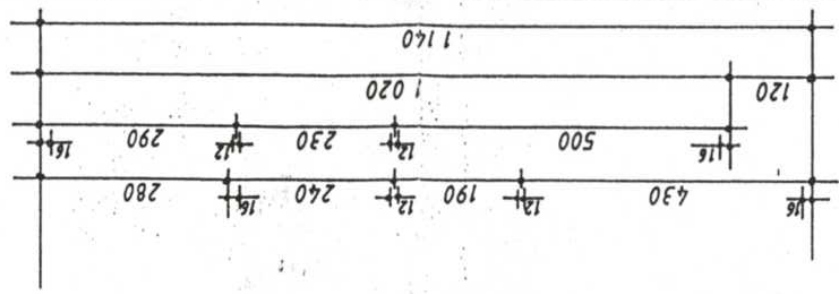
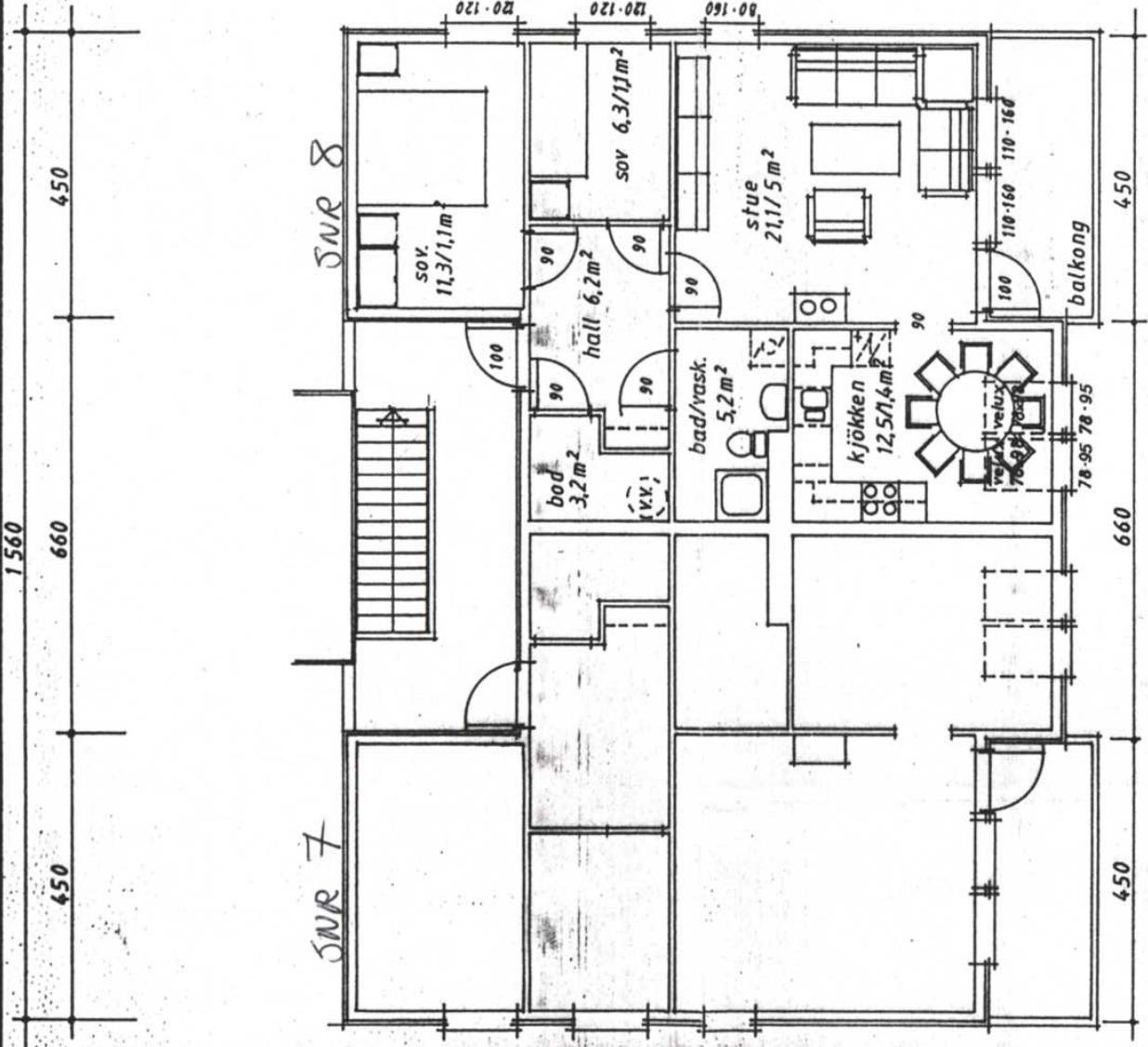
h TOMT NR 2



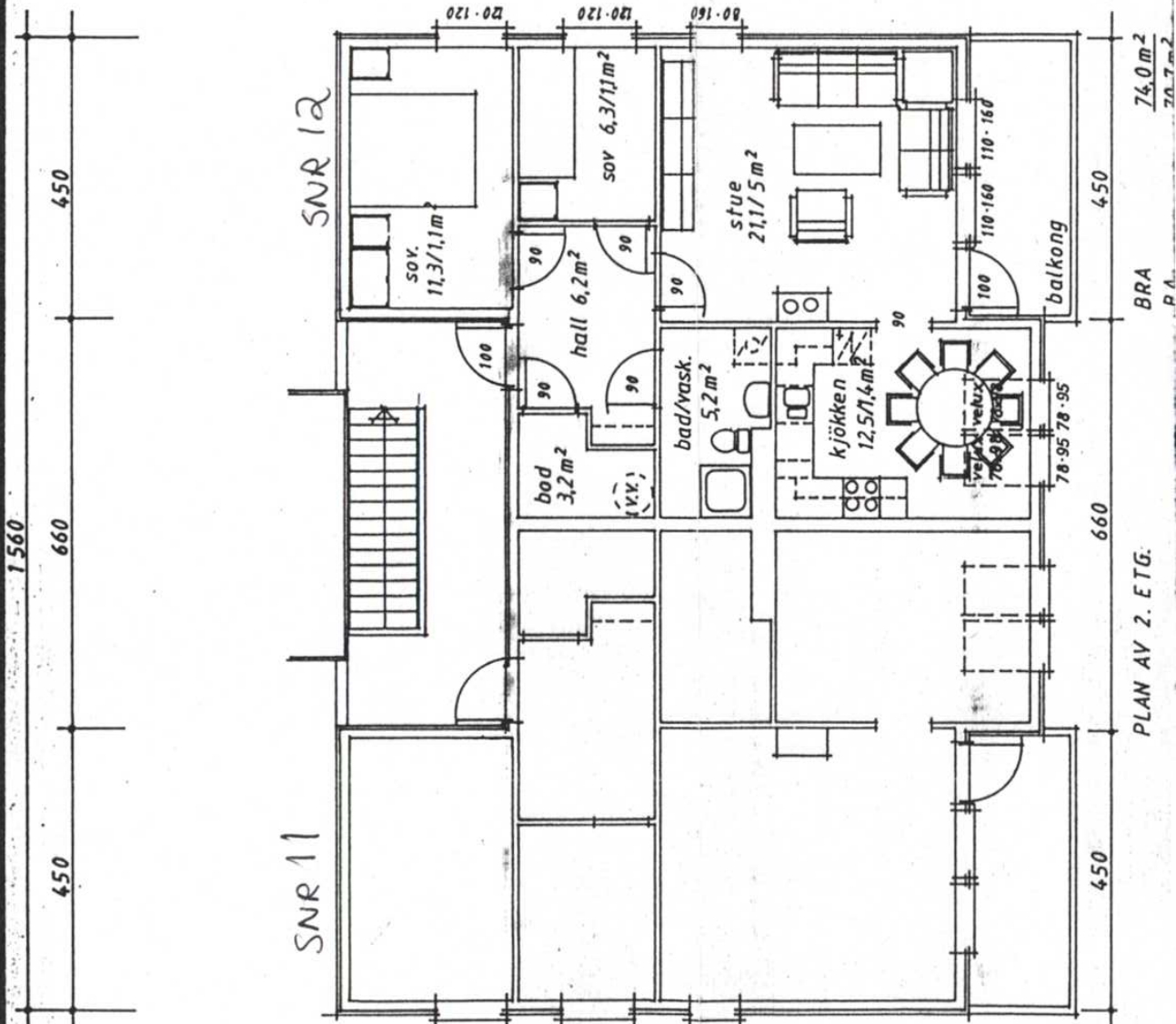
BRA	74,0 m ²
BA	70,7 m ²
BRA-K	67,5 m ²

PLAN AV 1. ETG. Bruttoareal 170,7 m²

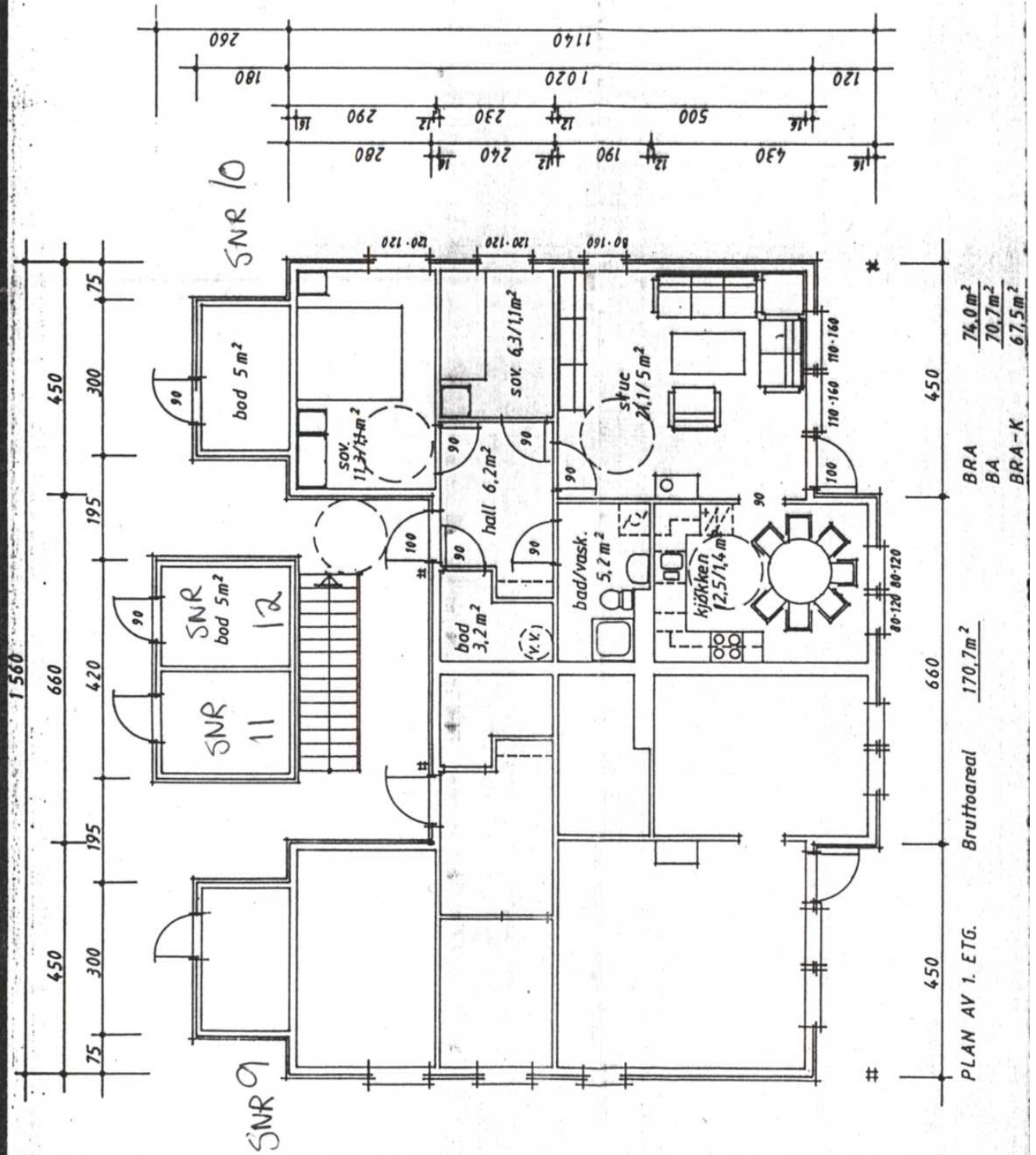
TONTUR 2



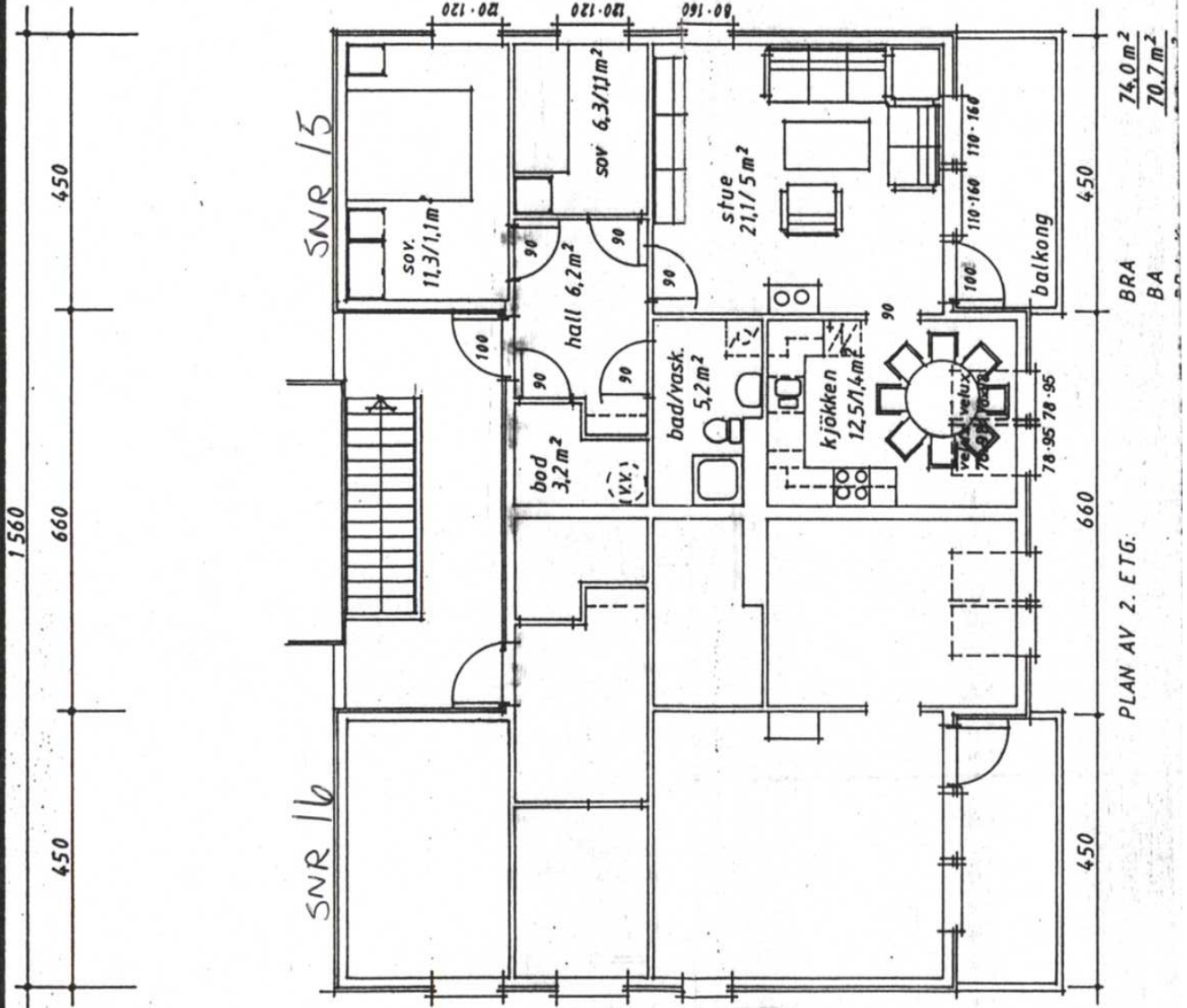
TOMT NR 3



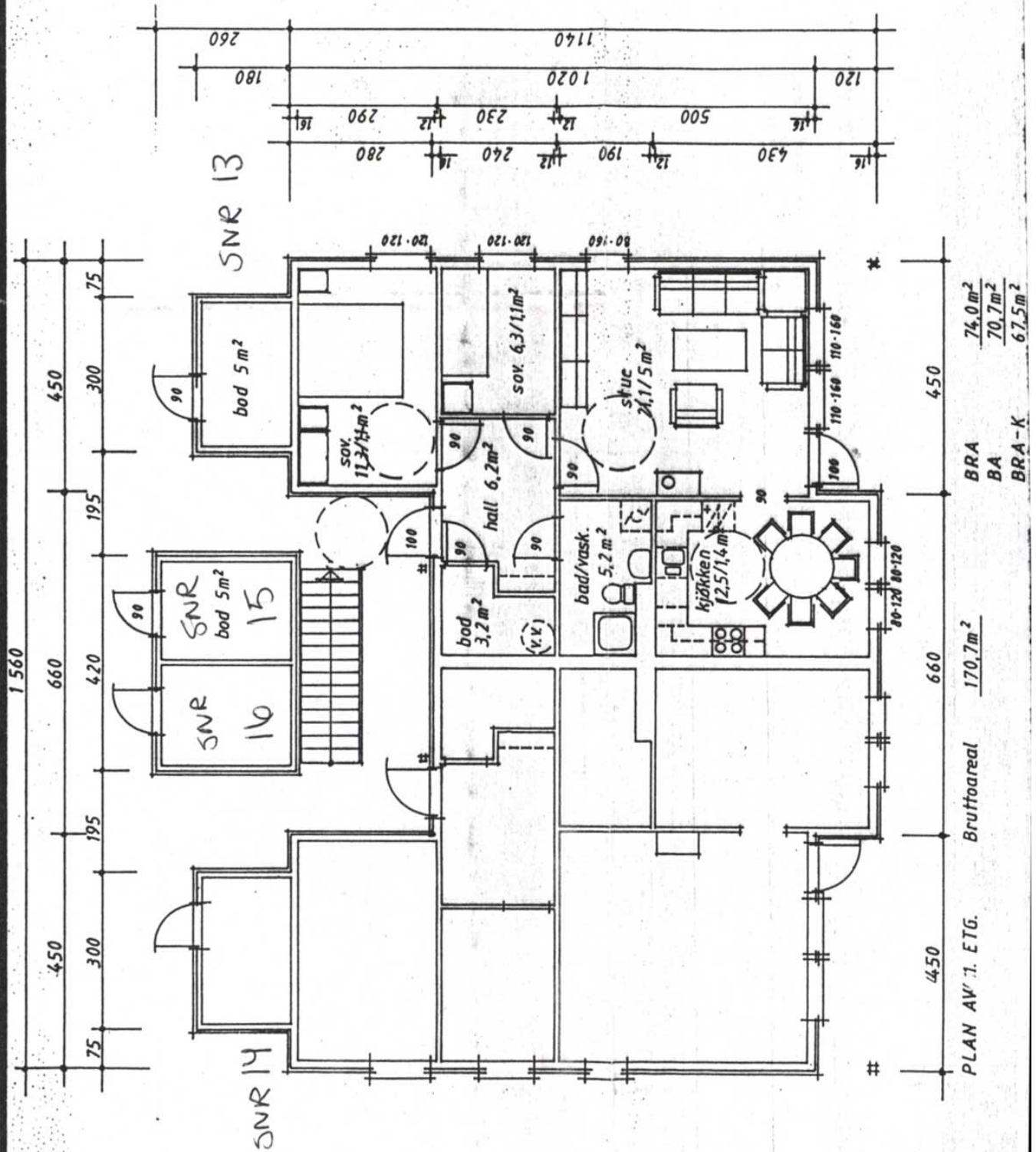
TONT nr 3



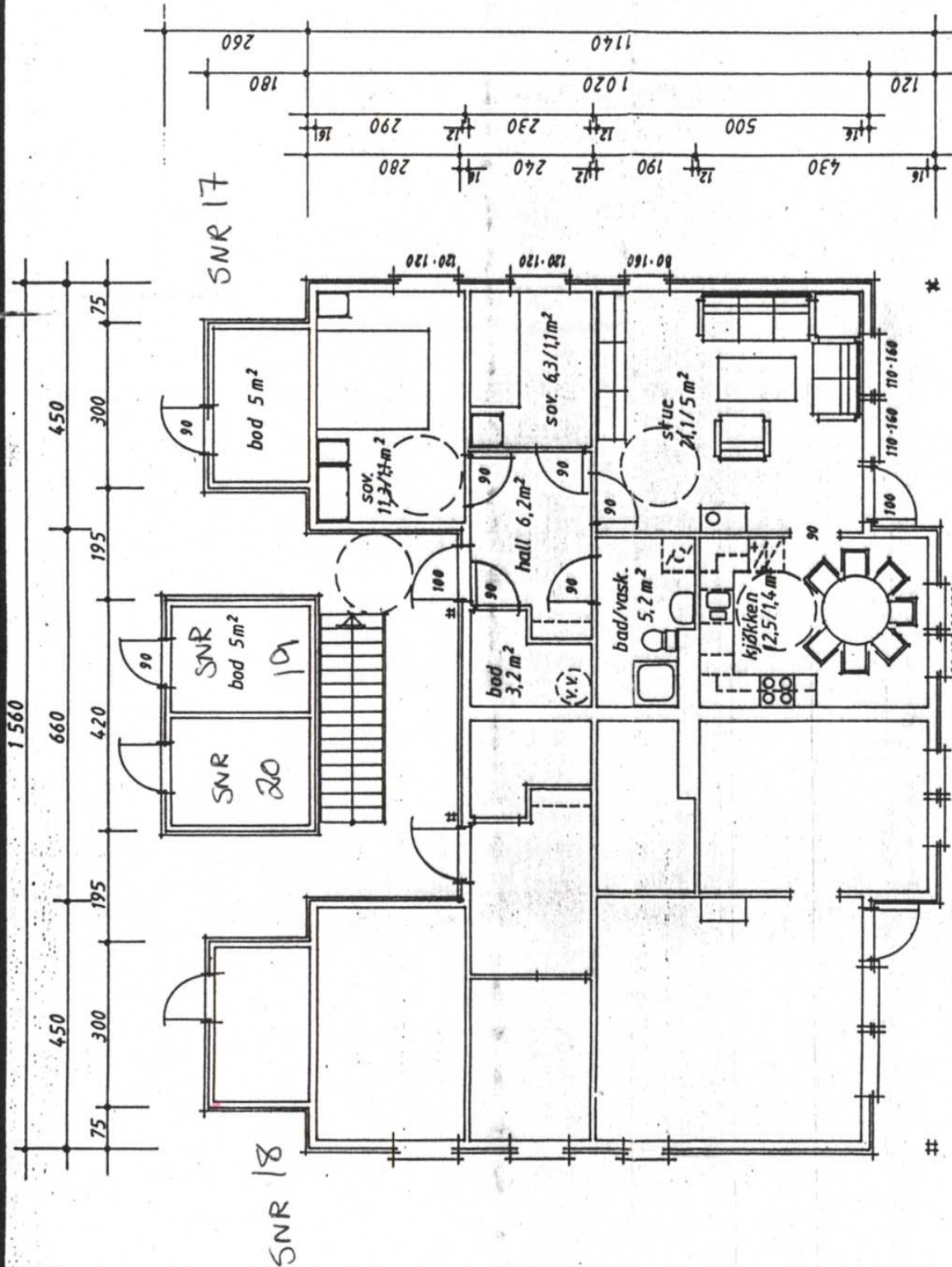
TOMT NR 4



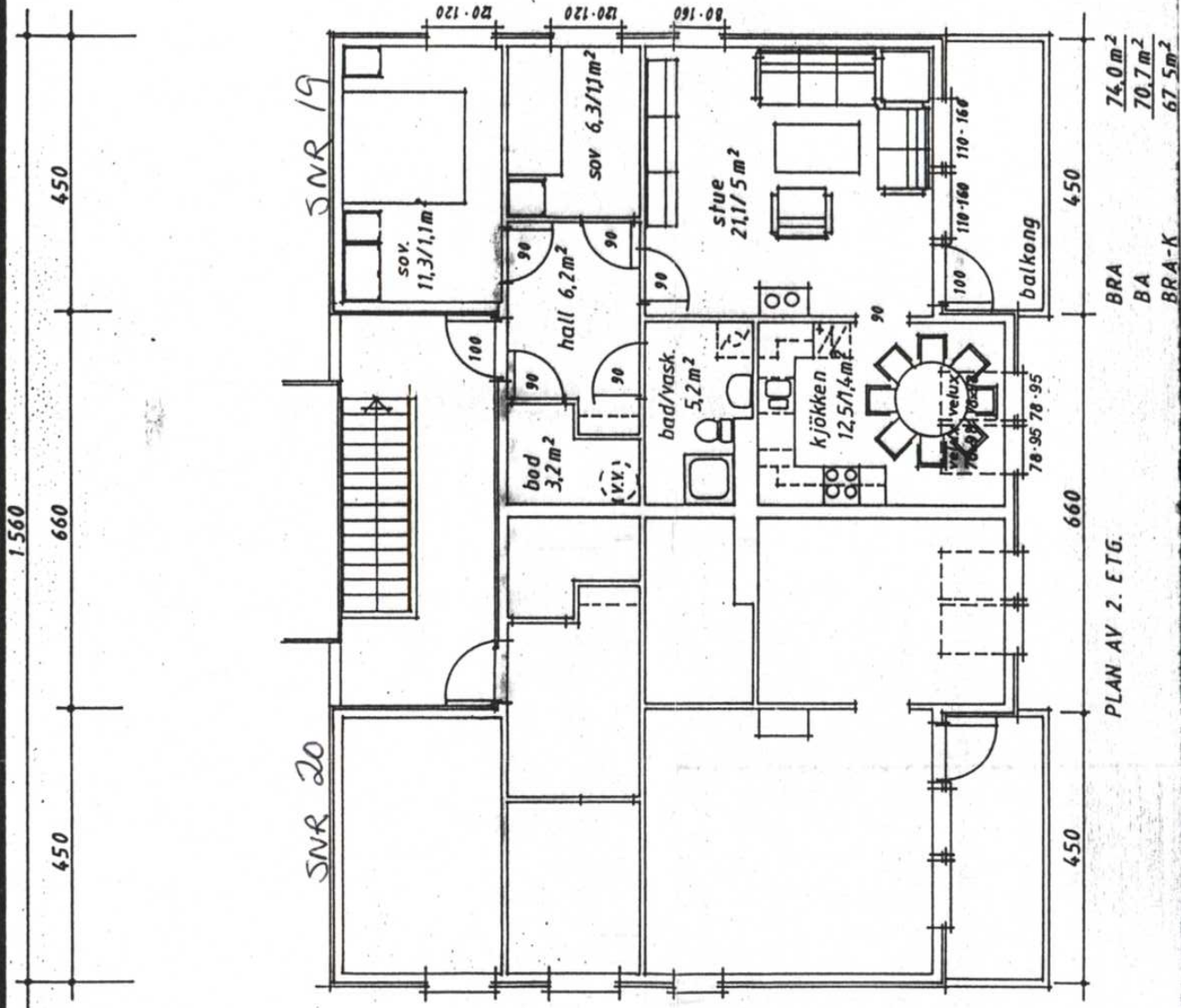
TOMT NR 4



TOINT NR 5



TOMT NR 5



MÅLEBREV☒ uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

Oppdal

TINGLYST

19 APR. 2001

ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2111

J.nr.

86/99

Målebrev nr.

102/01

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

19.07.99-3357

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	29	29	
	Bruksnavn/adresse Paulsentomta		
Areal	5047		M ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	05.08.1999
Rekvirent	Oppdal kommune v/rådmannen
Bestyrer	Halvor Rolvsjord
Forretning	Kartforretning over eiendommen "Paulsentomta", gnr.29, bnr.29.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	05.04.2001	Jan Husa	Halvor Rolvsjord

GAB

Registreringsstempel

TINGLYST

19 APR. 2001

ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2111

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Gebyr betalt med kr. 982,-

Dok. avgitt først med kl.

Merknad på s. 111 & 112

John Egelund

Påtegninger (rettelser o.l.)

GNR 29	BNR 29	FESTENR
REPRESENTASJONSPUNKT		
X 511095	Y -53622	Z
KARTBLAD CE107-1-37.38	X	LANDSNETT
MÅLESTOKK 1: 1000	AREAL 5047	M ²

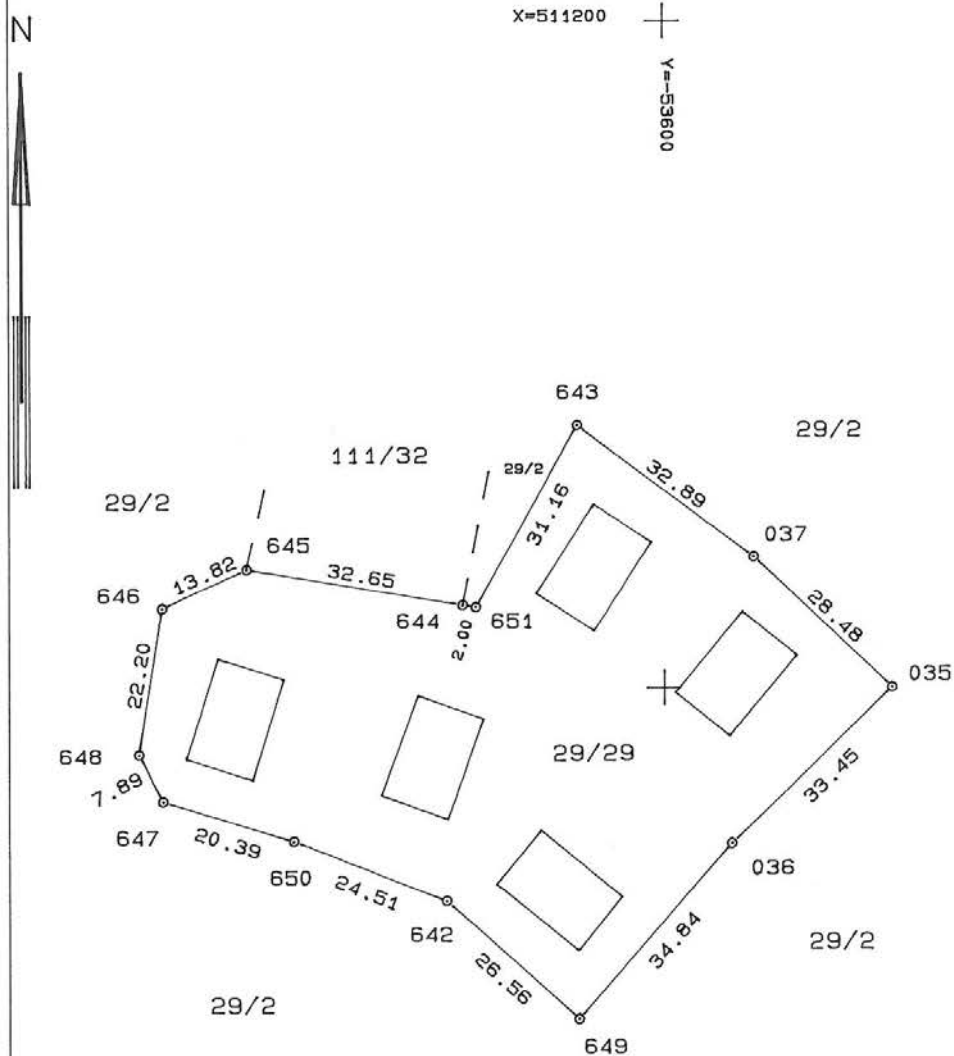
MÅLEBREVKART

JNR 86/99

MÅLEBREV NR 102/01

VESLA/GEONOR FRA NØRKART

O
P
P
D
A
L



PUNKT	PUNKTMERKE		X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
CE07137649	Grensemerke 1 jord		511050.24	-53612.80	26.56	
CE07137642	Grensemerke 1 jord		511068.07	-53632.47	24.51	
CE07137650	Grensemerke 1 jord		511077.05	-53655.28	20.39	
CE07137647	Grensemerke 1 jord		511083.09	-53674.75	7.89	
CE07137648	Grensemerke 1 jord		511090.13	-53678.31	22.20	
CE07137646	Grensemerke 1 jord		511112.05	-53674.82	13.82	
CE07137645	Rør i jord		511117.83	-53662.27	32.65	
CE07137644	Rør i jord		511112.44	-53630.06	2.00	
CE07137651	Umerka grensepunkt		511112.11	-53628.09	31.16	
CE07137643	Grensemerke 1 jord		511139.34	-53612.95	32.89	
CE07138037	Grensemerke 1 jord		511119.53	-53586.70	28.48	
CE07138035	Grensemerke 1 jord		511099.92	-53566.04	33.45	
CE07138036	Grensemerke 1 jord		511076.58	-53589.99	34.84	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 29, Seksjonsnr 6	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Brennhau
Veiadresse:	Tranevegen 57 B, gatenr 4800	Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Volla
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591 Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	21.08.2000	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/20
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 042,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/29/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/29/29/0/1	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/2	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/3	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/4	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/5	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/6	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/7	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/8	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/9	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/10	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/11	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/12	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/13	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/14	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/15	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/16	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/17	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/18	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/19	0,0
			Mottaker	5021/29/29/0/20	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.08.2000	Avgiver	5021/29/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/29/29/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tranevegen 57 B	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	200,0	Rammetillatelse:	01.02.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	316,0	Igangset.till.:	01.09.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	316,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	06.11.2000
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	18651378			Antall etasjer:	2

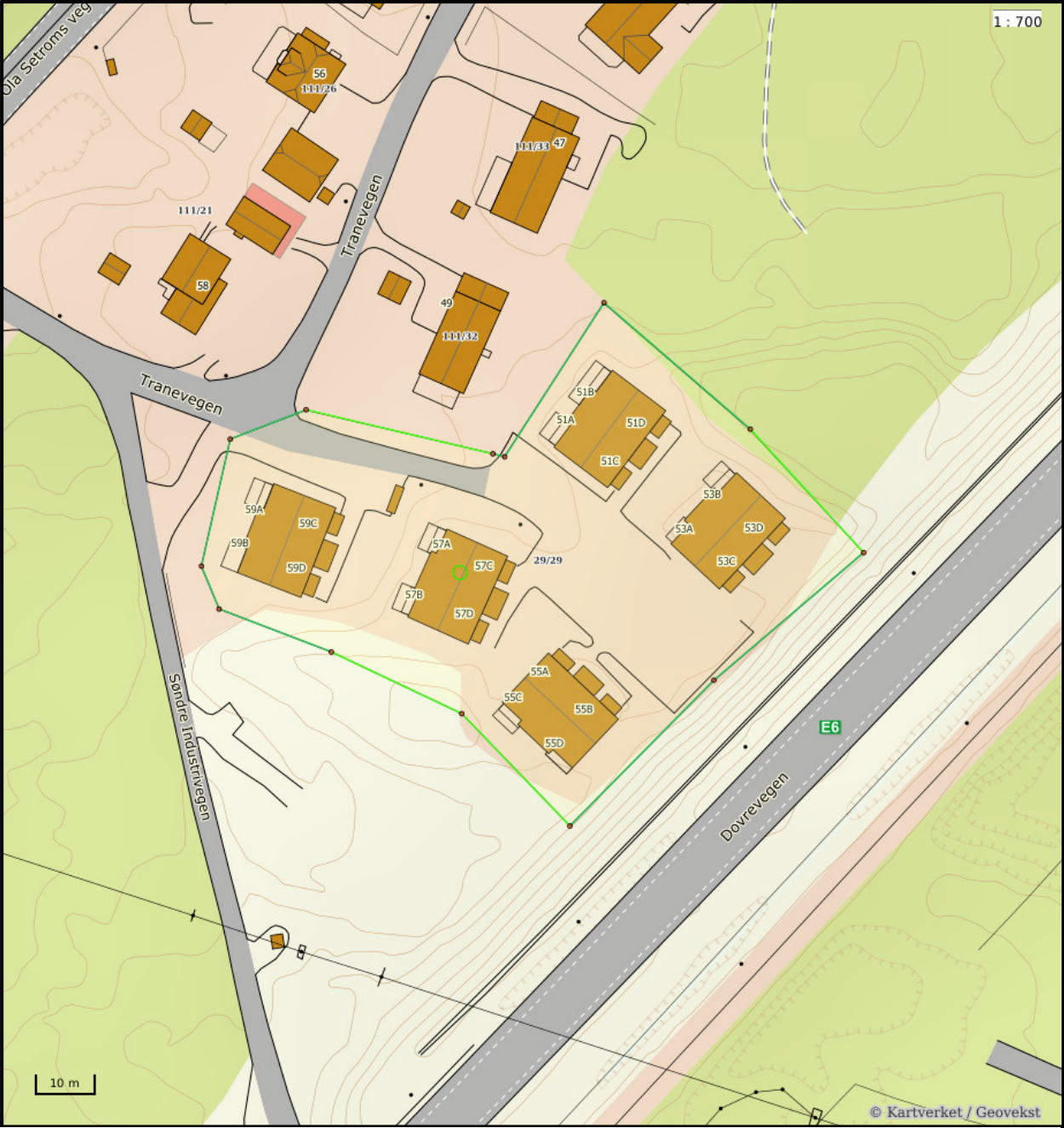
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		168,0		168,0				
H02			148,0		148,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

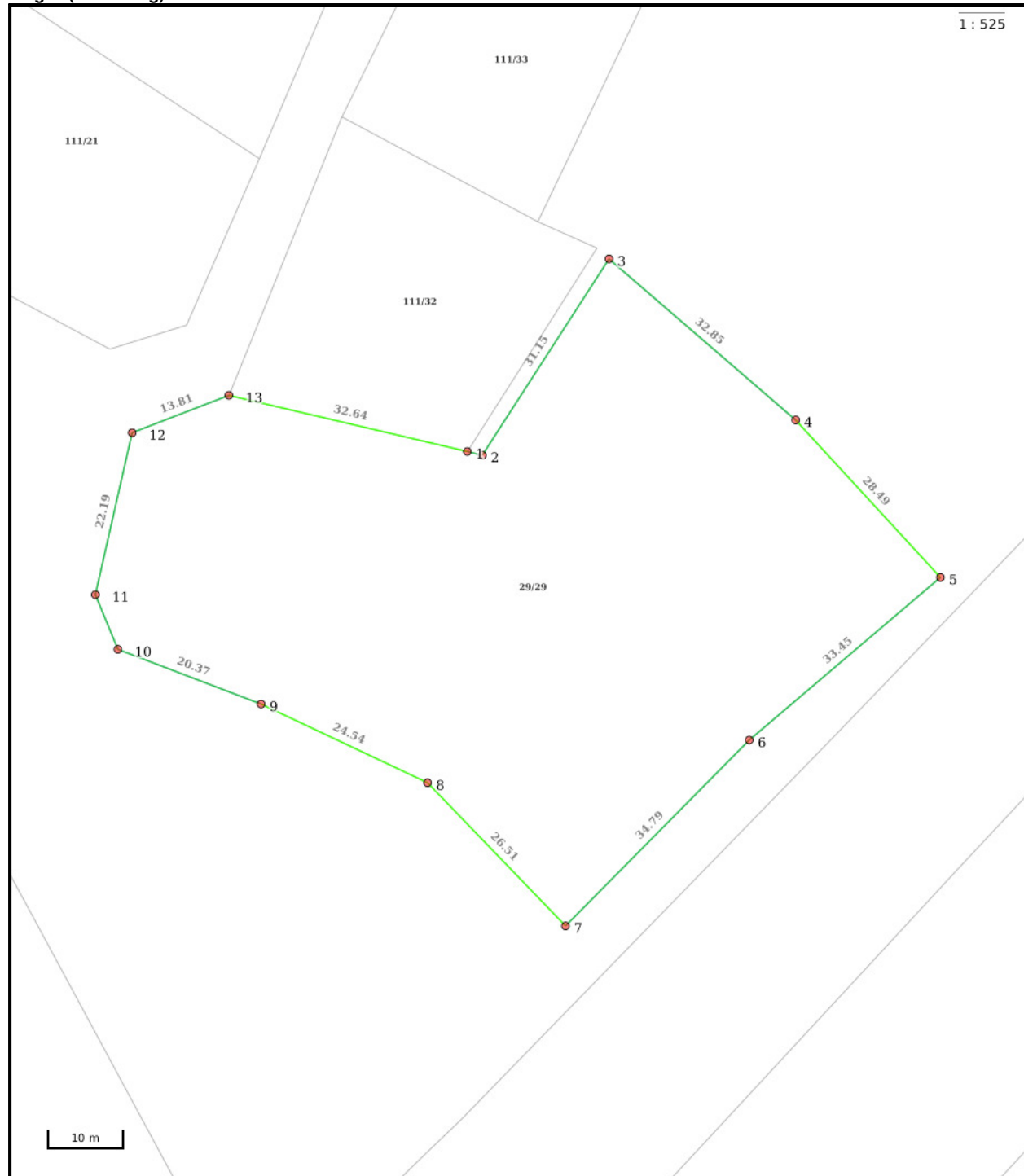
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 5 042,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 939 472,38	534 630,94	1,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
2	6 939 472,03	534 632,90	31,15m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 939 499,65	534 647,30	32,85m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 939 480,58	534 674,05	28,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 939 461,52	534 695,22	33,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 939 437,53	534 671,91	34,79m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 939 410,64	534 649,83	26,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 939 427,93	534 629,74	24,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 939 436,31	534 606,67	20,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 939 441,79	534 587,05	7,88m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 939 448,73	534 583,31	22,19m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 939 470,73	534 586,21	13,81m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 939 476,83	534 598,60	32,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør

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

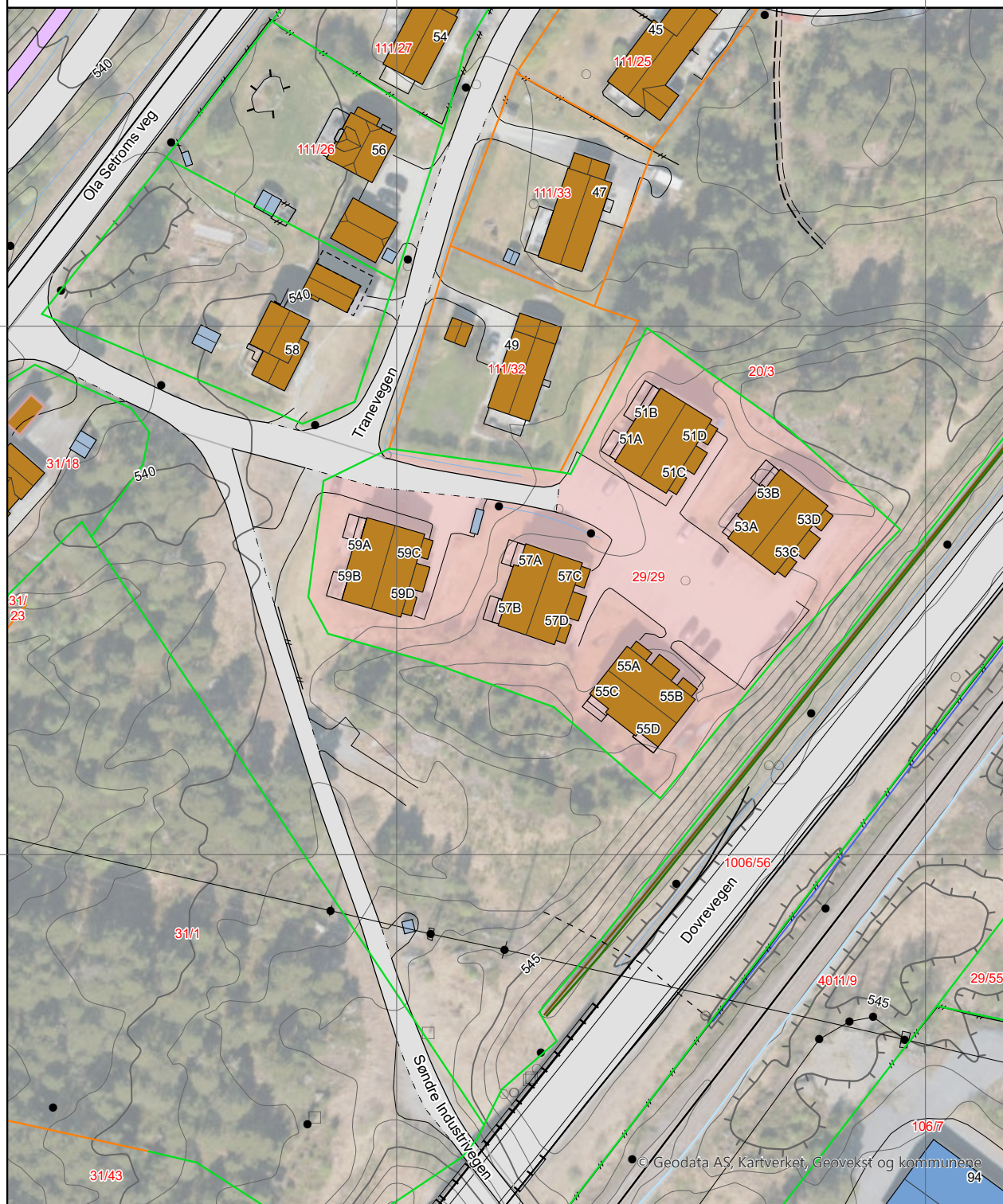
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/29/29/0/6

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2025



0 25 50 m

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

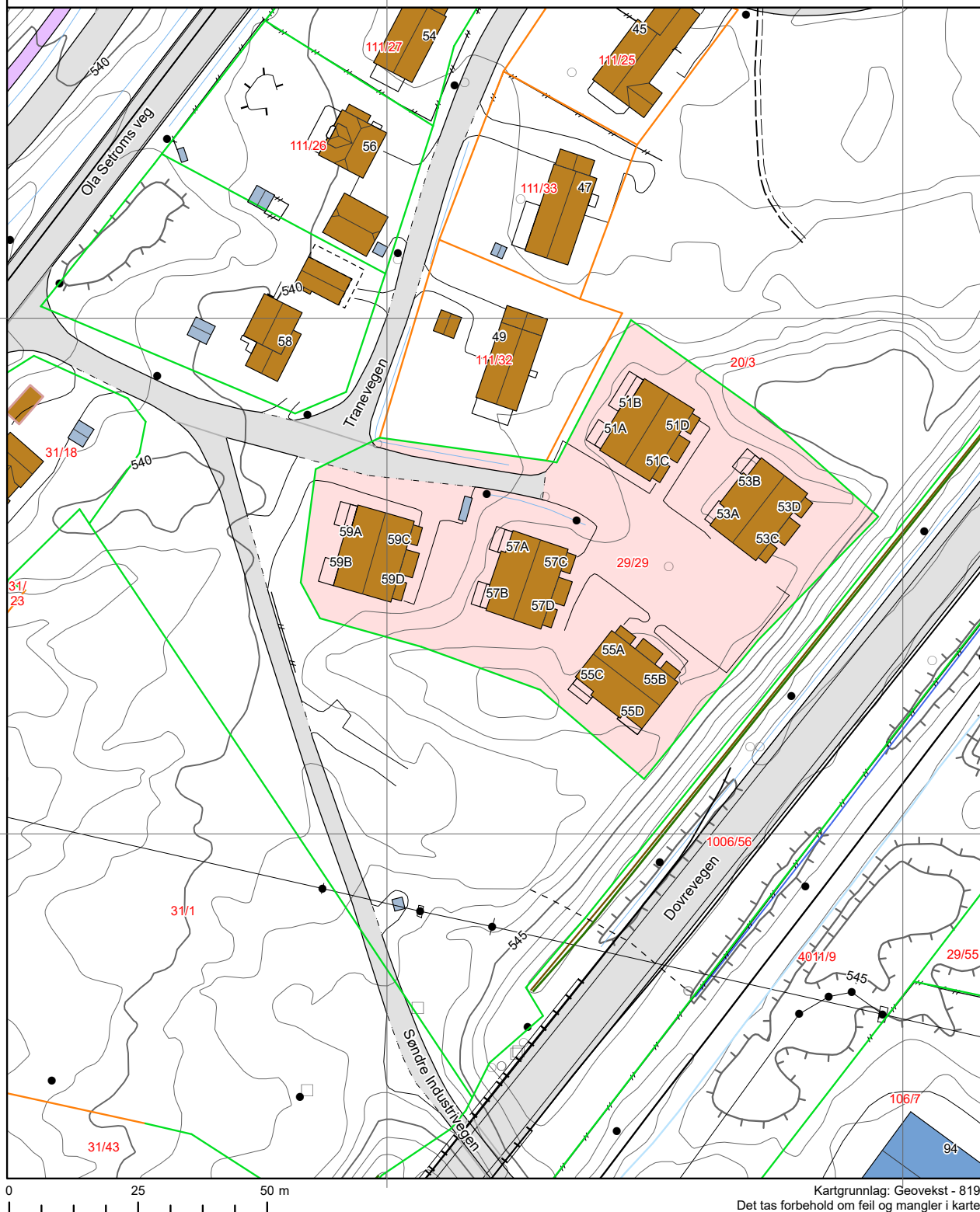
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/29/29/0/6

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2025



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

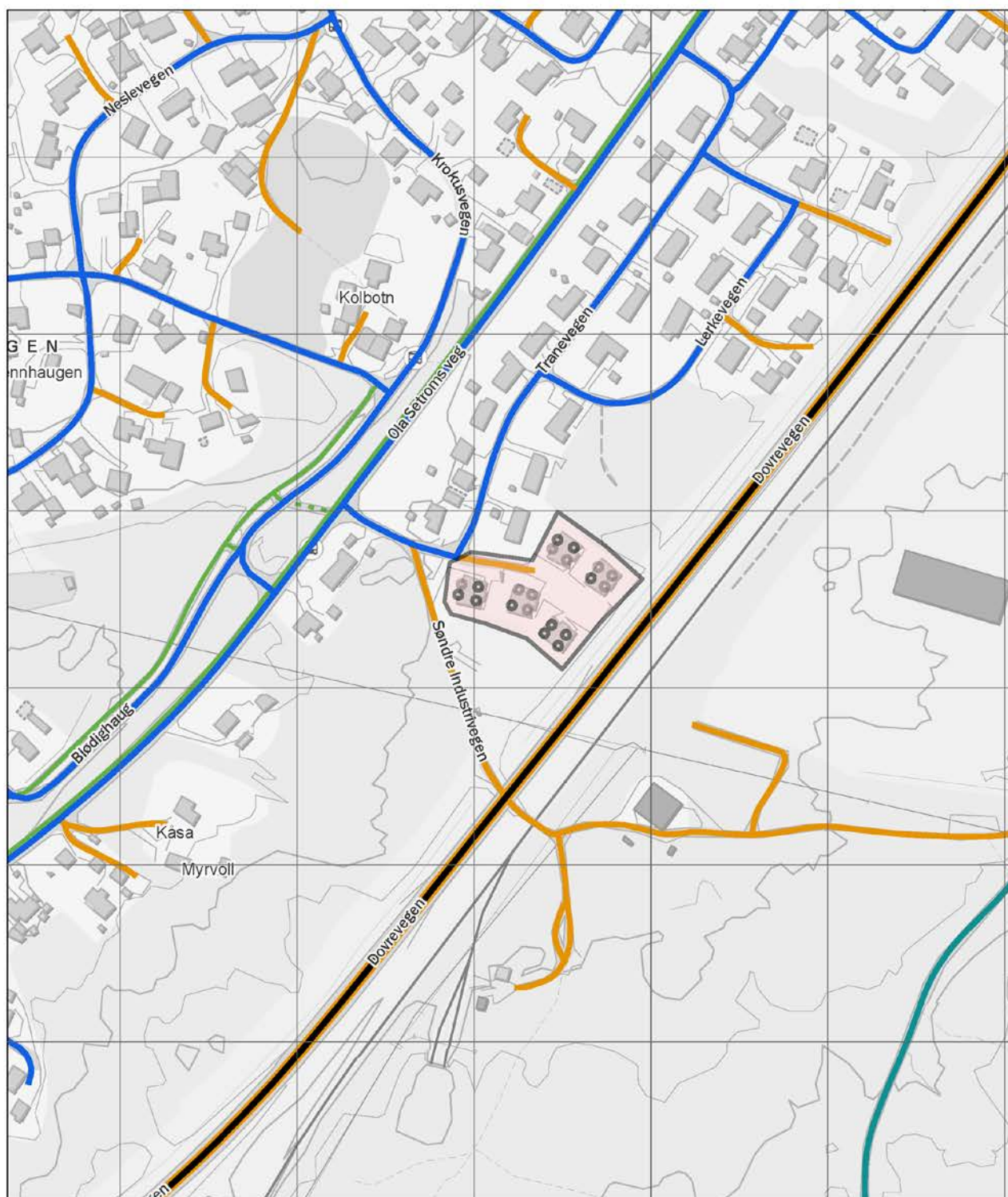
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

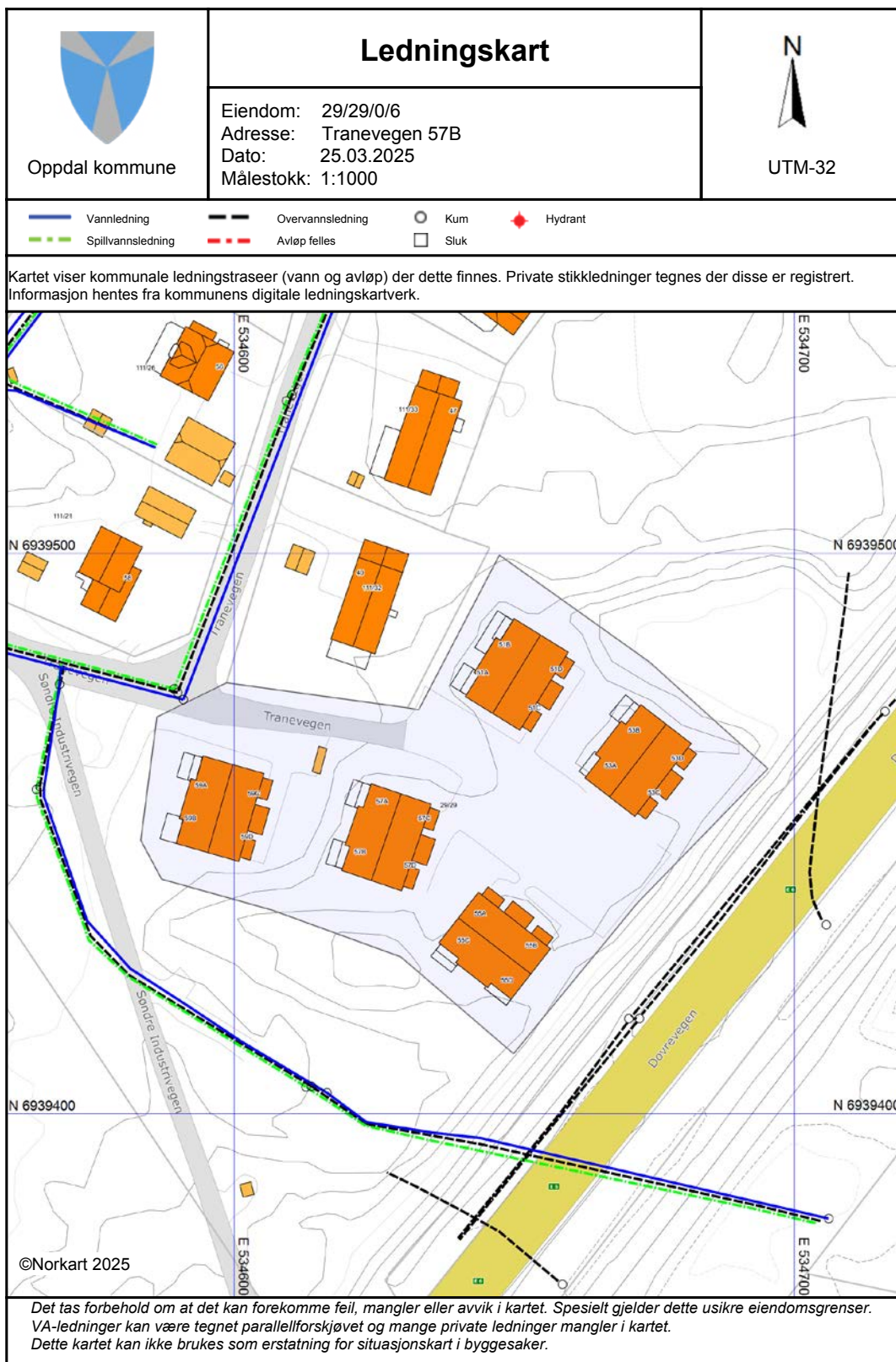
Høydekurver

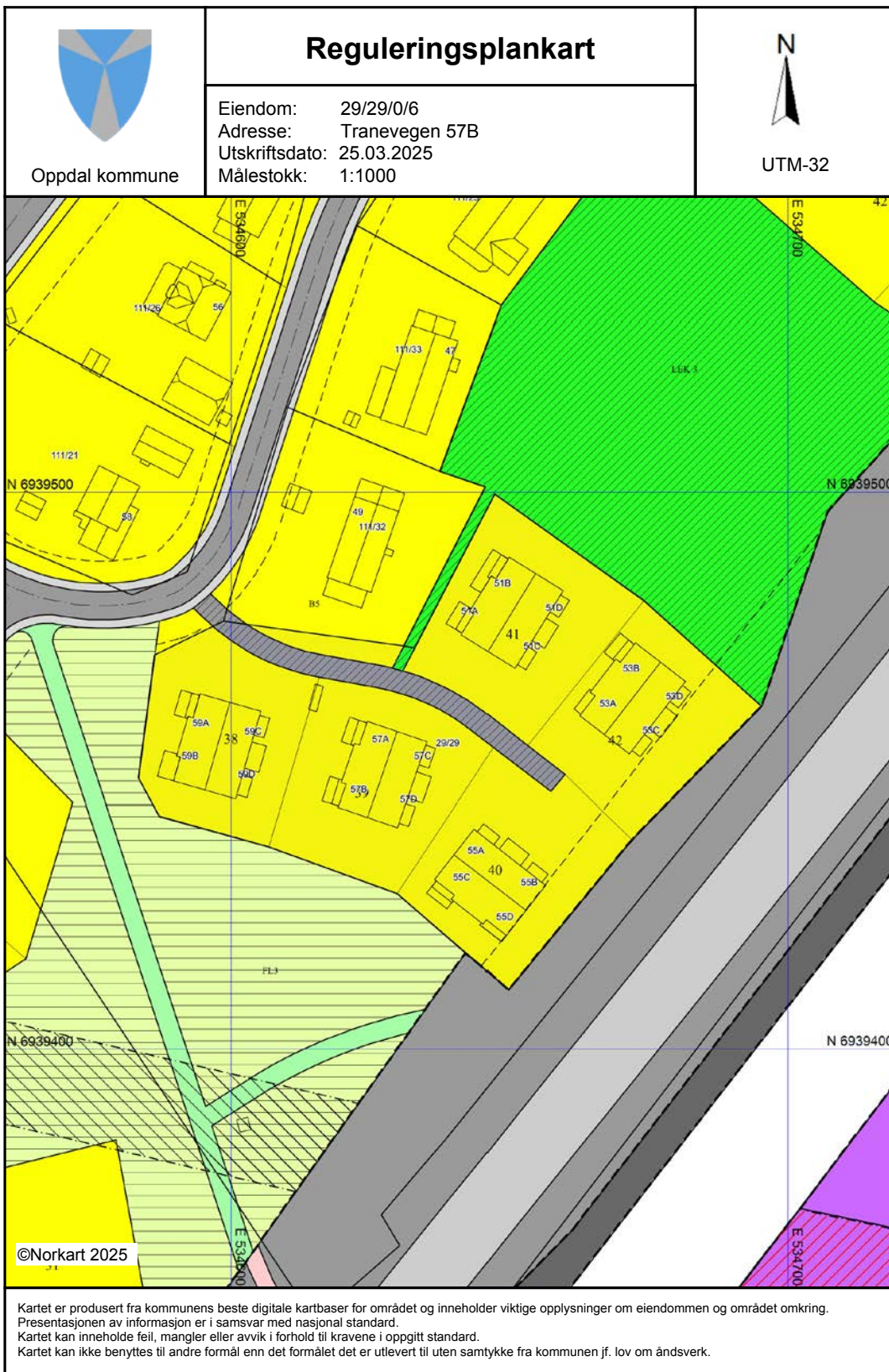
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

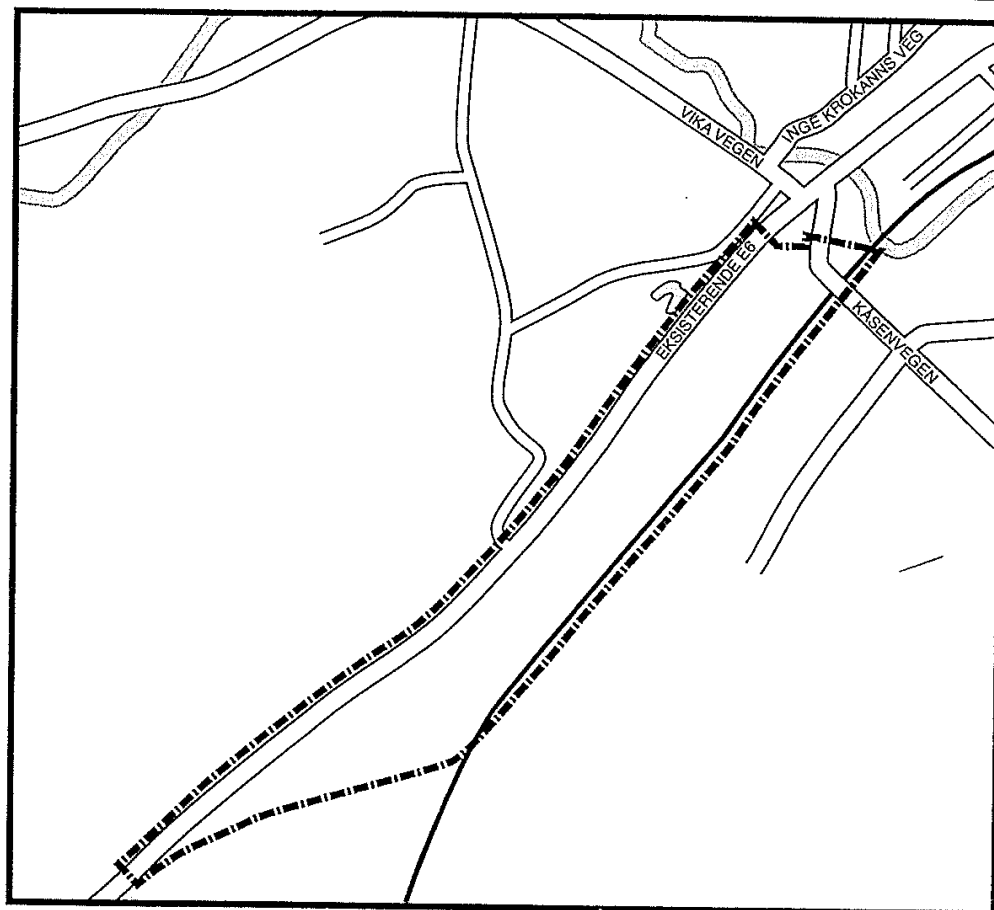
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95

plankontoret
midtre gauldal, oppdal og rennebu



E6 SØR FOR
OPPDAL
SENTRUM

FORORD

Kommunestyret vedtok i sak K 34/93 at det skulle utarbeides reguleringsplaner for E6 sør, E6 nord og Oppdal sentrum. Bakgrunn for arbeidet er framtidig omlegging av E6 og behov for avklaring av arealbruken i de tilliggende områdene. Følgende retningslinjer for planene i sør og nord ble vedtatt:
Arealutnytting langs E6 utenom sentrumsområdet skal forbeholdes etableringer som ikke vil konkurrere med næringsvirksomhet som naturlig hører til i sentrum.

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Plankontoret, 6.oktober 1993

Ingrid Voll

*03.11.93: Revidert etter bygningsrådets sak 128/93.
19.11.93: Revidert etter bygningsrådets sak 131/93.
29.11.94: Revidert etter bygningsrådets sak 106/94.
08.01.96: Revidert etter kommunestyrets sluttbehandling, sak 111/95.*

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

avgrensning Planen avgrenses av eksisterende E6, Kåsenvegen, gangveg ved Alma, jernbanelinja og framtidig E6.

2. TIDLIGERE PLANLEGGING

kommuneplan Forslaget er i hovedtrekk i samsvar med vedtatt kommuneplan.

reguleringsplan Det er endringer i forhold til "Reguleringsplan for området mellom E6 og NSB syd for Alma". Dette gjelder avgrensning av fellesområder for lek, boligveg langs jernbanen er sløyfet, fortau i boligområdet er tatt ut og det er vist ny stikkveg fra Tranevegen ut på E6.

3. PLANFORSLAGET

utnyttning Planområdet reguleres til boligområder, industriområde, landbruksområde, friluftsområder, trafikkområder, fareområde og fellesområder. Totalt er det klargjort 47 nye boligtomter.

*områder for boliger
–B1-B17* Områdene B1-B5 består av 42 nye boligtomter og 21 eksisterende boliger. Områdene B6-B16 ligger inne på "Reguleringsplan for området mellom E6 og NSB syd for Alma". Det er vist ny adkomst til 5 tomter langs ny E6.

*områder for industri
–I1-I2* Område I1 viser Bøndernes Salgslags eiendom med muligheter for utvidelse. Område I2 ligger i dag som ledig areal og kan utnyttes til lettere industri.

*område for landbruk
–L1* Område L1 er dyrka mark og skog som ligger innenfor byggegrensa langs ny E6.

*friluftsområder
– FL1-FL5* Områdene FL1-FL4 består hovedsakelig av furuskog og søkes bevart som friluftsområder i tilknytning til boligområdene. Langs ny E6 beholdes et skogsbelte som visuell skjerm og delvis som støyskjerm.

*trafikkområder
– E6* Ny E6 er vist på strekningen fra Mjøen i sør til gangvegkryssing ved Alma i nord. Veglinja er identisk med detaljplaner utarbeidet av Statens vegvesen Sør-Trøndelag.

– støyskjerming Av hensyn til boligbebyggelsen er det nødvendig med støyskjerming langs ny E6.

– gangveger Fra Mjøen i sør og nordover langs dagens E6 er det planlagt gang/sykkelveg fram til "Blødighaugvegen". Fra Brennhaugetvegen til Kullsjøen er det vist fortau langs dagens E6. For å få sammenhengende gang/sykkelveg forbi Kullsjøen må

gangvegen som er under bygging forlenges opp til E6 og "kobles på" fortau videre til Vikavegen. En får dermed sammenhengende gang/sykkelforbindelse fra Hevle til sentrum. Vegen fra Tranevegen til Kåsenvegen reguleres til turveg med forbud mot motorisert ferdsel. En del av Tranevegen forbi tidl. Skrukketjern reguleres til gang/sykkelveg. En unngår da mye av gjennomkjøringen i boligområdet. Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt.

fareområde

Fareområdet er en byggeforbudssone langs høgspenlinja fra Kåsen. Den krysser ny E6 og dagens E6.

fellesområder

Adkomst 1-12 er adkomstveger til delvis eksisterende og delvis nye boliger. I planområdet er det 4 fellesområder som skal opparbeides til felles lekeplass.

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E6 SØR FOR OPPDAL SENTRUM, UTARBEIDET 4. OKTOBER 1993, VEDTATT I KOMMUNETYRET 07.12.95, SAK 111/95.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDE BOLIGER
BYGGEOMRÅDE INDUSTRI
LANDBRUKSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDER
TRAFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE
FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE:

<u>1.1 Boliger</u>	<i>Område B1-B17 skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.</i>
Bebyggelsens karakter	<i>Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus. Nye hus skal ha saltak og ha en utforming som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.</i>
Områdets utnytting	<i>Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. sokkel og grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. På tomtene 1-4 tillates bare boliger uten kjeller.</i>
<u>1.2 Industribygg</u>	<i>Bygningene i I1 skal nyttes til slakteri/lettere industrivirksomhet. I2 skal nyttes til lettere industri.</i>
Etasjetall	<i>Hovedbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.</i>
Uteareal	<i>Skjemmende lagring på ubebygde areal tillates ikke.</i>
Miljø	<i>Kommunen kan forby virksomhet som medfører miljøulemper.</i>

2. BESTEMMELSER FOR FRILUFTSOMRÅDENE:

<u>2.1 Hogst</u>	<i>Områdene må ikke snauhogges. All hogst i områdene må godkjennes av kommunen. Det skal i denne sammenheng legges vekt på å beholde/etablere en flersjiktet skogtype.</i>
------------------	--

3. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE:

3.1 Felles adkomst

Adkomst 1 er felles for 33/15, og tomtene 1, 2 og 4 og tillates ikke opparbeidet før ny E6 er bygget i samsvar med planen.

Adkomst 2 er felles for 33/6, 33/7, 33/11, 33/15 og tomtene 3, 5, 6, 7, 8 og 9.

Adkomst 3 er felles for tomt 10, 11 og 14.

Adkomst 4 er felles for tomt 21-25.

Adkomst 5 er felles for tomt 34 og 31/9.

Adkomst 6 er felles for tomt 38-42.

Adkomst 7 er felles for tomt 43-44.

Adkomst 8 er felles for 111/40, 111/44 og 111/45.

Adkomst 9 er felles for 111/42, 111/43 og 111/46.

Adkomst 10 er felles for 111/49, 111/50 og tomt 45.

Adkomst 11 er felles for 237/20, 237/27 og tomt 46-47.

Adkomst 12 er felles for 16/24, 16/61 og tomt 12.

3.2 Felles lekeområder

Lek 1 er felles for tomtene 1-4, 33/6 og 33/15.

Lek 2 er felles for tomtene 5-9, 33/7, 33/9, 33/10, 33/11 og 33/12.

Lek 3 er felles for boligene i B5-B9.

Lek 4 er felles for boligene i B10-B17.

4. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

4.1 Landskapstilpassing

I alle trafikkområder skal skjæringer og fyllinger gis en landskapsmessig god utforming, tilsås og beplantes. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Gangveger

Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt på gangvegene.

4.3 Støydempingstiltak

Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.

5. FELLESBESTEMMELSER:

5.1 Støyvoller

Støyvoller kan i henhold til planen opparbeides på private arealer.

5.2 Snøopplag

Langs vegene skal det være anledning til snøopplag også på privat eiendom.

5.3 Utforming/fargevalg

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

5.4 Mindre vesentlige

unntak

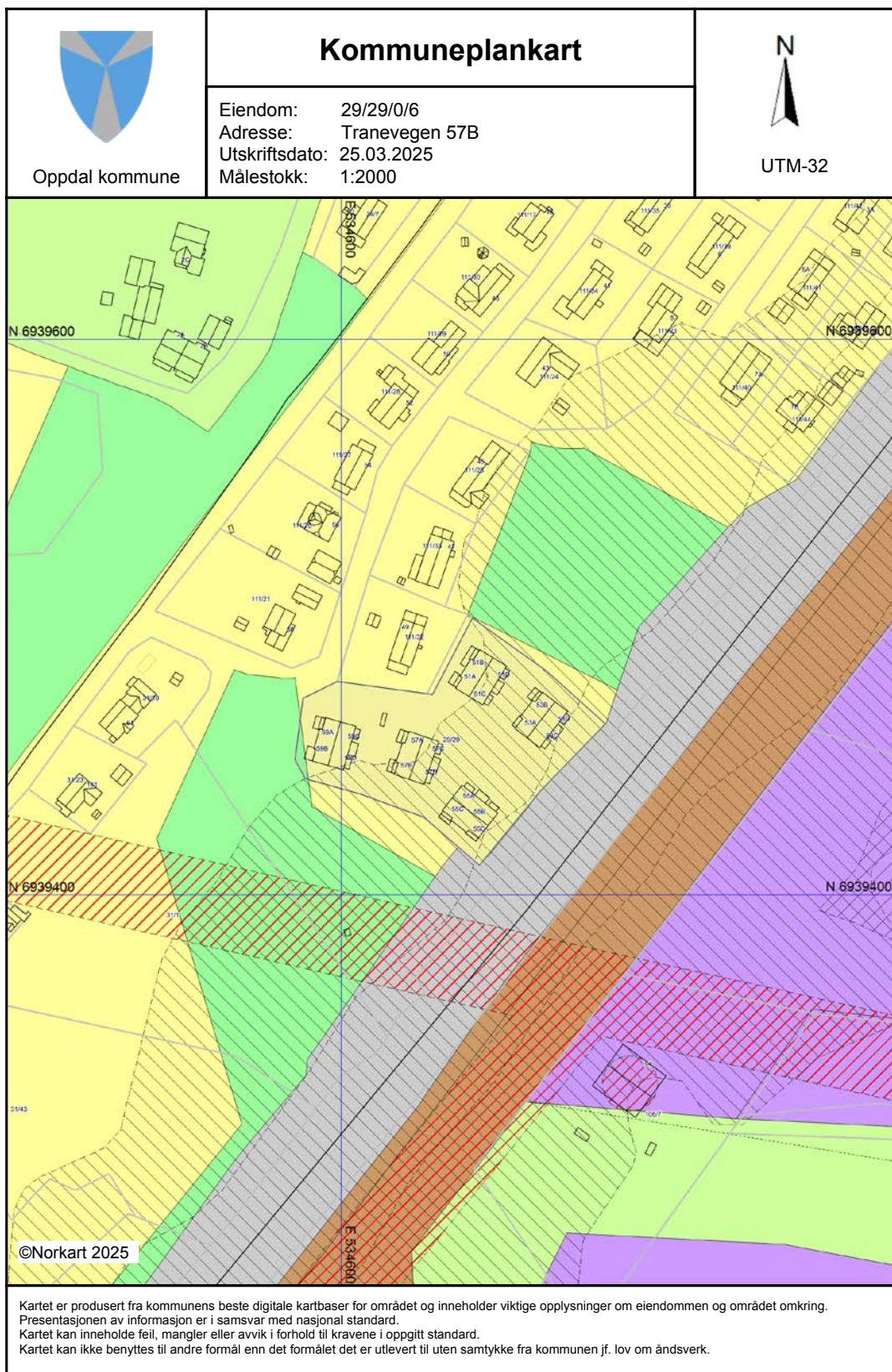
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

5.5 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

BOENNEVIT AV G. SPJAL KOMMUNISLETYRE

den 07 / 12 1995 sek. K. 111 / 95



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET KÅSEN

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kåsen, og har gårdsnummer 29 og bruksnummer 29 i Oppdal kommune. Sameiet ble stiftet i 1999/2000.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommen er seksjonert og oppdelt i til sammen 20 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal. I tillegg er det en samleseksjon for grøntområder, veier og parkering (seksjon 21).

Seksjon 21 eies i sameiet mellom seksjonseierne.

Leilighetene har følgende andeler:

-Seksjon 1: 1/20	-Seksjon 6: 1/20	-Seksjon 11: 1/20	-Seksjon 16: 1/20
-Seksjon 2: 1/20	-Seksjon 7: 1/20	-Seksjon 12: 1/20	-Seksjon 17: 1/20
-Seksjon 3: 1/20	-Seksjon 8: 1/20	-Seksjon 13: 1/20	-Seksjon 18: 1/20
-Seksjon 4: 1/20	-Seksjon 9: 1/20	-Seksjon 14: 1/20	-Seksjon 19: 1/20
-Seksjon 5: 1/20	-Seksjon 10: 1/20	-Seksjon 15: 1/20	-Seksjon 20: 1/20

Hver bruksenhet disponerer en tildelt oppstillingsplass for kjøretøy (se bilde nedenfor). Kjøretøyet må være registrert og i bruk. Oppstillingsplassen må ikke brukes til sesongoppbevaring for campingvogn, snøscooter, motorsykkel o.l.

En bruksenhet er et avgrenset areal av en seksjonert eiendom (dvs. leilighet og bod), som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål.



6. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmynighetene om tvangsdekning.

7. VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. I 2. etasje må seksjonseier og/eller leietaker sørge for at strømbryter for varmekabler rundt takvindu er på i vinterhalvåret.

Terrassebord/verandabord og rekkverk skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier, fornyes ved slit og elde av sameiet.

7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal m.m

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Eksteriør som trapper, rekkverk og gulvbord i ytre rom dekkes av sameiet.

7.3 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller liknende, skal skje etter en samlet plan vedtatt på årsmøtet. Slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

8. MISLIKEHOLD

8.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8.2 Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierne eller seksjonsbrukere oppfører seg medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierne/seksjonsbrukere, oppfører seg til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven §39.

9. ÅRSMØTET

Årsmøte er sameiets øverste organ. Et flertall på årsmøte kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Medlemmer av årsmøte er samtlige sameiere. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinært årsmøte innkalles med 14-fjorten-dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller denne nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne å forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

11. FORRETSNINGSFØRER

11.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukt for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

11.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

13. OVERTAKELSE

Ved salg av seksjon plikter selgeren å gi kjøperen et eksemplar av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet, husordensregler, samt informasjon om betaling av fellesutgifter og eventuelt annen informasjon som er viktig.

11. EIERSEKSJONSLOVEN

For forhold som ikke reguleres av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

Oppdal, den 03.02.2022

HUSORDENSREGLER

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

Sameier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og ytre rom som tilhører boligen, samt evt. den garasje man disponerer. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger sameiet selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

PARKERING

Parker slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

DYREHOLD

Husdyr er tillatt med mindre de er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboerne som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til en hver tid, og passe på at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager mellom 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annen avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak. Eks. Har du kjøpt deg ny tv, skal papp/plast og isopor kastes på Oppdal Miljøstasjon eller i containere som står i sentrum.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

- Vedtatt på møte 11.05.2011.



SAMEIET KÅSEN

ÅRSOPPGJØRET 2024

Snøhetta Regnskap Oppdal AS

Ansvarlig for ditt regnskap: Elmar Butrim

Autorisert Regnskapsførerselskap | Regnskap og rådgivningsfirma i Snøhettagruppen

Daglig leder/Kontorleder: Marita Myran

Faglig ansvarlig Snøhettagruppen: Audun Holsbrekken

Konsernsjef Snøhettagruppen AS: Paul Ulheim



Årsregnskapet 2024

Regnskapet bygger på årets inntekter i henhold til avtalte felleskostnader, kostnader ifølge fakturaer, samt eventuelle periodiseringer.

Forskuddsbetalte felleskostnader og forsikringskostnader tilhørende 2024 er periodisert.

Omsetning

Sameiet Kåsen har i 2024 inntekter på 247 800. Dette gjelder felleskostnader tilhørende 2024.

Lønnskostnad

Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorar i 2024.

Andre kostnader

Andre kostnader omfatter i hovedsak strøm, renhold, vedlikehold, regnskapshonorar, servicekostnader og forsikring.

Andre driftskostnadene i 2024 utgjør til sammen kr 172 658 mot kr 211 638 for samme periode i fjor.

Forsikringskostnader økte fra kr 84 262 i 2023 til kr 94 315 i 2024. Reparasjon og vedlikehold bygninger utgjør kr 0 i 2024 mot kr 49 741 i 2023.

Finansinntekter

Kundeutbytte fra Gjensidige utgjør kr 7 008.

Årets resultat og opparbeidet kapital

Resultat for 2024 blir med dette et overskudd på kr 83 245.

Per 31.12.2024 er egenkapitalen for Sameiet Kåsen økt fra kr 152 719 i 2023 til kr 235 964 i 2024.

Eiendeler

Eiendeler pr 31.12.2024 utgjør kr 334 766 og består av bankinnskudd, forskuddsbetalt forsikring og kundefordringer.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld pr 31.12.2024 er kr 98 802. Dette spesifiseres slik:

Leverandørgjeld med forfall i 2024, kr 98 802

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		247 800	242 200
Sum driftsinntekter		247 800	242 200
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-172 659	-211 638
Sum driftskostnader		-172 659	-211 638
Driftsresultat		75 141	30 562
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 096	701
Annen finansinntekt		7 008	6 696
Sum finansinntekter		8 104	7 397
Netto finans		8 104	7 397
Årsresultat		83 245	37 959
Overføringer			
Annen egenkapital		83 245	37 959
Sum overføringer		83 245	37 959

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 400	13 900
Andre kortsiktige fordringer		98 802	85 327
Sum fordringer		112 202	99 227
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 565	149 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 565	149 220
Sum omløpsmidler		334 767	248 447
SUM EIENDELER		334 767	248 447

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 965	152 720
Sum opptjent egenkapital		235 965	152 720
Sum egenkapital		235 965	152 720
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 802	85 327
Annen kortsiktig gjeld		0	10 400
Sum kortsiktig gjeld		98 802	95 727
Sum gjeld		98 802	95 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 767	248 447

OPPDAL, 10.01.2025

Arve Storli Husby
styrets leder

Tove Moen
styremedlem

Siri Myran
styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Inntekter fellesutgifter	240 000,00	242 200,00
3900 Annen driftsrelatert inntekt	7 800,00	0,00
	247 800,00	242 200,00
Sum driftsinntekter	247 800,00	242 200,00
Annen driftskostnad		
6340 Lys, varme	-2 983,84	-2 397,02
6350 Feiing	-4 375,00	-5 875,00
6360 Snørydding/renhold	-22 500,00	-21 250,00
6365 Utgifter ifm plenklipping	-6 000,00	-6 200,00
6420 Leie datasystemer	-5 017,74	-5 009,93
6550 Driftsmateriale	-2 087,00	-550,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0,00	-49 741,00
6705 Regnskapshonorar	-33 981,26	-33 514,07
7500 Huseierforsikring	-94 315,00	-84 262,00
7770 Bank- og kortgebyr	-956,00	-589,00
7790 Annen kostnad, fradragberettiget	-442,99	-2 250,00
	-172 658,83	-211 638,02
Sum driftskostnader	-172 658,83	-211 638,02
Driftsresultat	75 141,17	30 561,98
Annen renteinntekt		
8051 Renteinntekt bankinnskudd	1 096,00	701,00
	1 096,00	701,00
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	7 008,00	6 696,00
	7 008,00	6 696,00
Sum finansinntekter	8 104,00	7 397,00
Netto finans	8 104,00	7 397,00
Årsresultat	83 245,17	37 958,98
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	83 245,17	37 958,98
	83 245,17	37 958,98
Sum overføringer	83 245,17	37 958,98

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	13 400,00	13 900,00
	13 400,00	13 900,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	98 802,00	85 327,00
	98 802,00	85 327,00
Sum fordringer	112 202,00	99 227,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 4266.14.68399	222 564,96	149 219,79
	222 564,96	149 219,79
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	222 564,96	149 219,79
Sum omløpsmidler	334 766,96	248 446,79
Sum eiendeler	334 766,96	248 446,79

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2010 Felleseid andelskapital	-140 181,68	-140 181,68
2050 Opptjent egenkapital	-95 783,28	-12 538,11
	-235 964,96	-152 719,79
Sum opptjent egenkapital	-235 964,96	-152 719,79
Sum egenkapital	-235 964,96	-152 719,79
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-98 802,00	-85 327,00
	-98 802,00	-85 327,00
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	0,00	-10 400,00
	0,00	-10 400,00
Sum kortsiktig gjeld	-98 802,00	-95 727,00
Sum gjeld	-98 802,00	-95 727,00
Sum egenkapital og gjeld	-334 766,96	-248 446,79



Retureres til

Oppdal Kommune
Teknisk avdeling
7340 OPPDAL

TINGLYST

09.08.1999

OPPDAL

BORGESAMVETTELSE

DAGBOKFØR 3691

Skjøte ¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr 1634	Kommunenavn OPPDAL	Gnr 29	Bnr 29	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
-------------------	-----------------------	-----------	-----------	---------	------------	--------------

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☐ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtfesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale

☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets

☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Bruk av grunn

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 130.000,00

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/8 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
964983003	OPPDAL KOMMUNE	1/1

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/8 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
976949706	PAULSEN PROSJEKT AS	☐ Ja ☐ Nei	1/1

ØSTREM,

☐ Ja ☐ Nei

4250 KOPERVIK

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses


Doknr: 3691 Tinglyst: 09.08.1999 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato
02.08.99

Kjøpers underskrift

Utsteders underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

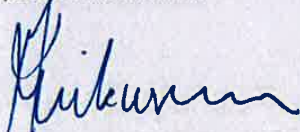
Sted

Kopervik

Dato

6.2.08.99

Kjøpers/erverters underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Paulsen Prosjekt AS
Boks 144, 4291 KOPERVIK
Tor Kristensen
Adm.direktør

8. Erklæring om sivilstand mv 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) par(er)?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oppdal

Utstede(r)s underskrift(e)



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OPPDAL KOMMUNE

Ordfører

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

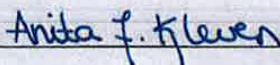
Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anita J. Kleven

Adresse

Rødskrubbevegen 13, 7340 OPPDAL

2. vitneunderskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Bjørgen

Adresse

Seljevegen 32, 7340 OPPDAL

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

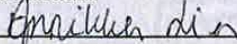
Dato

6.2.08.99

Kjøpers underskrift



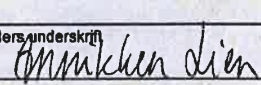
Utstede(r)s underskrift



10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 6)		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/reg. partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
	Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Noter:		
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv		
Dato 02.08.99	Kjøpers underskrift 	Utstederens underskrift 

Kjøperen forplikter seg videre til:

1. På gnr.29, bnr.29 forplikter kjøperen seg til å bygge 5 firemannsboliger, med til sammen 20 leiligheter. Kjøper opparbeider selv adkomstveg
2. Utbyggingen skal være i gangsett i løpet av 1999.
3. Eventuelt restareal (tomter) som ikke er utbygd i henhold til denne avtale og de fastsatte tidsfrister, plikter kjøper å skjøte vederlagsfritt tilbake til selger. Også ved annet påberopt mislighold av avtalen, faller restarealet vederlagsfritt til selgeren. Eventuelle andre kostnader i forbindelse med tilbakeføringen, og utgifter til planlegging m.v., er Oppdal kommune uvedkommende.
4. Arealet, foreløpig beregnet til 5,0 da., inklusive areal for adkomster, parkering, selges samlet for kr. 20,- pr. m2. I tillegg betales kr. 30 000,- for andel av tilliggende fellesareal, i reguleringsplan, benevnt med "LEK 3" og "FL3". Endelig justering av kjøpesummen vil bli foretatt etter at kart- og oppmålingsforretning har funnet sted.
5. Kjøper utfører og betaler alle opparbeidelseskostnader for veg, vann og avløp fra E6 og inn til tomtene Tranevegen nr. 51, 53, 55 57 og 59. Arbeidene utføres etter planer godkjent av Oppdal kommune, og etter normer for kommunale vann- og avløpsanlegg. Hovedledninger skal opparbeides etter kommunal standard og etter planer godkjent av Oppdal kommune, og vil bli overtatt som kommunalt anlegg når utførelsen er dokumentert av utbygger og godkjent av kommunen. Istandsetting utenomhusareal (plener, asfaltert veg/parkeringsareal, beplantning m.m.) skal være utført ved ferdigstillelse av leilighetene. Eksisterende vegetasjon skal bevares i så stor grad som mulig.
6. Tilknytningsgebyr påløper i.h.t. gjeldende gebyrregulativ ("lav sats") for samtlige tomter. Det installeres vannmåler i hver enkelt leilighet. Årsgebyrer faktureres etter gjeldende bestemmelser og regulativ. Framtidig drift og vedlikehold av interne adkomstvegen tilligger kjøper.
7. Fellesadkomster med parkeringsarealer opparbeides av utbygger. Parkeringsløsningen skal være felles for tomtene Tranevegen 51, 53, 55, 57 og 59. Før det eventuelt tillates fradelt tomter til hvert bygg, må parkeringsarealene med til sammen minimum 18 plasser fradeles som egen eiendom eller parkeringsrettighetene må sikres gjennom tinglyst avtale som bygningsmyndighetene finner tilfredstillende. det forutsettes at eiendommen er fradelt tomtevis før en eventuell seksjonering av leiligheter kan foretas.
8. Oppdal kommune forutsetter allmenn adkomst til fellesareal "LEK 3" ved bruk av fellesadkomst til Tranevegen 51,53,55,57 og 59.
9. Kjøpesummen skal betales inn senest 14 dager etter at målebrev er tinglyst, hvorefter overskjøting skjer umiddelbart. Forsunkelse med betalinger etter kontrakt påløper renter i.h.h.t. morarenteloven, p.t. 18% p.a.

02.08.99

Dato

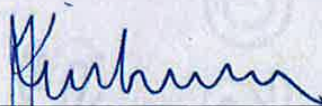
Kjøpers underskrift

Utsteders underskrift

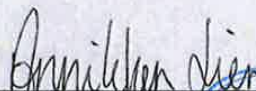
10. Oppstår tvist i forbindelse med denne avtalen som ikke kan løses i minnelighet, blir denne å løse ved voldgift i henhold til tvistemålslovens bestemmelser med verneting i Oppdal.
11. Kjøper gis opsjon på Lerkevegen nr. 9, og 11 (to tomter) hvor det tas sikte på bygging av 2 firemannsboliger. Fristen for bruk av opsjon er satt til 31.12.2000. Før det inngås avtale om kjøp av tomtene, må minst tre av tomte i Tranevegen 51 – 59 være bebygde og tatt i bruk, og bygging på de to øvrige må være i gang. Arealet, foreløpig beregnet til 2,3 da. inklusive areal for adkomst og parkering, selges samlet for kr. 35,- pr. m². I tillegg betales kr. 21.000,- for andel av tilliggende fellesareal, i reguleringsplanen, benevnt med "LEK 3". For tomtene Lerkevegen nr. 9 og 11 betaler kjøper andel av kommunal opparbeidelse av vann og avløp med kr. 120.000,- pr. tomt. beløp indeksreguleres etter konsumprisindeksen ut fra avtaledato. Oppdal kommune legger fram stikkledninger til tomtegrensene for hver av tomtene Lerkevegen 9 og 11. Kjøper plikter å stille nødvendig areal vederlagsfritt til disposisjon for bygging av støyvoll mot framtidig veg, i samsvar med stadfestet reguleringsplan (Lerkevegen nr. 11).

02.08.99

Dato



Kjøpers underskrift



Utsteders underskrift



Nabolagsprofil

Tranevegen 57B - Nabolaget Brennhaug/Østre Vollen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	17 min	1.5 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	18 min	1.6 km
Trondheim Værnes	2 t 4 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	19 min	1.8 km
Vollen skole (1-10 kl.) 41 elever, 4 klasser	3 min	2.7 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	19 min	1.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min	3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

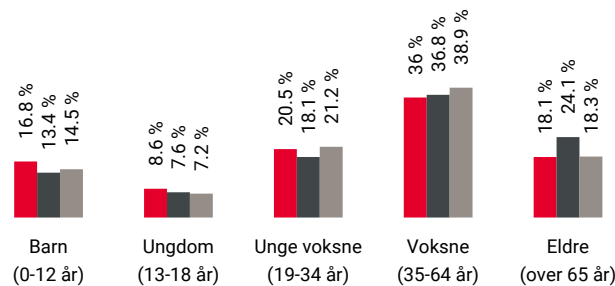
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	9 min	0.8 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	11 min	1 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	23 min	2 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	10 min	1 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	14 min	1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



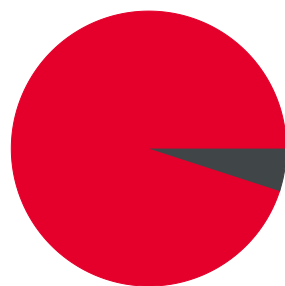
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Krux Klatring	16 min	🚶
	Klatring	1.5 km	
⚽	Oppdal nye grusbane	17 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.5 km	
🚴	Oppdal Treningssenter	17 min	🚶

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Sagtunet

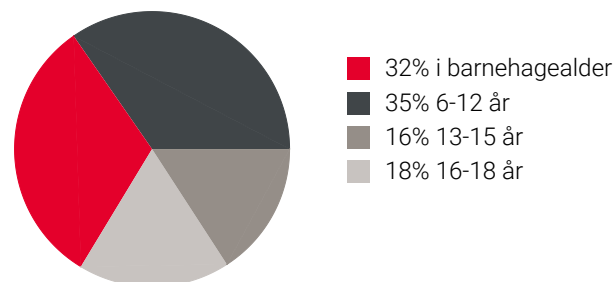
14 min 🚶



Vitusapotek Aunasenteret

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



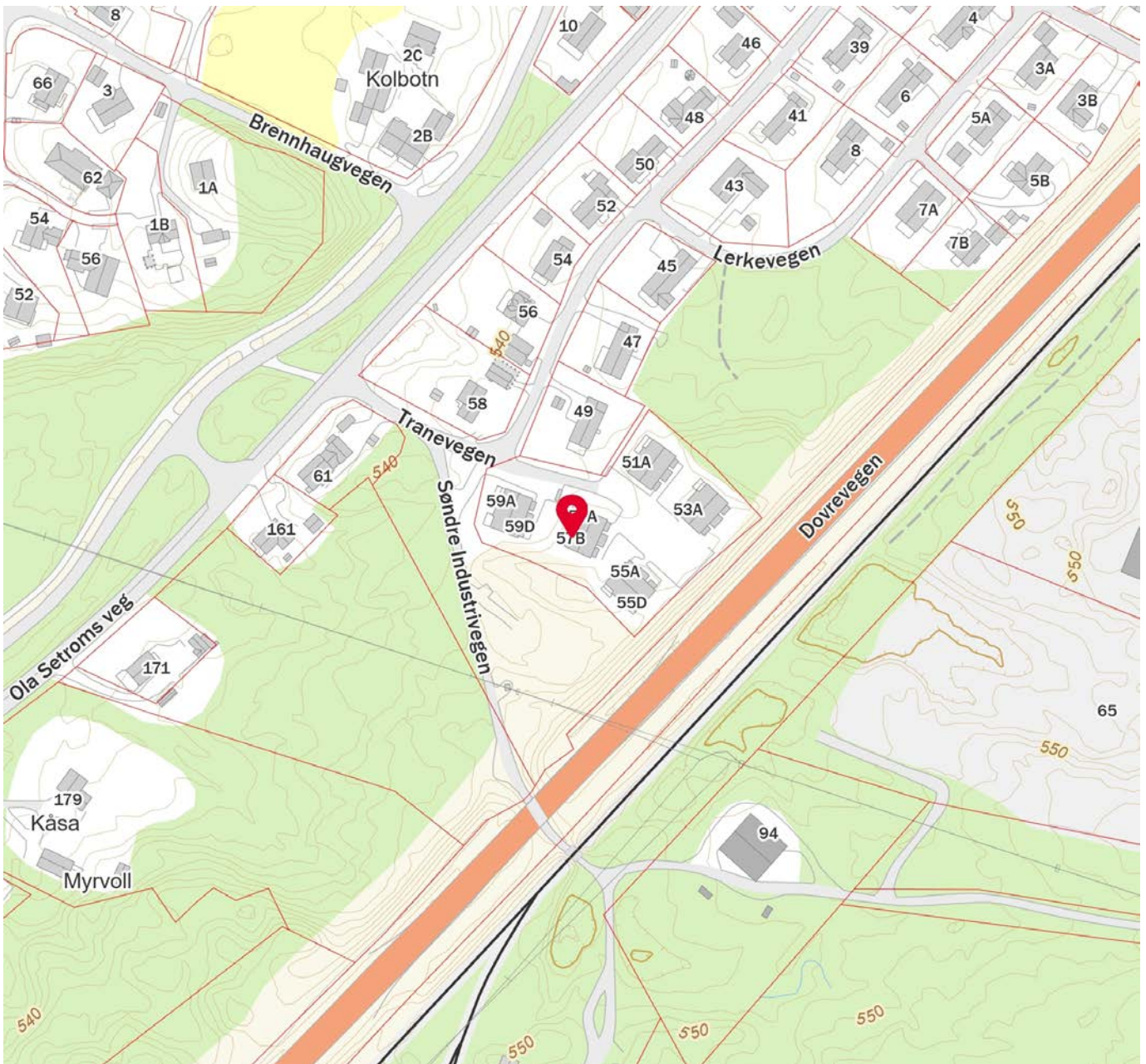
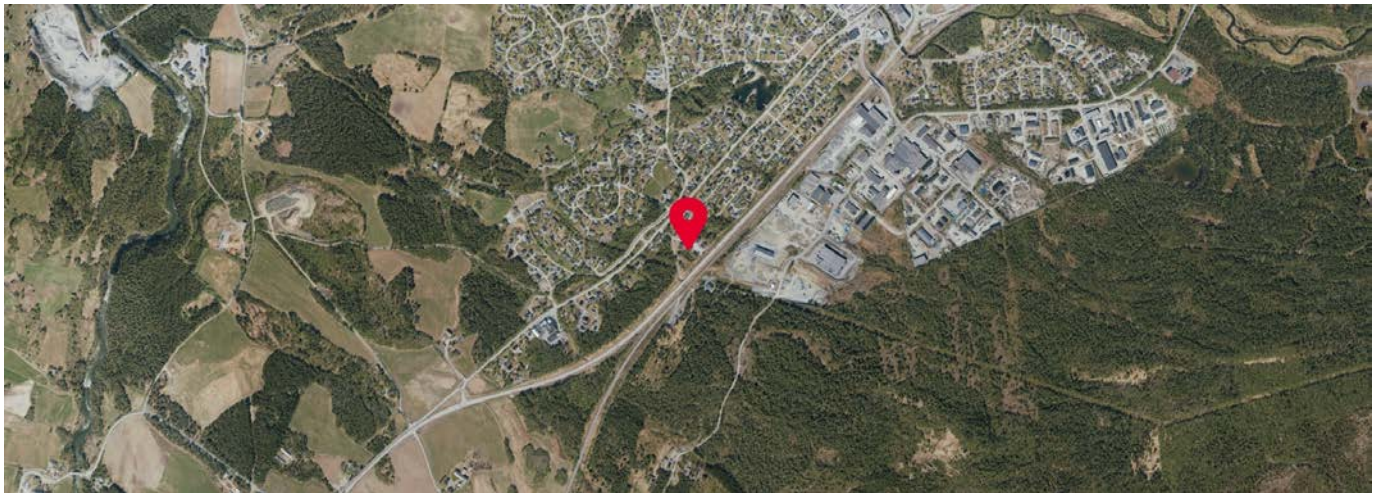
0%

43%

■ Brennhaug/Østre Vollen
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

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



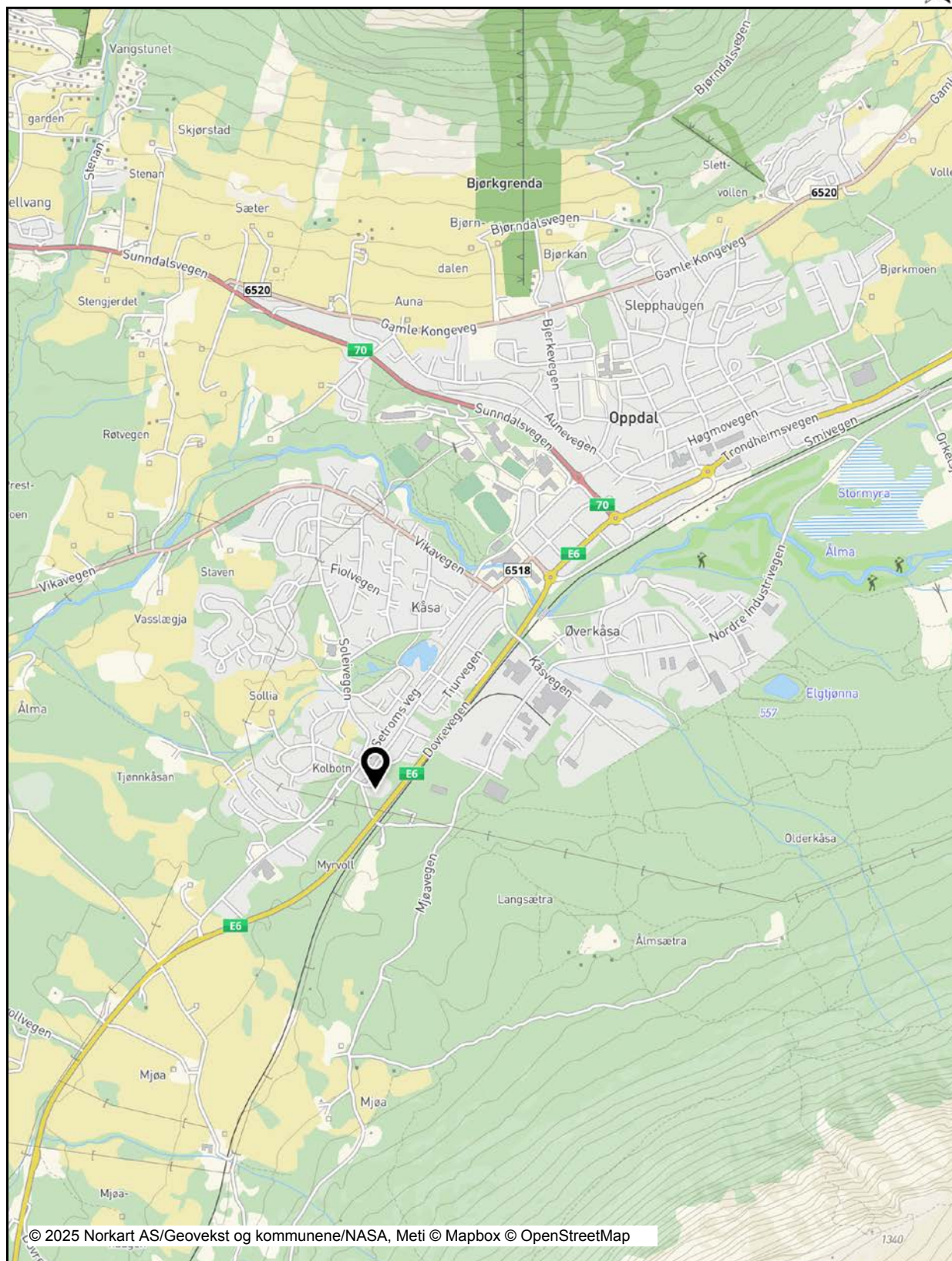


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.03.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

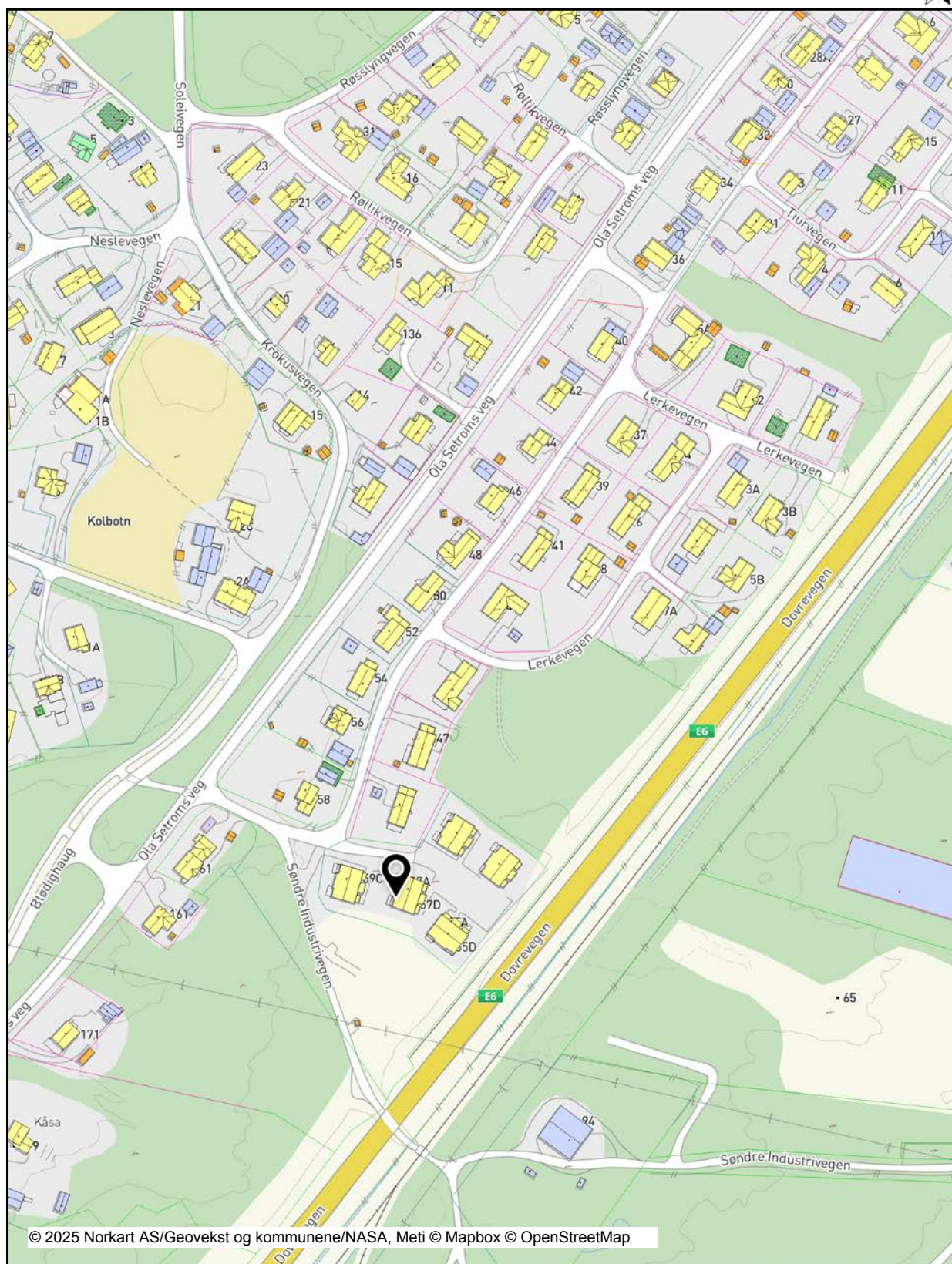


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.03.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

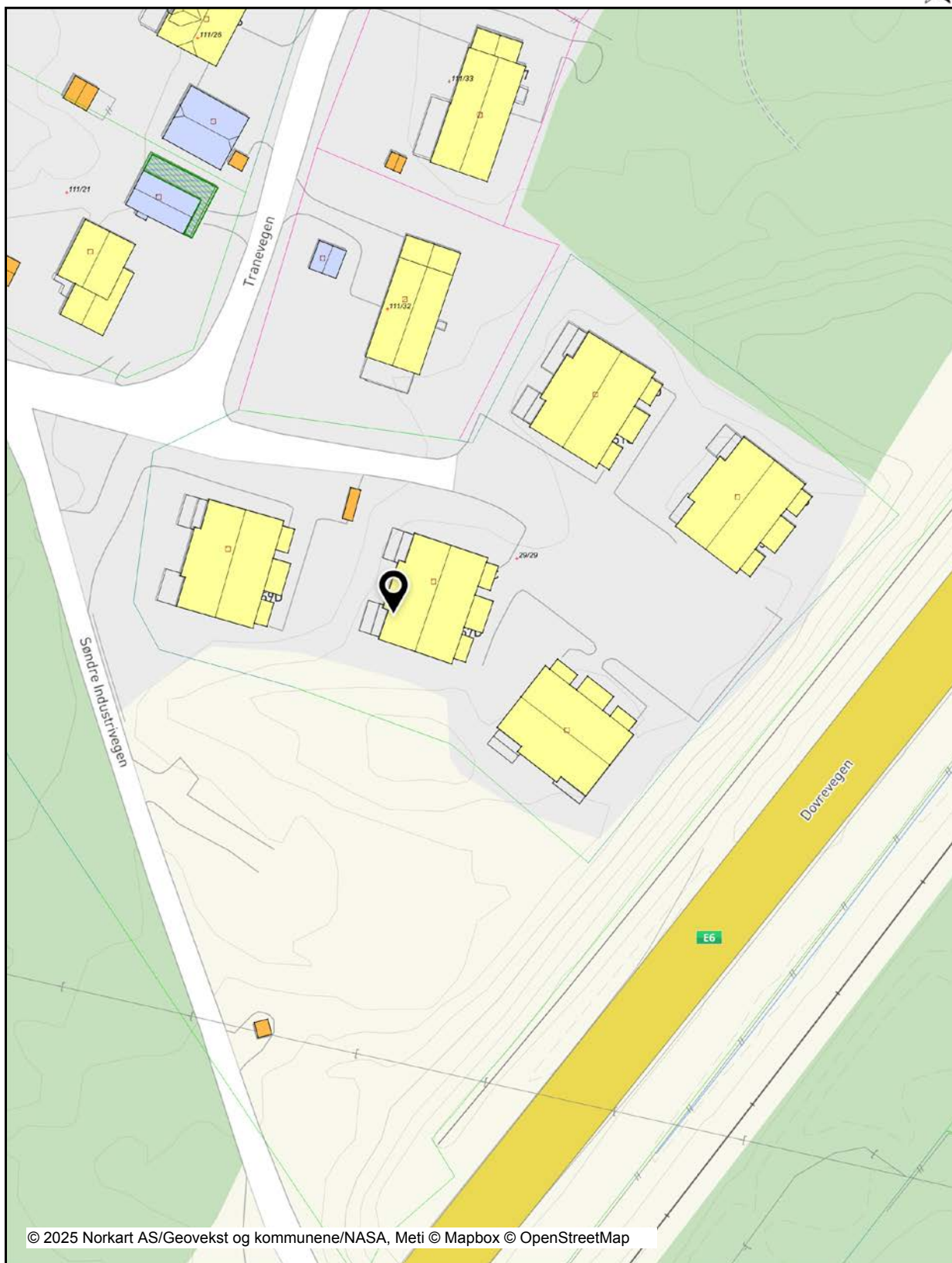


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.03.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +

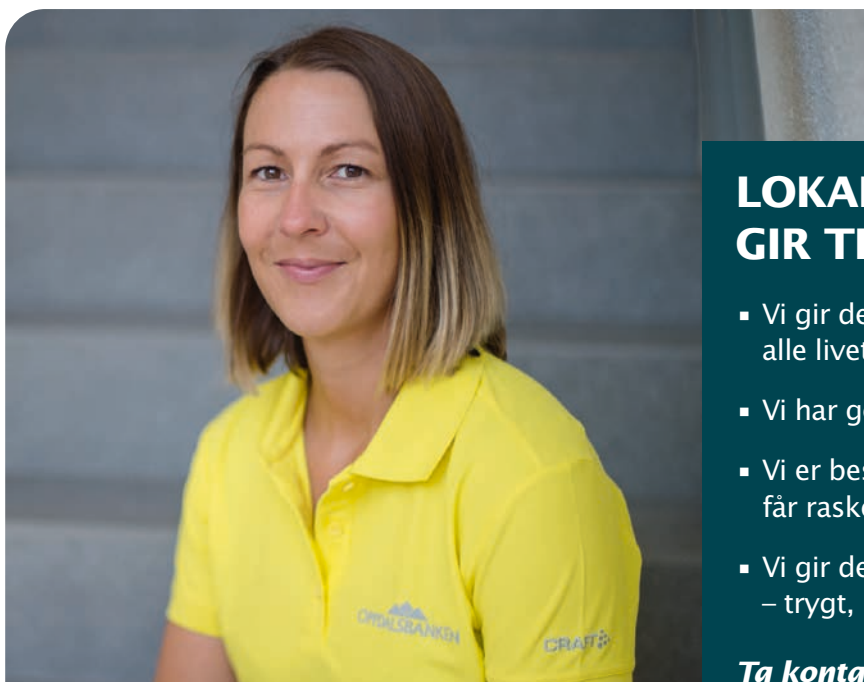


SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i eika.

For eiendommen:

Adresse: Tranevegen 57B
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre