

Inge Krokanns veg 15C, 7340 OPPDAL

Unik og betydelig oppgradert sentrumsleilighet



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.



Aktiv leilighet Inge Krokans veg 15 ute Jon Ivar 006-HDR.jpg





Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal
Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 128 042,-
Total ink omk.: Kr 4 728 042,-
Felleskostn.: Kr 730,-
Selger: Kristian Henriksen
Stian Alexander Henriksen

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1976
BRA/P-rom: 164/153 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 282/146
Oppdragsnr.: 1703230020

Unik og betydelig oppgradert leilighet

Denne leiligheten ligger i sentrumskjernen i Oppdal med flott utsyn mot fjellene. Leiligheten ligger sørvendt med vindusflater på tre sider, noe som gir godt utsyn og gjennomlys. I tillegg til skoler og øvrige servicefunksjoner, har sentrumskjernen et rikt handels- og kulturtilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten.

Leiligheten er betydelig oppgradert og inneholder entré og boder i 1. etasje samt hall, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, fire soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod i 2. etasje. Utgang til stor, sørvendt veranda på over 40m², der ca. halvparten har takoverbygg.

Sameiets tomt er opparbeidet med plen og beplantning.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	26
Planskisser	35
Selgers egenerklæring	37
Tilstandsrapport	41
Bygningstegninger	69
Ferdigattest	77
Energiattest	80
Eiendomskart og målebrev	87
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	90
Ortofotorapport	94
Reguleringskart og -plan med bestemmelser	99
Kommuneplankart	119
Seksjonering	121
Avtale om uteareal	126
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135





Velkommen hit

Dette er en helt spesiell leilighet.

Den er betydelig oppusset og ligger midt i Oppdal sentrum.

Det er svært gode solforhold på den store verandaen.







Kjøkkenet har flislagt gulv med gulvvarme
 Stor frokostbar ved kokesonen









I leiligheten er det fire soverom av god størrelse,
alle med laminatgulv og malte veggflater









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**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal P-rom: 153 m² BRA: 164 m²	
Arealbeskrivelse Leilighet Bruksareal 1. etasje: 18 kvm 2. etasje: 146 kvm Primærrom 1. etasje: 9 kvm 2. etasje: 144 kvm	
Følgende rom inngår i primærareal: Entré i 1. etasje samt hall, kjøkken, stue, gang, fire soverom, bad, toalettrom og vaskerom i 2. etasje.	
Tomtetype Eiet	
Tomtestørrelse 1081.9 m²	
Tomtebeskrivelse Eiet tomt på ca. 1081,9 m² iht. eiendomskart mottatt fra kommunen. Tomten er felles for sameiet.	
Iht. målebrev datert 16.09.1974 er tomten 1084 m² inklusive veigrunn. I følge opplysninger mottatt fra kommunen, er 123 m² av tomtearealet avsatt til kjørevei, 6 m² avsatt til parkering, 149 m² avsatt til annen veigrunn - tekniske anlegg og resterende 803 m² avsatt til sentrumsformål.	

Tomten er flat og bygningen er plassert inn mot tomtegrensen i nord. Uteområdet mot sør er opparbeidet med plen og beplantning. På bygningens nordside er det overbygd og skiferbelagt inngangsparti med direkte adkomst til asfaltert fortau og offentlig parkeringsplass.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i andre etasje i sentrumsbygg midt i Oppdal sentrum. I tillegg til øvrige servicefunksjoner, har sentrumskjernen et rikt handels- og kulturtilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten.

Adkomst
Fra rundkjøringen mellom Domus og Circle K i Oppdal sentrum tar du Inge Krokanns veg sørover. Følg veien ca. 200 meter og du får eiendommen på venstre side. Leiligheten har inngang i 1. etasje.

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

Bygningssakkyndig
Stein Ove Finstad

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leilighet beliggende i bygning sammen med næringsdel. Bygget er oppført i to etasjer. Grunnmur i støpt betong med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater. Taket har saltaks form og er tekket med papp. Etasjeskille er betongdekke. Vinduer har trelags isolerglass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 18.04.2023 utført av Stein Ove Finstad i Midt Norsk Takst AS samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

Spesialrom
- Overflater og konstruksjon toalettrom

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2:

Utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig
- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige trapper

Våtrom
- Overflater gulv vaskeorm
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom
- Ventilasjon vaskerom
- Overflater gulv bad

Tekniske installasjoner
- Varmtvannstank

Ytterligere opplysninger er gitt i tilstandsrapporten.

Innhold
1. etasje: Entré og to boder.

2. etasje: Hall, kjøkken, stue, gang, fire soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

Standard
1. etasje

Entré:
Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater/ beisede panelvegger, malt gipshimling med innfelte spotter. Trapp til 2. etasje. Vegghengte skoskap.

Bod 1:
Flislagt gulv, malte veggflater/malte murvegger, mdf-himling. Vanninntak med vannmåler og stoppekran. Fordelingsskap for rør. Varmtvannsbereder. Utslagsvask.

Bod 2:
Malt betonggulv, malte veggflater/malte murvegger, malt betonghimling. Plassbygd reol, vegghengte hyller og diverse oppheng for sykler m.v.

2. etasje

Hall:
Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater/ beisede panelvegger, mdf-himling med innfelte spotter. Trapp til 1. etasje.

Kjøkken:
Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater, malt gipshimling med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på vegg mellom overskap og benk. Stor frokostbar ved kokesone. Integrert stekovn, koketopp (80cm), mikro, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Takhengt ventilator.

Stue:
Laminatgulv, malte veggflater og spilevegg, malt gipshimling med innfelte spotter. Murt peis med hjørneinnsats. Utgang til veranda.

Bad:
Flislagt gulv med undervarme, flisvegger/malte veggflater, malt gipshimling med innfelte spotter. Baderomsinnredning med heldekkende, dobbel servant og glatte fronter, skuffer, innbygd speil og belysning. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dusjnische med glassdør, regndusj, hånddusj og avtrekksvifte. Garderobe med skyvedørsgarderobe, benk med skuffer og hylle med garderobestang.

Soverom 1:
Laminatgulv, panelplater på vegger, mdf-himling. Skyvedørsgarderobe.

Gang:
Laminatgulv, malte veggflater, malt gipshimling med innfelte spotter.

Soverom 2:
Laminatgulv, malte veggflater, malt gipshimling.

Soverom 3:
Laminatgulv, malte veggflater og fondvegg med laminatgulv, mdf-himling. Panelovn.

Soverom 4:
Laminatgulv, malte veggflater/panelplater på vegger, mdf-himling. Utgang til veranda.

Toalettrom:
Flislagt gulv, malte veggflater/flis på vegger, malt gipshimling. Håndservant med speil. Vegghengt wc med innbygd sisterne.

Vaskerom:
Flislagt gulv, panelplater på vegger, himlingsplater. Vegghengt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Høyskap.

Bod:
Flislagt gulv, panelplater på vegger, malt gipshimling. Sikringskap. Sentralstøvsuger. Inspeksjonsluke i 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.

Modernisert/Påkostet år
2013/2022

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

Parkering
Parkering på bakkeplan utenfor leiligheten.

Det medfølger pr. i dag ingen fast parkering for seksjonen. Dette kan imidlertid endres i fremtiden dersom det innføres kortidsparkering på parkeringsplassen utenfor eiendommen.

I følge kommunen er det mulighet for oppføring av garasje på sameiets tomt med innkjøring fra stikkvei på sørvestsiden av leiligheten.

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.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og dagens situasjon. Konferer megler ved spørsmål.

Energi

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

Siste varslet feiing og tilsyn med fyringsanlegg 10.01.2023 ble ikke utført. I den forbindelse er følgende anmerkning registrert: Husstige ikke reist/ Ingen hjemme. Siste feiing er utført 25.11.2015. Opplysninger om fyringsanlegg er gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 4 år.

Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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. Komplette energiattest følger vedlagt. Ved energimerking av eiendommen er det tatt utgangspunkt i tidspunkt for større rehabilitering av leiligheten. Energimerking etter opprinnelig byggeår ville gitt samme oppvarmings-karakter, men lavere energikarakter (G).

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 708,-

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. 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 794 082,- pr. 31.12.2021

Formuesverdi sekundær
Kr 2 858 695,- pr. 31.12.2021

Andre utgifter
Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 10 700,-
- Fellesutgifter: ca. kr 8 800,-
- Strøm: ca. kr 14 000,-

Totalt: ca. kr 33 500,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
1/2

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader dekker vintervedlikehold (snøbrøyting) og felles husforsikring.

Denne seksjonen betaler 30% av sameiets utgifter til vintervedlikehold og 50% av sameiets utgifter til forsikring.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 730,-

Sameiet

Om sameiet
Sameiet er ikke registerført og har ingen forretningsfører. Sameiet består av to seksjoner (én næringsseksjon og én boligseksjon) med felles eiertomt.

Det foreligger en avtale om fordeling av uteareal mellom de to seksjonene datert 13.12.2002. Megler er ikke kjent med hvorvidt avtalen er signert. Avtalen er heller ikke tinglyst, og det stilles således spørsmål til hvorvidt avtalen er gyldig. Kopi av dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at den innerste boden i 1. etasje iht. tegninger i seksjoneringsbegjæring tilhører seksjon 1 (næringsseksjonen). Denne har vært disponert av seksjon 2 både i nåværende og forrige eiers eietid. En retting av forholdet vil kreve reseksjonering av eksisterende seksjoner med oppdatering av tegninger og sameiebrøk. Kjøper overtar ethvert ansvar knyttet til dette. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Vedtekter/husordensregler
Megler er ikke kjent med at det foreligger vedtekter eller husordensregler for sameiet.

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

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 282, bruksnummer 146, seksjonsnummer 2 i Oppdal kommune.

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.1976. Det er videre utstedt ferdigattest 24.03.2023 i forbindelse med ombygging.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings og arealplaner
Seksjonen har status som bolig, og ligger i et område som er regulert til sentrumsformål. Den andre seksjonen i eiendommen har status som næring. Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum med PlanID 16342012024 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kr 4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
Kr 8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt))
Kr 172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
Kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
Kr 115 000,- (Dok.avgift (v/salgssum kr 4 600 000))

Kr 128 042,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 728 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 042,-

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.

7340 Oppdal Inge Krogstadveg 15 1. Etasje

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200,-/3 600,-/3 500,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

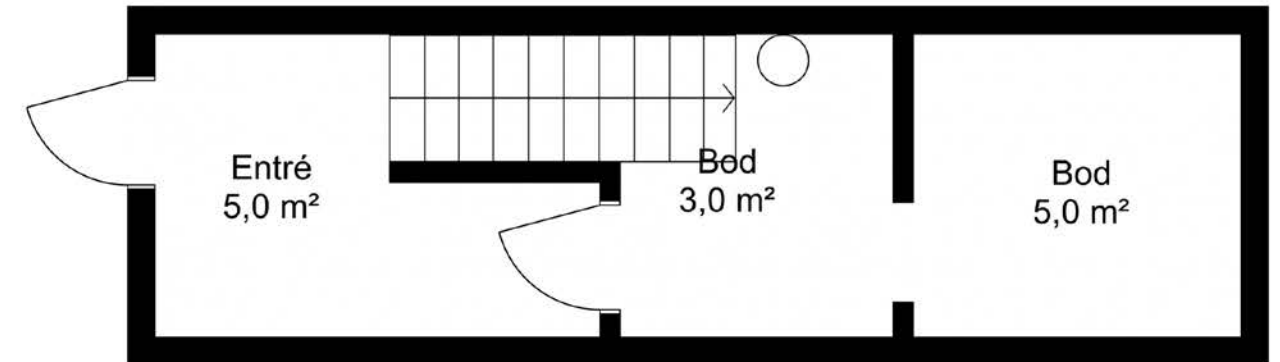
Ansvarlig megler

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

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

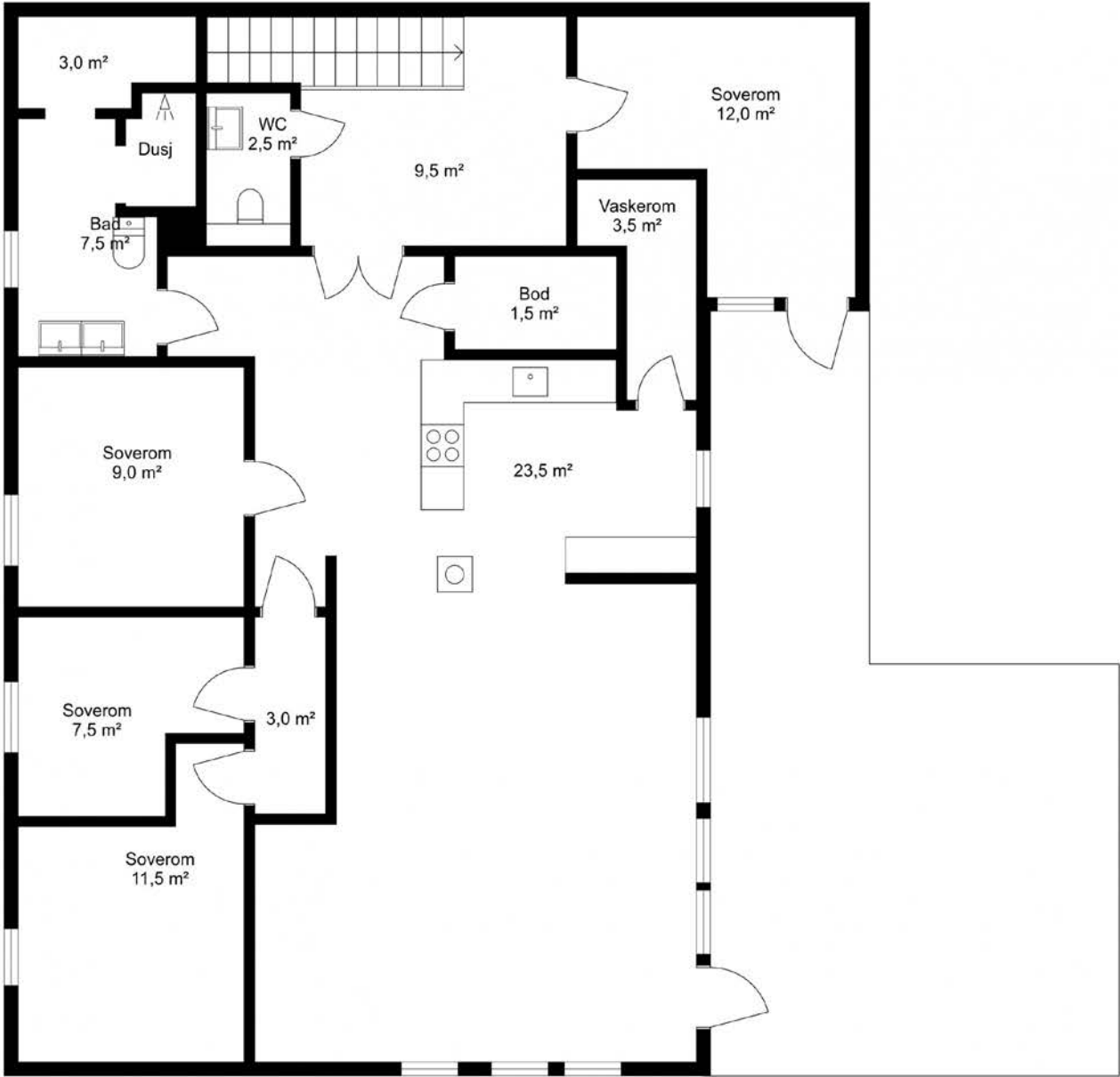
25.04.2023



MIDT NORSK
TAKST AS

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

7340 Oppdal Inge Krogstadveg 15
2. Etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703230020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Alexander Henriksen	Kristian Henriksen
Gateadresse	
Inge Krokanns veg 15C	
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 eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAH, KH

Document reference: 1703230020

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nye vannrør, nye sluker, vegghengt wc, opplag for badekar, påstøp med varmekabel. ny membran og flis. Utført av Oppdal vvs, Nyvold Instalasjon og Bedrock. Etter opplysning fra tidligere eier

Arbeid utført av

Oppdal vvs, Nyvold Instalasjon og Bedrock.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

nye vannrør, nye sluker, vegghengt wc, opplag for badekar, påstøp med varmekabel. ny membran og flis. Utført av Oppdal vvs, Nyvold Instalasjon og Bedrock. Etter opplysning fra tidligere eier

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Samsvarserklæring i følge tidligere eier

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

Beskrivelse

Har montert vinddrevet vifte for bedre trekk i følge tidligere eier

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

Beskrivelse

a, hadde vært skjeggkre som hadde vært observert av tidligere eier. hele leiligheten ble behandlet av Anticimex før overtakelse i 2021 og det har ikke vært sett noe under vår eiertid

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele leiligheten er renover

Arbeid utført av

Nyvold og 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

Tensio i mars 2023

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1703230020

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

Nei

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

Beskrivelse

Nytt soverom bygget og byggemeldt i 2022

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, byggemeldt og godkjent 2022/2023

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: 1703230020

Initialer selger: SAH, KH

3

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 næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Tilstandsrapport

Inge Krokanns veg 15 C, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 282, bnr. 146, snr. 2

Areal (BRA): Leilighet over to etasjer. 164 m²



Befaringsdato: 20.03.2023

Rapportdato: 18.04.2023

Oppdragsnr.: 20784-1010

Referansenummer: RN3963

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



Gyldig rapport
18.04.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

Medansvarlig

Roar Sørlien

Roar Sørlien
Uavhengig Takstingeniør
roar@mntakst.no
990 23 902



Inge Krokanns veg 15 C, 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 146
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

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 straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Leilighet beliggende i bygning sammen med næringsdel. Bygget er oppført med 2 etasjer. Grunnmur er med støpt betong med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med betong og bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater. Taket er med saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er med betongdekker. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Leilighet over to etasjer. - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Takkonstruksjonen i sperrekonstruksjon med svakt skrånende takvinkel. Tilgang til kaldloft via luke inne på bod. Det registeres luftespalter i raftkasser på bygget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør tilknyttet soverom og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Overbyggd del har gulvflis med tettesjikt. Resterende veranda med impregnerte terrassebord. Tett rekkverk med stående kledning. Høyde rekkverk er målt til 99cm.

Terrassedekke er modernisert i 2014. Det er ikke kjent utføresle på membrantetting under overbygget del med flisgulv.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Varme i enkelte gulv. Veggene har malt slett overflate. Innvendige tak har malt slett overflate. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke på stue. Pipen er fra byggeår og peis innsats fra 2012. Boligen har tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registeres bruk av klemt slukmansjett klemt under klemring i sluk. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med luftelyre i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende soverom.

Bad: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har sluk i dusjsone og en hjelpesluk i rommet. Fallforhold kontrolleres med krysslaser. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjnisse. Det er mekanisk avtrekk med tiluft via luftespalte på vindu.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende toalettrom mot dusjsone på bad.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap plassert i bod 1 etasje.
Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er fra modernisering utført 2013.
Boligen har naturlig ventilasjon via åpnings vinduer og ventiler på vinduer.
Varmtvannstanken er på 198 liter og plassert i bod i 1 etasje.

El-tilsyn utført av Tensio den 24.02.2023 uten registrerte avvik.
Brannvarslere ihht. krav.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet over to etasjer.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 etasje	146	144	2
1 etasje	18	9	9
Sum	164	153	11

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

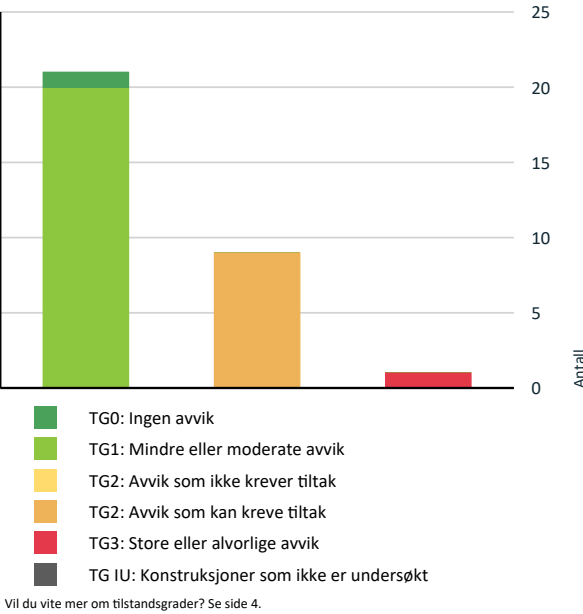
Leilighet over to etasjer.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

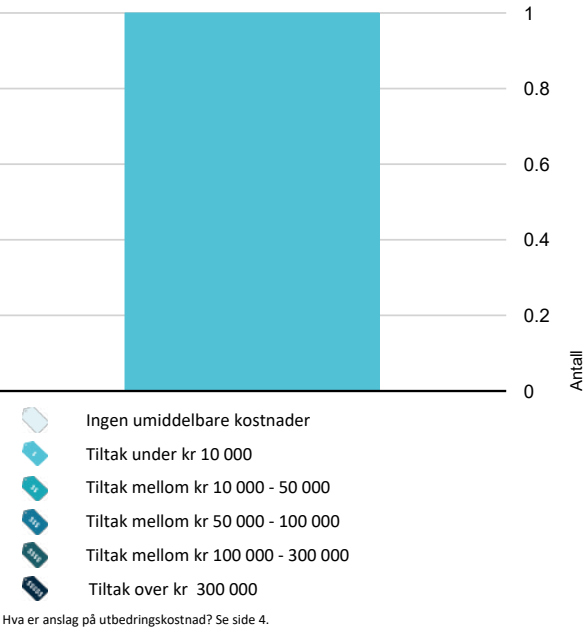
Siste daterte byggetegninger for 1 etasje er fra seksjonering utført i 02.02.1994. Disse stemmer ikke med dagens inndeling av leilighetens areal. I 1 etasje er den innerste boden ikke med under leilighetens areal på tegninger. Det er ikke opplyst om når denne boden har blitt en del av leiligheten.
Anbefaler at tegninger kontrolleres opp mot kommunen og eventuelle nødvendige søknadspliktige forhold utføres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og veranda som er underlagt leiligheten.
Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur og grunn/fundamenter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over to etasjer.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes mangledne avtrekksvifte fra rommet. Det er også manglende tilluftsspalte ved dør eller annen løsning for tilluft.

[Gå til side](#)
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:

Det bemerkes avflassing på mailing tilhørende rekkverk. Det er ikke registrert råte i trevirket.

[Gå til side](#)
- !

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

Det er ikke fremsvist opplysninger om utført radonmåling.

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mangler ildfast plate foran ildsted.

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det bemerkes manglende håndløper ihht. krav

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes mangledne fall målt over hele rommet. Tg2 settes med grunnlag i manglende fallforhold.

!

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rommet har ikke tett membransjikt mot vegger og anses ikke som tett våtrom.
Vegg ved servant har ikke fuktbestandig overflate.

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler løsning for tilluft til rommet når døren er lukket.

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har flatt gulv utenfor dusjsonen.
Tg2 settes med grunnlag i avvik på fallforhold ihht. krav ved byggetidspunktet.

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Mangler løsning for avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER TO ETASJER.



Byggeår
1976

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

Tilbygg / modernisering		
2013	Modernisering	Overflate renover
2013	Modernisering	Rør anlegg oppgradert til bad og kjøkken. Henviser til egenerklæring
2013	Modernisering	El-anlegg oppgradert. Henviser til egenerklæring
2022	Ombygging	Ombygging av bod til soverom og søknad om godkjenning av eksisterende veranda del. Henviser til egenerklæring og fremviste tegninger.
2023	El-kontrol utført av Tensio 2023	Henviser til egenerklæring og fremlagt rapport.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen i sperrekonstruksjon med svakt skrånende takvinkel.
Tilgang til kaldloft via luke inne på bod. Det er begrenset tilgang til å se hele konstruksjonen og det er kun tatt vurdering fra stige i luken. Det registreres enkelte fuktmerker i undertaksbordene men ikke synlige tegn til pågående lekkasjer. Det opplyses at taktekingen er av nyere dato en byggeår og fuktmerker kan stamme fra senere tid. Det registreres luftespalter i raftkasser på bygget. Anbefaler konstruksjonen jevnlig kontrollert.



Lufting av takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.



Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør tilknyttet soverom og malt balkongdør i tre med glassfelt.



Balkongdør med glass



Balkongdør tilnyttet soverom.



ytterdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Overbyggd del har gulvflis med tettesjikt. Resterende veranda med impregnerte terrassebord. Tett rekkverk med stående kledning. Høyde rekkverk er målt til 99cm.

Terrassedekke er modernisert i 2014. Det er ikke kjent utførelse på membrantetting under overbygget del med flisgulv.

Tilstandsrapport



Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes avflassing på mailing tilhørende rekkverk. Det er ikke registrert råte i trevirket.

Tiltak

- Tiltak:

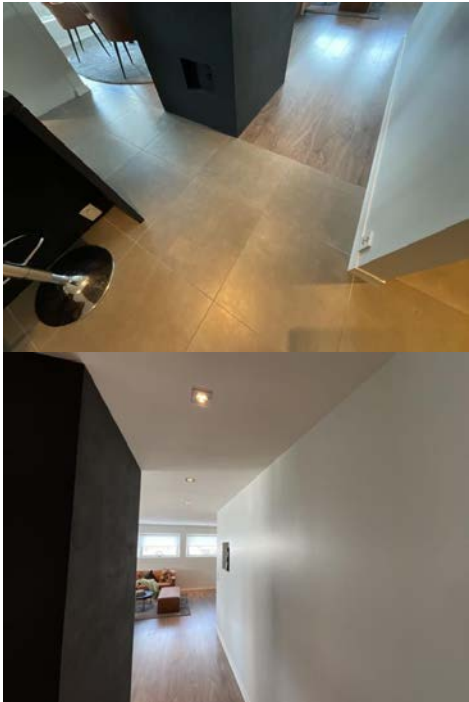
Anbefaler rekkverk overflatebehandlet.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Varme i enkelte gulv. Veggene har malt slett overflate. Innvendige tak har malt slett overflate.

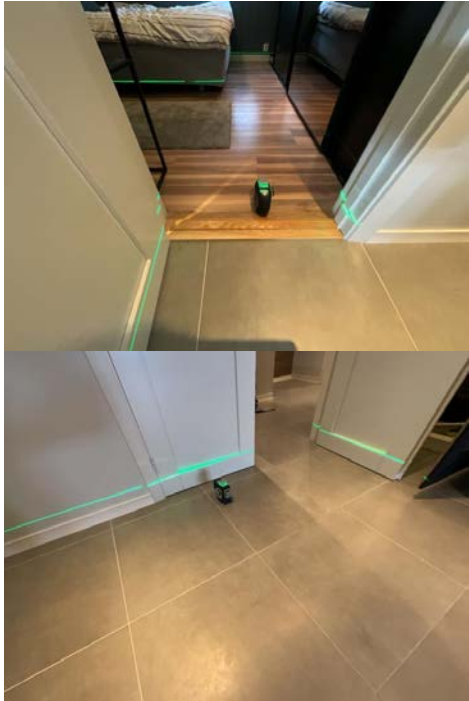


Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser på følgende rom i 2 etg. stue og soverom mot bad. Det registrers ikke avvik på målte rom.



Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremsvist opplysninger om utført radonmåling.

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke på stue. Pipen er fra byggeår og peis innsats fra 2012.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mangler ildfast plate foran ildsted.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det bemerkes manglende håndløper ihht. krav

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montert håndløper på begge sider for å sikre bruken.

Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

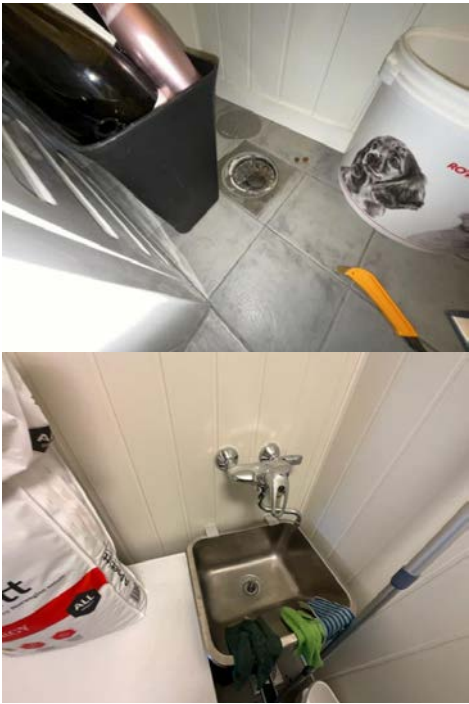
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres bruk av klemt slukmansjett klemt under klemring i sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rommet har ikke tett membransjikt mot vegger og anses ikke som tett våtrom.

Vegg ved servant har ikke fuktbestandig overflate.

Tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av rommet har ikke direkte bruksvann på overflater uten om rundt servant. Anbefaler opprettet fuktbestandig overflate på vegg ved servant samt lekkasjealarm på gulv.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Fallforhold er kontrollerte med krysslaser. Det registreres flatt gulv på hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes mangledne fall målt over hele rommet.

Tg2 settes med grunnlag i manglende fallforhold.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bruken av rommet benyttes uten bruk av bruksvann på overflater. Anbefaler innstalert lekkasjealarm.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med luftelyre i himling.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mangler løsning for tilluft til rommet når døren er lukket.

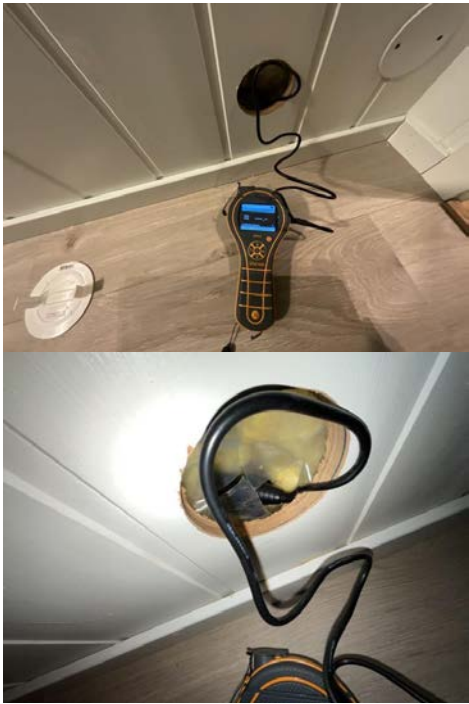
Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende soverom.



2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt.



Årstall: 2013 Kilde: Eier



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har flatt gulv utenfor dusjsonen.
Tg2 settes med grunnlag i avvik på fallforhold ihht. krav ved byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforholdet vurderes til å fungere utifra dagens bruk. Bruksvann i dusj har fallforhold målt til 10mm fra oppkant i gulv. Ved lekkasje vil vann kunne gå til hjelpesluk som er plassert ute i rommet. Om bruken av rommet endres utifra dagens løsning må fallforholdt utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Hjelpesluk

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har sluk i dusjsone og en hjelpesluk i rommet.
Fallforhold kontrolleres med krysslaser. Det bemerkes flattgulv i rommet. I dusjsnisje er det nedsenket gulv med lokalt fall til sluk. Fra høyeste punkt i rommet som ligger plant med gulv ved terskel måles det 25mm mellom høyeste gulv og topp slukrist. Ved dør er det forhøyet terskel på 20mm.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

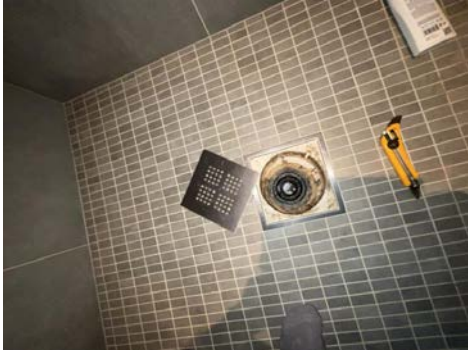
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Årstall: 2013 Kilde: Eier



Hjelpesluk



Sluk i dusjsone



Sluk i dusjsone

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk med tiluft via luftespalte på vindu.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende toalettrom mot dusjsone på bad.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 3

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det bemerkes mangledne avtrekksvifte fra rommet. Det er også manglende tilluftsspalte ved dør eller annen løsning for tilluft.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler opprettet mulighet for tilluft til rommet. Avtrekksvifte bør vurderes utifra bruken av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap plassert i bod 1 etasje.

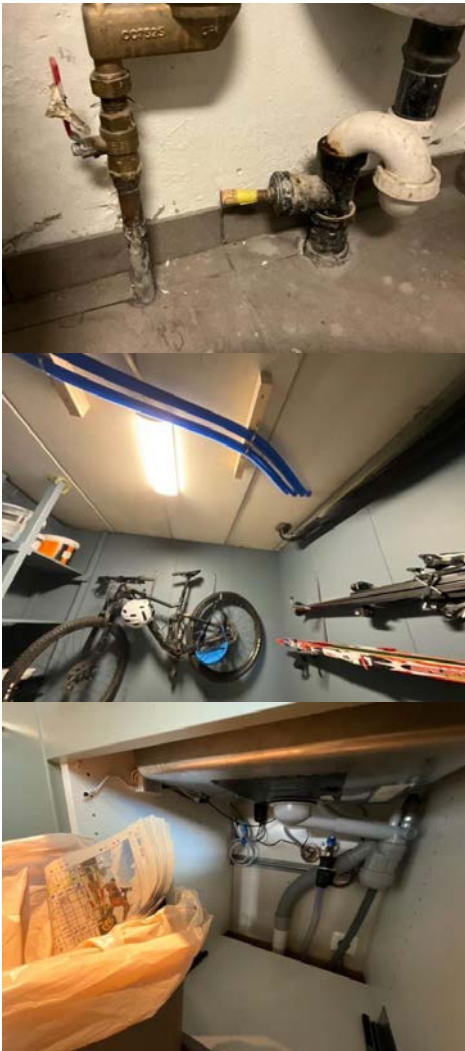


Årstall: 2013 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er fra modernisering utført 2013. Lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert da det ikke er mulig å visuelt kontrollere dette.
Det bemerkes ved enkel vanntest på bad at det er surklelyd i avløpsrør. Anbefaler løsning for lufting videre vurdert samt at avrenning på avløpsrør følges med.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via åpnings vinduer og ventiler på vinduer.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 198 liter og plassert i bod i 1 etasje.



Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Mangler løsning for avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablert tilfridsstillende avrenning eller lekkasjesikring av varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

El-tilsyn utført av Tensio den 24.02.2023 uten registrerte avvik.

- 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)?
Ja



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslere ihht. krav.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)



Arealer

Leilighet over to etasjer.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 etasje	146	144	2	Stue , Kjøkken , Gang , Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4	Bod
1 etasje	18	9	9	Entré	Bod , Bod 2
Sum	164	153	11		

Kommentar

I 1 etasje er deler av trappeløpets areal innregnet i bodareal og beregnes under S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Siste daterte byggetegninger for 1 etasje er fra seksjonering utført i 02.02.1994. Disse stemmer ikke med dagens inndeling av leilighetens areal. I 1 etasje er den innerste boden ikke med under leilighetens areal på tegninger. Det er ikke opplyst om når denne boden har blitt en del av leiligheten.
Anbefaler at tegninger kontrolleres opp mot kommunen og eventuelle nødvendige søknadspliktige forhold utføres.

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

☒

Ja

☐

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2023	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Stian Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	146		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Inge Krokanns veg 15 C

Hjemmelshaver

Henriksen Kristian, Henriksen Stian Alexander

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2021



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.02.2023		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	13.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
El-kontroll utført av Tensio	20.03.2023		Fremvist	1	Nei
Eiendomskart	13.04.2023		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	13.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering datert 02.02.1994	13.04.2023	Inntegnede rom stemmer ikke med dagens inndeling	Gjennomgått	6	Nei
Opplysninger om fyringsanlegget	13.04.2023		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger datert 15.11.1974	13.04.2023	Inntegnede rom stemmer ikke med dagens inndeling	Gjennomgått	5	Nei
Matrikkelrapport	13.04.2023		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger for søknad om bruksendring bod til soverom og deler av veranda. Samlet 3 sider. Daterte 30.08.21	18.04.2023		Gjennomgått	3	Nei



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

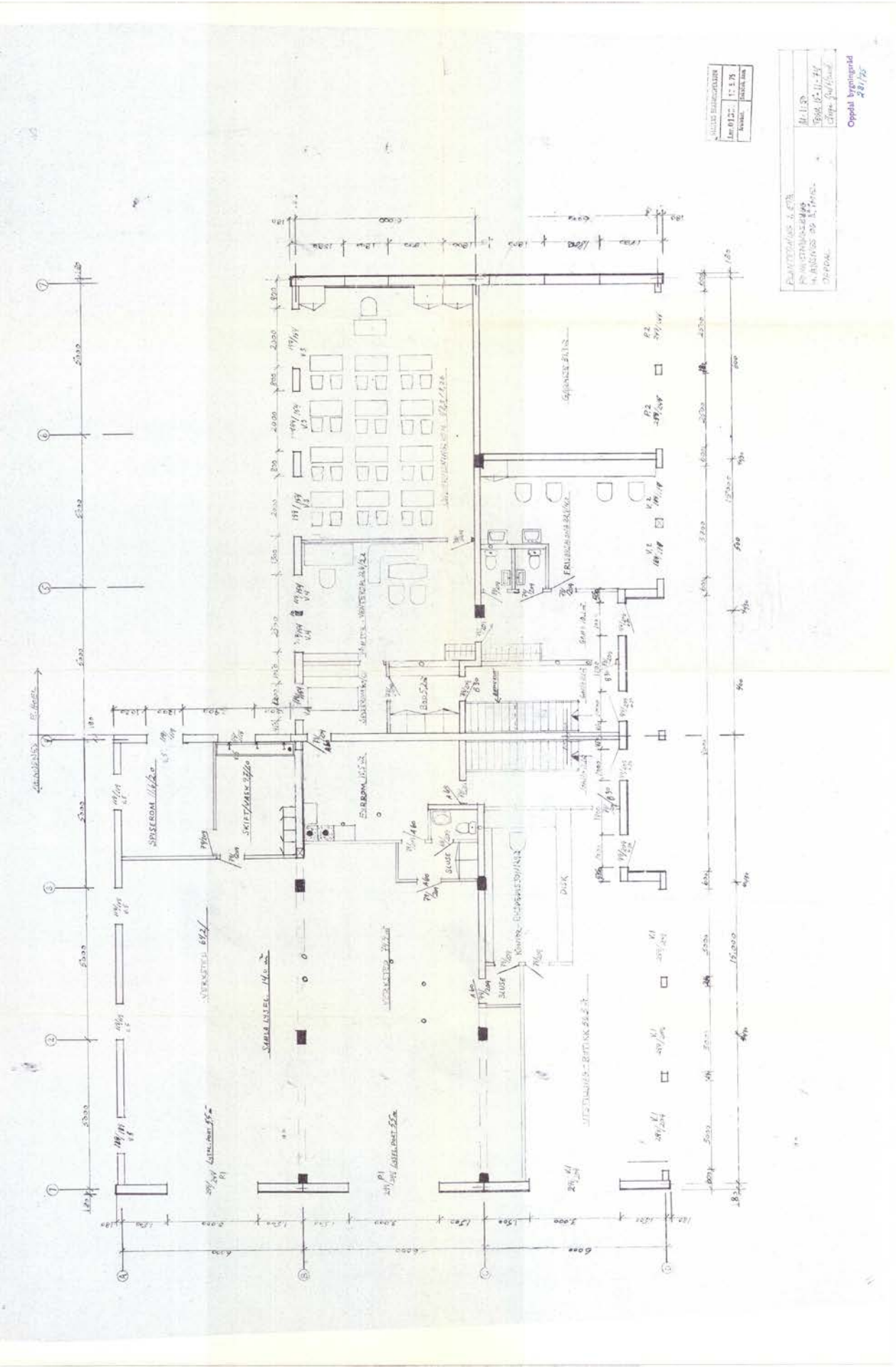
Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

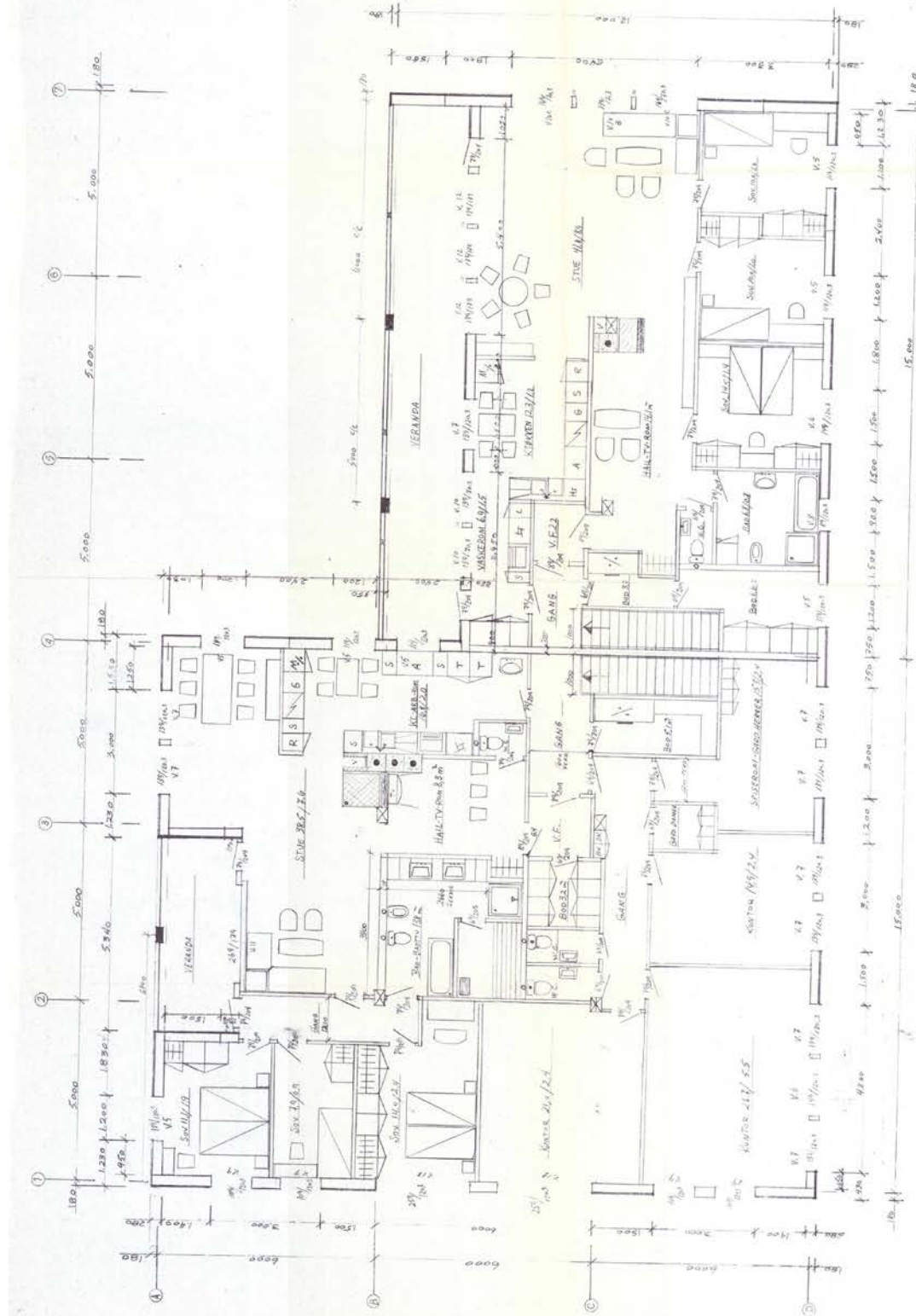
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/RN3963>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

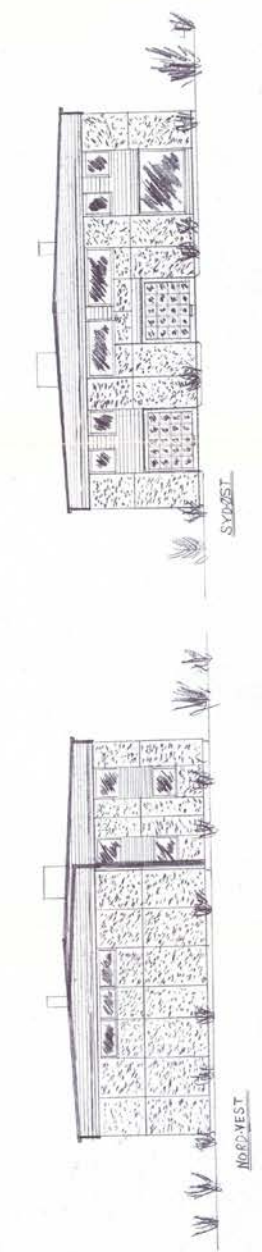
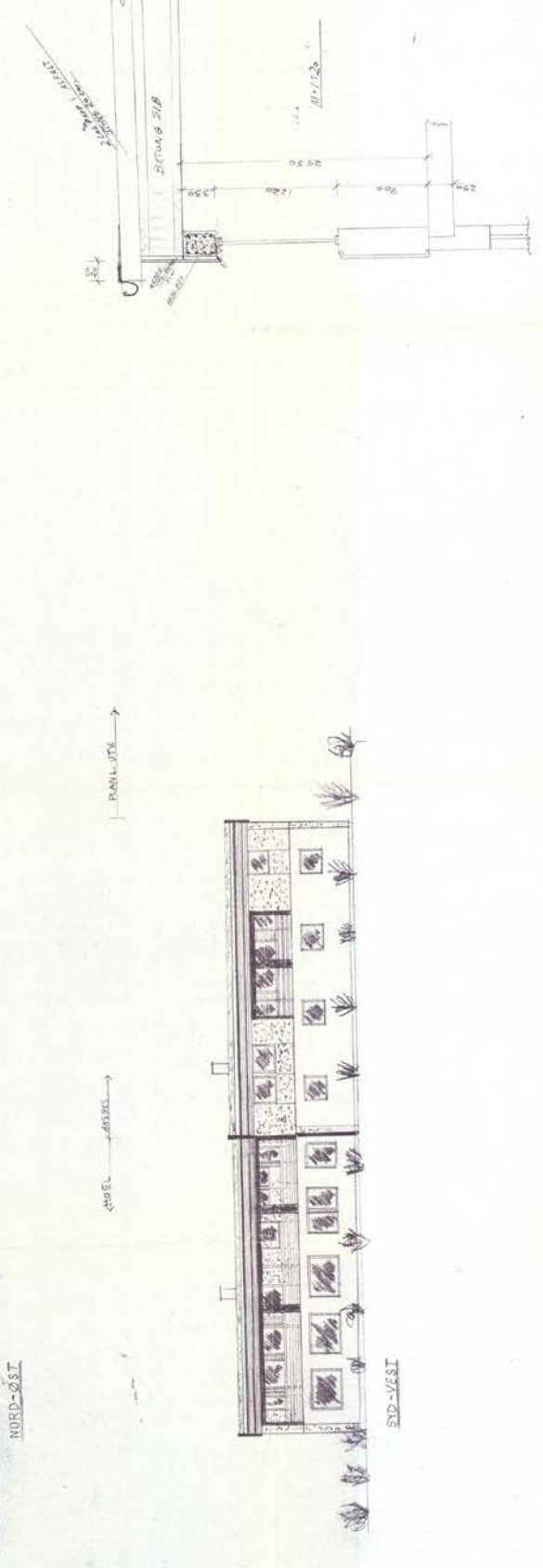
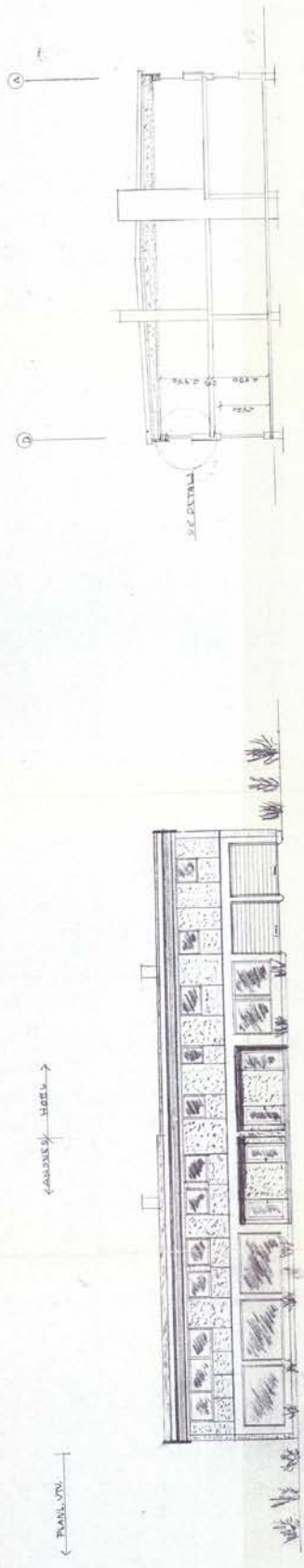




1:100
 1:100
 1:100
 1:100

PLANTEGNING 2. FÖR
 FÖRSTÄNNINGEN
 HÄNSER OCH E. NÖEL
 ÖPPDAL

Oppdal byggherred
 28/1/55

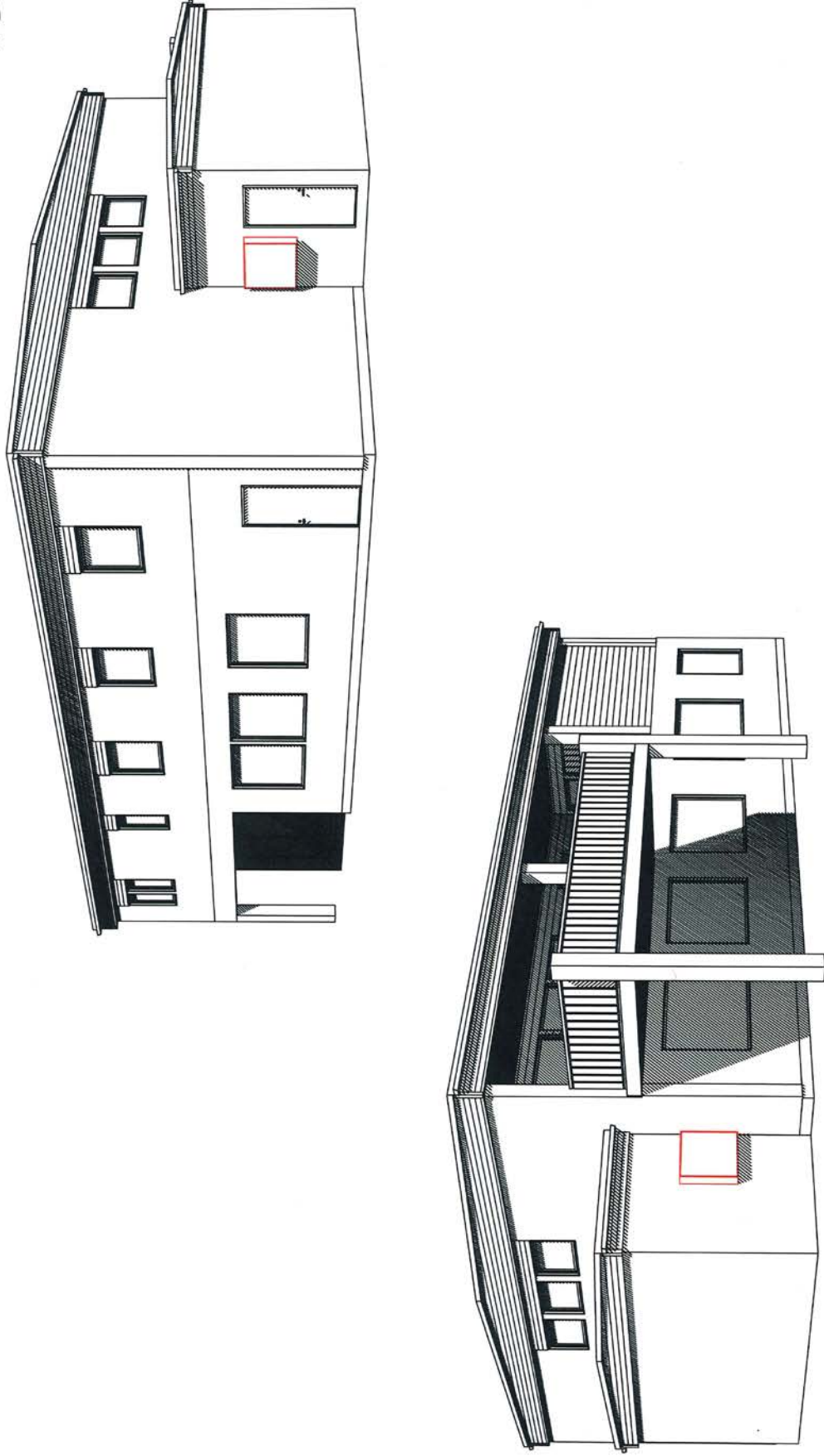


FASADETGNING
 FÖRSTÄNNINGEN
 HÄNSER OCH E. NÖEL
 ÖPPDAL

1:100
 1:100
 1:100
 1:100

Oppdal byggherred
 28/1/55

E-3



Teambygg
OPPDAL-AS

Tilskottshaver: Stian Henriksen

Bysenklass: Inge Krokanns veg 15 C

Kommune: 7340 Oppdal

Gnr. 282 Bnr. 146 Mål. 1 : 100

PERSPEKTIV

Dato: 30.08.2021
Team: EVELINA
Prosjekt nr.:
Team nr.: 503

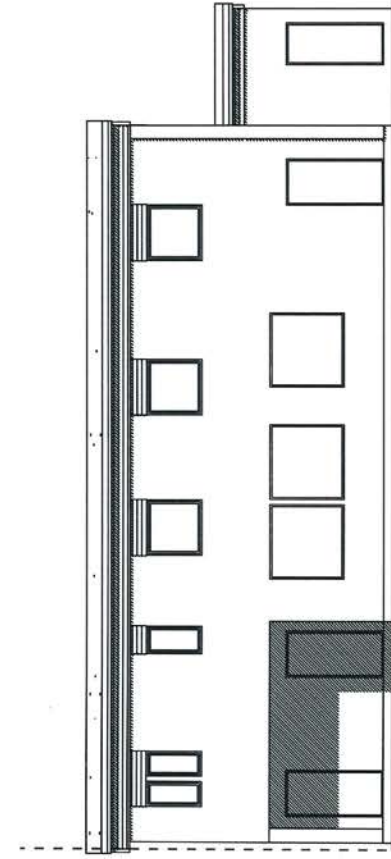
Tegningen er basert på U.S. for om opphavet.

DATA DESIGN SYSTEM

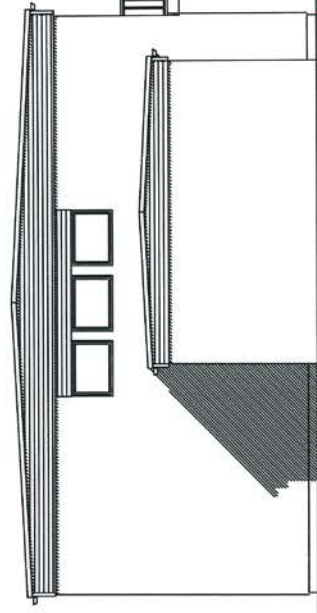


1018 DESIGN

E-2

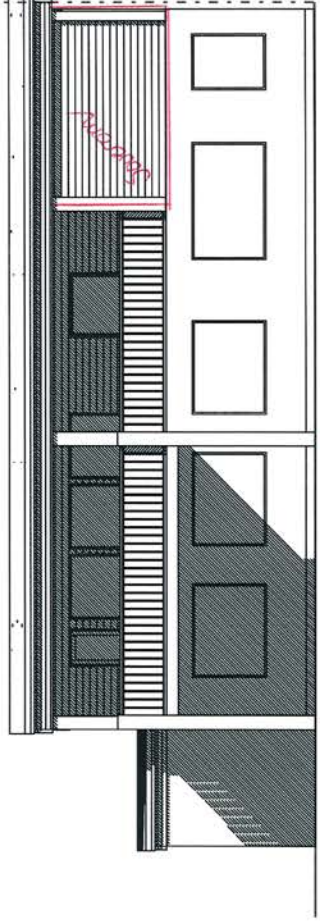


Fasade - Nord/Øst



Fasade - Nord/Vest

Tilbygg 3m
= eksist. veranda



Fasade - Sør/Vest

Tilbygg eksist. veranda

Teambygg
OPPDAL-AS

Tilskottshaver: Stian Henriksen

Bysenklass: Inge Krokanns veg 15 C

Kommune: 7340 Oppdal

Gnr. 282 Bnr. 146 Mål. 1 : 100

FASADER

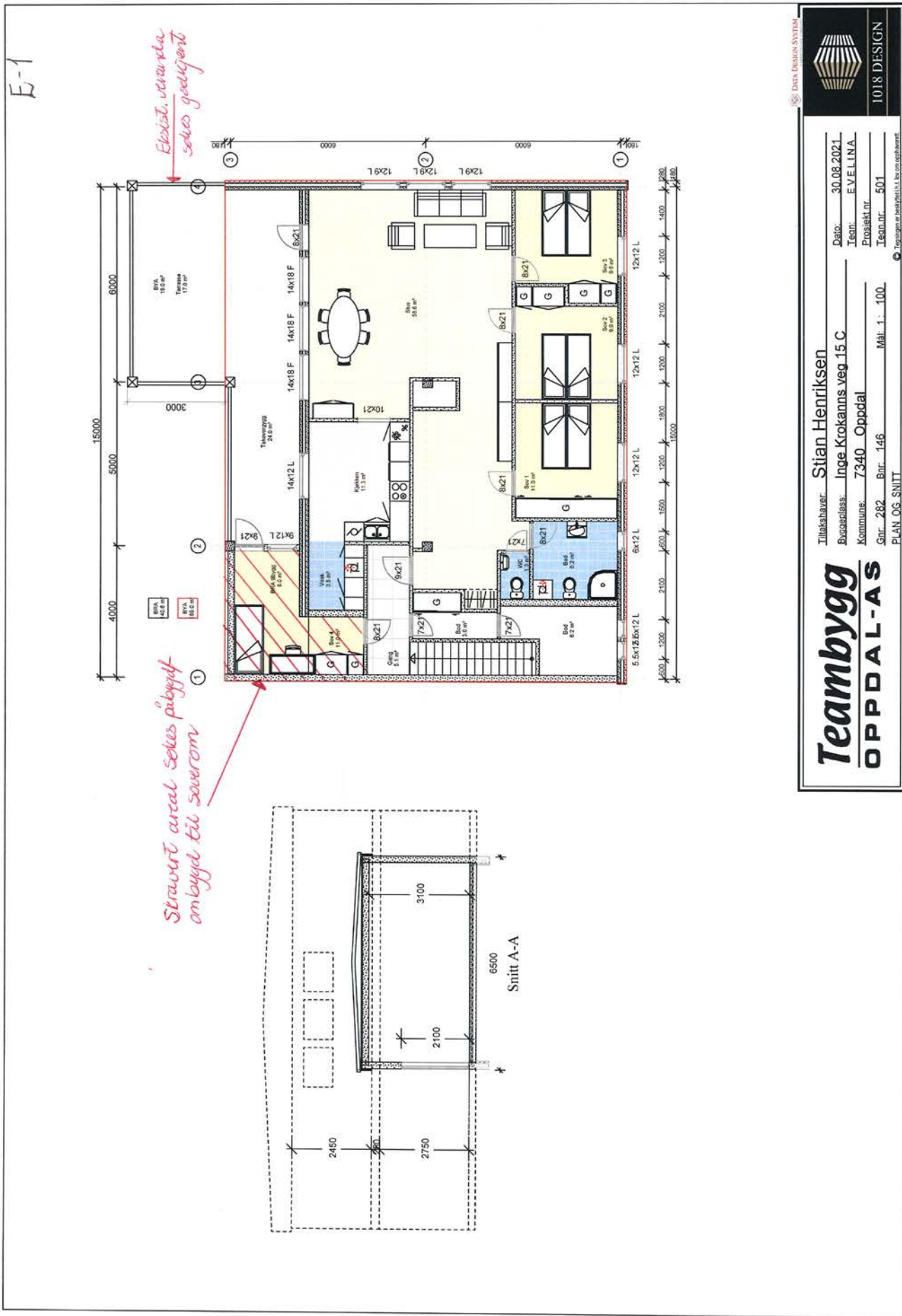
Dato: 30.08.2021
Team: EVELINA
Prosjekt nr.:
Team nr.: 502

Tegningen er basert på U.S. for om opphavet.

DATA DESIGN SYSTEM



1018 DESIGN



Trilletskaver	Stian Henriksen
Buodeklass:	Inge Krokanns veg 15 C
Kommune:	7340 Oppdal
Gnr 282	Bnr 146
Mål:	

Dato: 30.08.2021
 Tean: EVELINA
 Prospekt nr.
 Tean nr. 501

PLAN OG SNITT

Ettertrykk forbudt.

Vorsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Inge Krokanns veg 15a og 15b, 7400 Oppdal		282	146	147	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	boligbygg og kontor/forretn.	21.11.74	dato 14.08.75	sak	281/75
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Erik Hoel og Harald Ansnes,		7400 Oppdal.			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Inge Godtland,		7400 Oppdal.			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Langkøp og Halgunset,		7440 Berkåk.			

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Oppdal 16.11.76.

Oppdal bygningsråd
Endre Nyhaug.

for bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren v/Erik Hoel
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggelevyemyndighed
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Teambygg Oppdal AS

Nordre Industrivegen 64
7340 Oppdal

Delegert vedtak: 23/249

282/146 – Ferdigattest for oppføring av utvendig påbygg og tilbygg, samt endring av innvendig brannskille

Eiendom:	Gnr 282	Bnr 146	Fnr 0
Adresse:	Inge Krokanns veg 15C, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	Stian Alexander Henriksen		
Ansvarlig søker:	Teambygg Oppdal AS		
Tiltaket:	Oppføring av utvendig påbygg og tilbygg, samt endring av innvendig brannskille		
Bygningsnr.	183814699		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 23.03.2023.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av utvendig påbygg og tilbygg, samt endring av innvendig brannskille , jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	01.06.2022	22/284
Godkjenning av selvbyggeransvar	01.03.2023	23/194

Vurdering

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan bekrefter tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Med vennlig hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Johann Petur Johannsson
saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

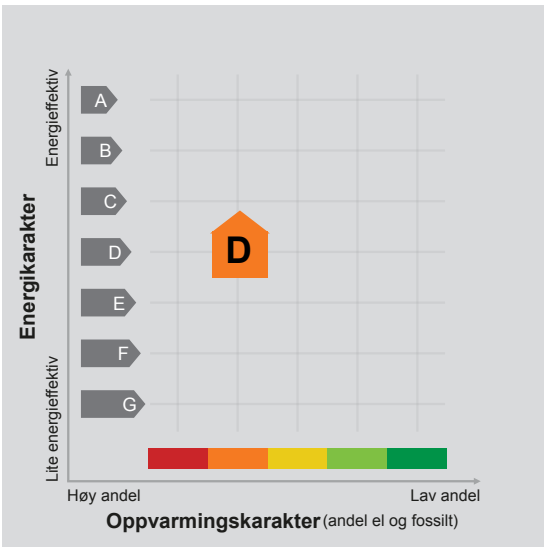
Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Kopi til:

Stian Alexander Henriksen Skonnertvegen 11 7053 Ranheim

Adresse	Inge Krokanns veg 15C
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	282
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	2
Festenummer	—
Bygningsnummer	183814699
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	6b84538d-6985-4b6a-adf2-430ca40799e4
Dato	21.04.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inge Krokanns veg 15C
Postnr/Sted: 7340 OPPDAL
Bolignr:
Dato: 21.04.2023 8:04:36
Energimerkenr: 6b84538d-6985-4b6a-adf2-430ca40799e4

Gårdsnr: 282
Bruksnr: 146
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 183814699

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetapet gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Eiendomskart for eiendom 5021 - 282/146//2

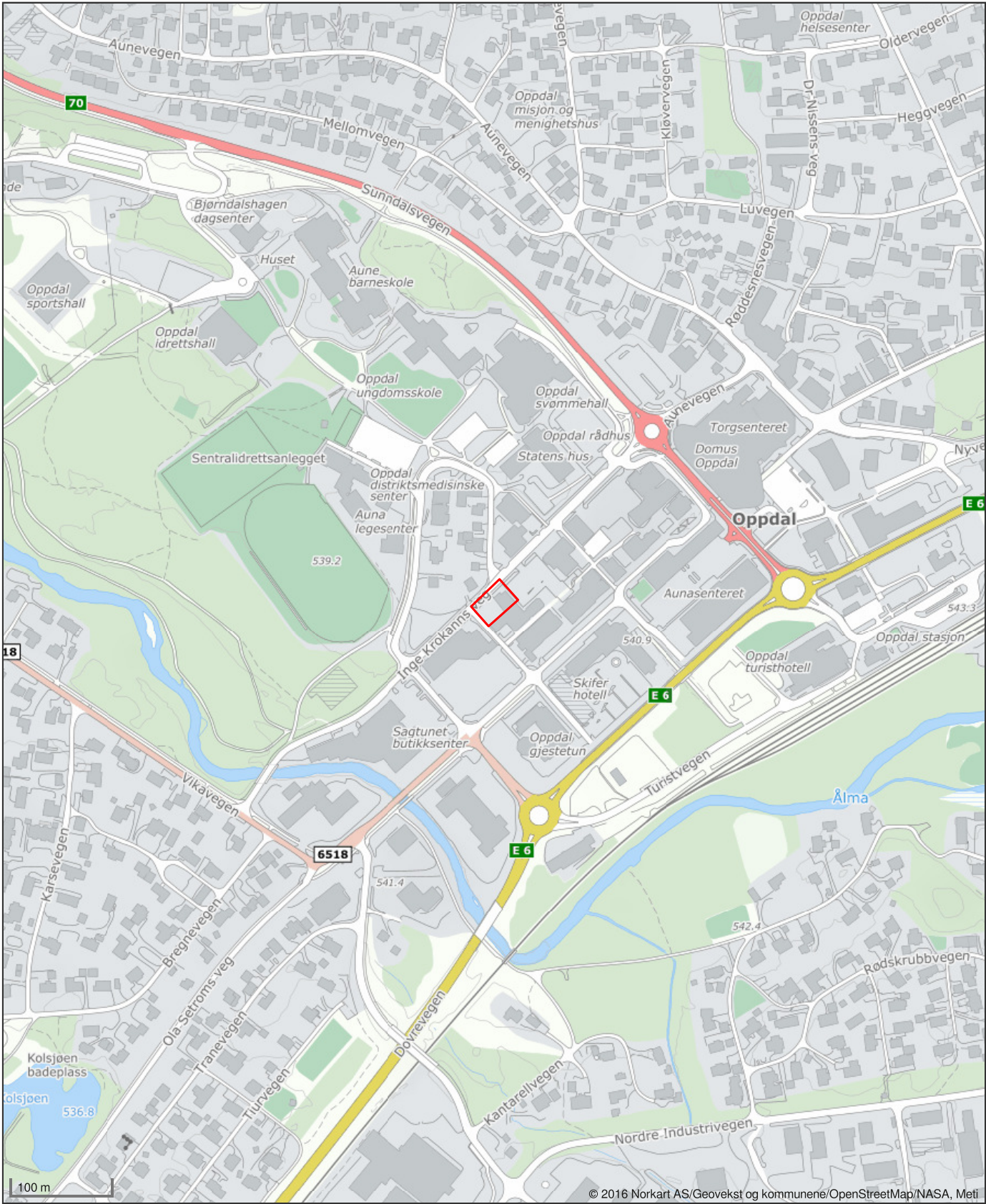


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

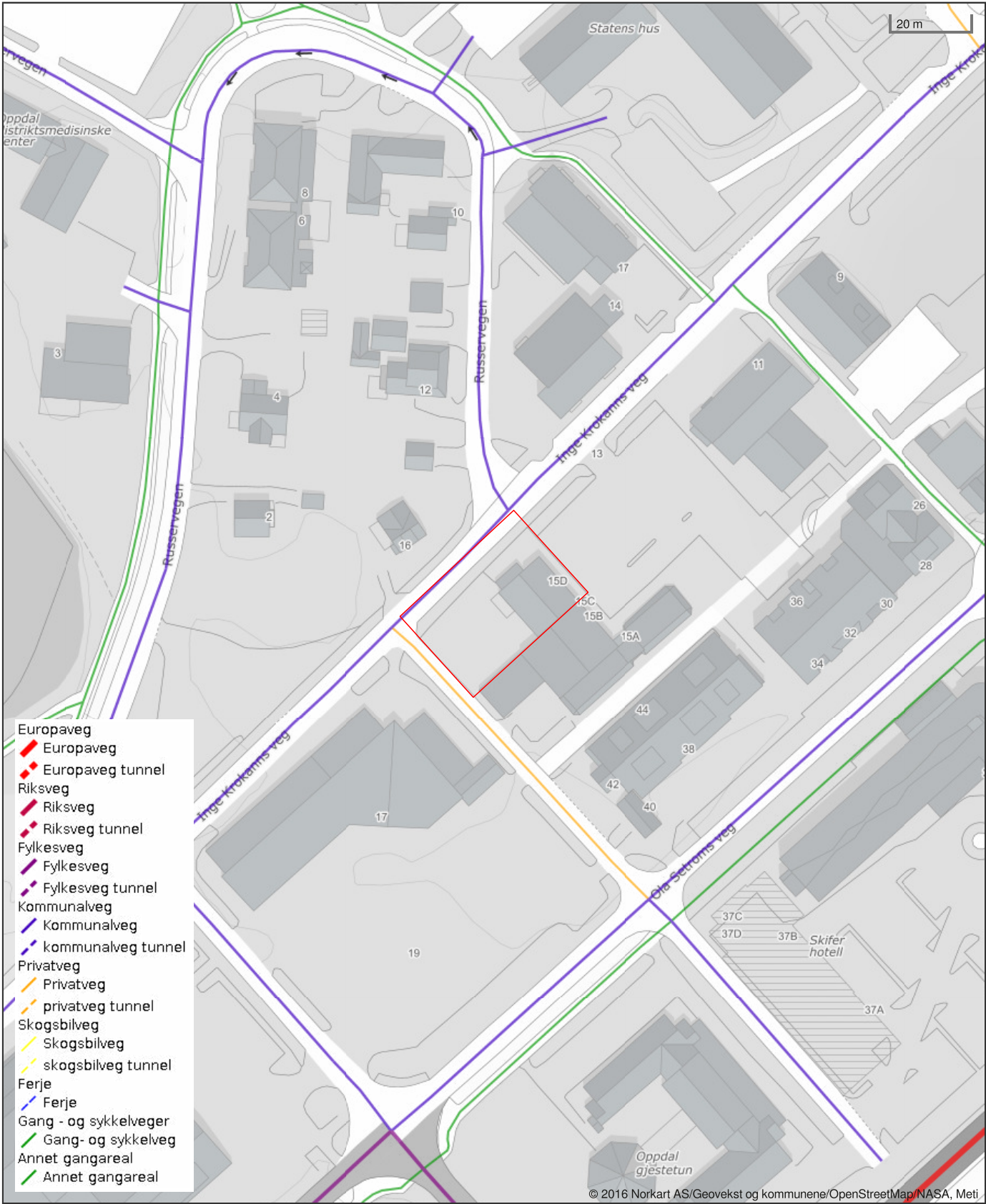
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
- - - - - Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
- - - - - Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering
- - - - - Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		



Oversiktskart for eiendom 5021 - 282/146//



Vegstatuskart for eiendom 5021 - 282/146//



Ortofotorapport for eiendom 5021 - 282/146//

Utskriftsdato: 28.02.2023



Beste



2019



2014



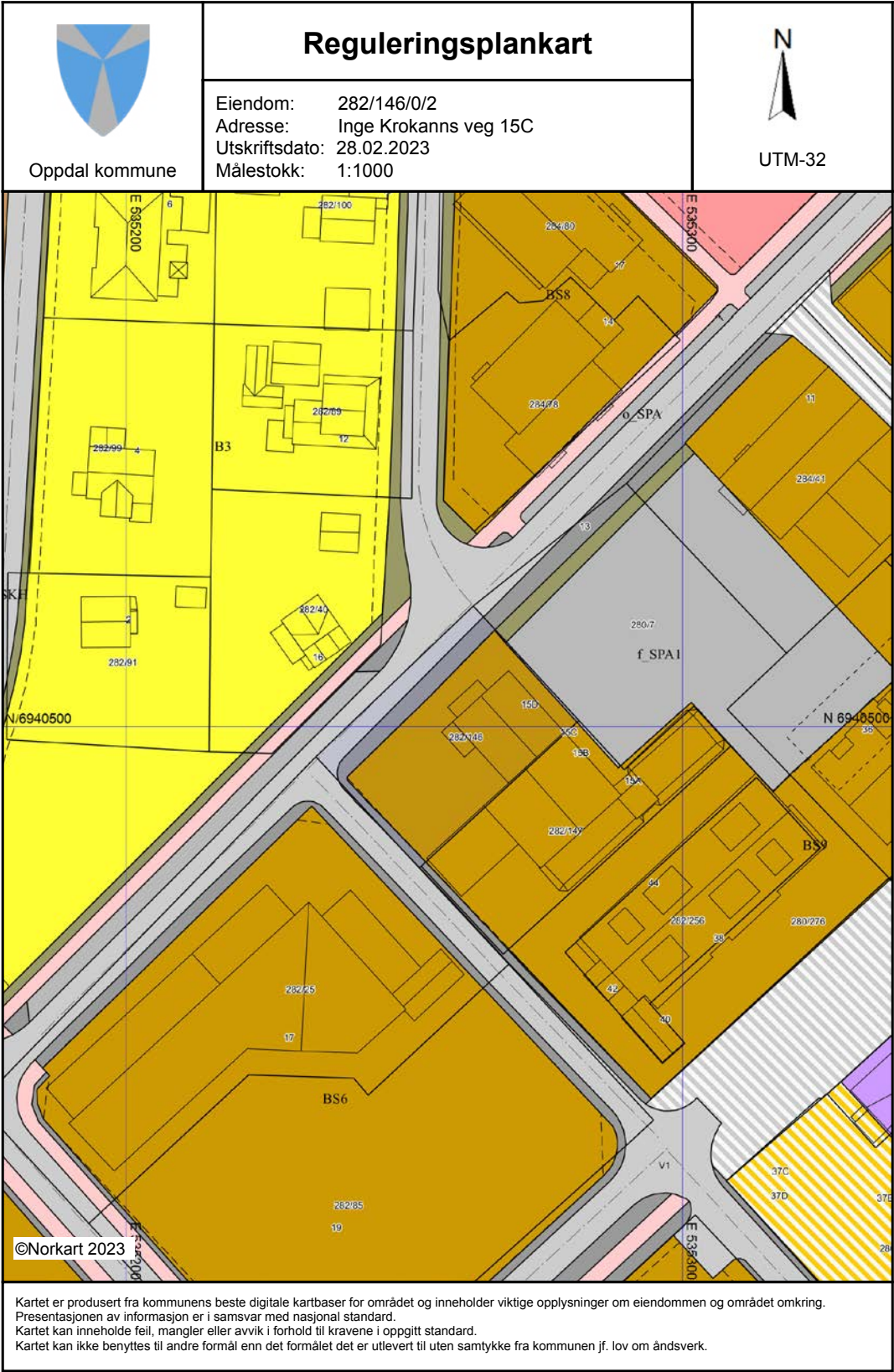
2014



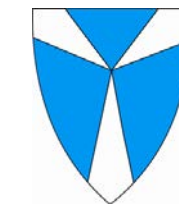
2009







Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
Område for boliger med tilhørende anlegg	Grønnstruktur
Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk	Turveg
Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Friområde
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)	Vegetasjonsskjerm
Landbruksområder	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende anlegg
Kjøreveg	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
Annen veggrunn	Faresone - Flomfare
Gang-/sykkelveg	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
Gangveg	Sikringsone - Frisikt
Parkeringsplass	Sikringsone - Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)
Friområder	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	Infrastrukturegrense
Privat veg	Bestemmelsegrense
Friluftsområde (på land)	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Frisiktsone ved veg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	Planens begrensning
Felles avkjørsel	Faresonegrense
Felles gangareal	Formålsgrense
Felles parkeringsplass	Regulert tomtegrense
Felles lekeareal for barn	Byggegrense
Felles grøntanlegg	Byggelinje
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Bebyggelse som inngår i planen
Grense for restriksjonsområde	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	Regulert senterlinje
Boligbebyggelse	Frisiktslinje
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Regulert kantkjørebane
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Regulert kjørefelt
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Regulert fotgjengerfelt
Sentrumsformål	Sikringsgjerd
Tjenesteyting	Bru
Institusjon	Tunnel
Hotell	Målelinje/Avstandslinje
Energianlegg	Avkjørsel
Renovasjonsanlegg	Brukar
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Tunnelåpning
Uteoppholdsareal	Påskrift feltnavn
Lekeplass	Påskrift utnytting
Parsellhage	Påskrift bredde
Annet uteoppholdsareal	Påskrift plantilbehør
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Forretning/kontor/industri	
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 2)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - grøntareal	
Kollektivholdeplass	
Parkering	



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

PlanID 16342012024

Revidert den **31.05.2022**: Forslag til endring av planen for feltene BS19 o_SKV og f_SV1 med tilhørende sidearealer

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Oppdal kommune
Rådmannen v/ Jan Kåre Husa

Revisjon	005
Dato utarbeidet	16.06.14
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Jan Kåre Husa

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	30.6.14	Planbeskrivelse og bestemmelser skilt i to dokumenter
002	7.11.14	Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	26.11.14	Kommunestyrets forslag til begrenset (2. gangs) høring og offentlig ettersyn
004	16.4.15	Kommunestyrets vedtak av plan den 5.3.15 og 15.4.15
005	22.11.18	Endring av planen for feltene B14, B15, o_BUT og f_SPA3
006	dd.mm.åå	Endring av feltene BS19, o_SKV o_SGG, og f_SV1 med tilhørende kantparkering. Nytt parkeringsfelt f_SPA12

INNHold

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR.....1

OPPDAL SENTRUM.....1

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM2

bestemmelser2

Innhold3

BESTEMMELSER4

1. Avgrensning4

2. Formål med planen4

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner4

4. Arealbruksformål5

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet.....6

6. Områder for bebyggelse og anlegg10

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur15

8 Grønnstruktur17

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag17

10 Bestemmelsesområder18

BESTEMMELSER

Plannavn: Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum
PlanID: 16342012024
Arkivsak nr: 2012/1435
Dato: Vedtatt plan, Kommunestyretsak15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet Områdereguleringsplan Oppdal sentrum.

2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting god utnytting av arealene.
- legge til rette for ny forbindelse mellom sentrum og områdene rundt
- ivareta og utvikle grønnstruktur
- sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

Følgende planer videreføres og skal fortsatt gjelde, jfr. plan- og bygningslovens §12-4:

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

- 1973002 Bjerkevegen
- 1977001 Bjørndalshagen
- 1981004 Boligområde mellom Ålma og Industriområdet
- 1982003 Reguleringsendring Mellomvegen
- 1983003 Oppdal sentrum - utvidelse mot vest
- 1995009 E6 sør for Oppdal sentrum

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B (1110)
Sentrumsformål, BS (1130)
Offentlig eller privat tjenesteyting, BP (1160)
Institusjon, BIN (1163)
Hotell/overnatting, BN (1320)
Nærmiljøanlegg, BNA (1440)
Lekeplass, BLK (1610)
Annet uteoppholdsareal, BAU (1690)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB (1800)
Bolig/forretning, BKB (1801)
Forretning/Kontor/Industri, BKB (1811)
Uteoppholdsareal, o_BUT (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangveg/gangareal/gågate (2016)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Bane (2020)
Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)
Kollektivknutepunkt (2070)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (3001)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
Park (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

5.1 Estetikk

Det skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering.

5.2 Attraktive byrom

Byrom og gater skal utformes slik at de er trygge og attraktive for uteopphold. Det skal legges vekt på mulighet for uteopphold på torg og plasser.

5.3 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan og byggesaker innenfor planområdet.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager skal ikke følgende støygrenser overstiges:

Støykilde	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål	Støy utenfor soverom, natt kl 23-07	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7-23	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Veg	L _{den} 55 dB				
Bane	L _{den} 58 dB				
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB		Uten impulslyd: L _{den} 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB og Med impulslyd:

	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB
--	---	--	--	------------------------	------------------------

Bygninger skal der hvor det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde i sentrum, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv og kvartaler defineres.

I alle områder hvor det er grunn til å tro at det kan være forurensning i grunnen, skal graving og disponering av masse skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn ivaretas så langt dette er mulig.

5.5 Parkering

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for parkering som viser lokalisering og atkomster. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor eiendommer eller kvartaler så langt det er mulig. I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet i ny bygningsmasse	1	2
Bolig	Boenhet i eksisterende bygningsmasse	1	2
Forretning, Kontor,	100 m² BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m² BRA	1	0,5

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere

skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

5.6 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 30 m², hvorav minimum 15 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Etablering av lekeplassarealer annet sted med trafikkikker adkomst, kan tillates. Dette forutsetter tinglyst rett til bruk av arealet eller i offentlig regulerte areal. Avstand bør ikke være mer enn 200 m.

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

5.7 Avfall/ renovasjon

Det skal etableres innendørs løsning for lagring av avfall/renovasjon. Denne skal ha rimelig adkomst renovatør/-bil.

5.8 Trafo

Ved behov skal det avsettes eget rom til trafo. Rommet skal ha rimelig atkomst og ligge ut mot yttervegg. Det skal være egen inngang til trafoen og det må ikke anlegges rom for varig opphold over dette rommet.

5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70

Fasader skal ikke ha inngang som vender mot ny E6 eller rv. 70.

Reklame på fasader som vender seg mot ny E6 og rv. 70 er ikke tillatt. Skilt på bygning som inneholder bedriftsnavn, ikke reklame for enkelte vareslag, kan tillates. Utforming og plassering av skilt skal omsøkes til og godkjennes av Statens vegvesen.

5.10 Landskapsplan

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan/ landskapsplan i angitt målestokk (1:200/ 1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal. Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger)
- Parkering for bil og sykkel.
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting

- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom

Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

5.11 Krav ved utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

- Kommunaltekniske anlegg
- Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkløsninger være en del av dokumentasjonen
- Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet)
- Trafikkikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere.
- Energiløsning, eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
- Oppgradering og utbygging av veier og plasser må skje etter godkjent plan (byggeplan/ reguleringsplan).
- I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivaretatt.

I områder hvor forurensset grunn er påvist må det før igangsettingstillatelse kan gis, lages tiltaksplaner for videre håndtering av disse massene, som skal godkjennes av kommunen. Det skal utføres forundersøkelser/kontroll, med tanke på forurensning av oppgravde masser i forbindelse med byggearbeider. Gjennomføringen av denne kontrollen skal beskrives i en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før arbeider på de ulike utbyggingsområdene kan iverksettes.

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.

Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet tas i bruk. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20- 1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/ 12 eller senere.

Der det er fare for at anleggstrafikk kan gi ulykker med gående eller syklende eller anleggsarbeid kan gi forstyrrelser for naboeiendommer, skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene ved anleggsgjennomføring. Skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

6. Områder for bebyggelse og anlegg

6.1 Fellesbestemmelser om utnytting og bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomta (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA.

I bygninger med p-kjeller beregnes byggehøyden fra overkant på dekke over parkeringskjeller. Parkeringskjelleres overkant av takkonstruksjoner skal være under bakkenivå der ikke annet er angitt.

Utnyttelsen for hver enkelt tomt fastsettes på bakgrunn av følgende: % BYA, maks mønehøyde og gesimshøyde, minimum antall etasjer, byggelinjer, byggegrenser og krav til uterom og parkering.

Dersom annet ikke er angitt i bestemmelser til hvert enkelt område under, skal nye bygg oppføres med minst to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er 16 m mønehøyde og 14 m gesimshøyde. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense. Mindre bygninger på maks. 15 m² og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal for områder hvor maks % BYA er opp til og med 70 %. Maks 30 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

I støyutsatte områder skal minst ett soverom i hver boenhet lokaliseres på den stille siden av bygget.

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	

Aunev. sør	Maks 60 %	Møne 14,5 m	
B5 Aunev. nord	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B6 Luvegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller.
B7 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Inntil 3 etasjer Gesim 11 m Møne 12 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
B8 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Eksisterende avkjørsel fra Høgmovegen på gnr. 280/68 skal stenges før ferdigattest til nytt bygg kan gis.
B9	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	

6.3 Sentrumsformål (BS) og hotell/overnatting (BH)

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som, forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Bygg som har fasade mot ny sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget -Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken skal ha åpen karakter i 1. etasje og det skal være inngangsparti inn disse gatene/aksene. Inngangspartier tillates inntrukket inntil 1,5 m. Inn mot ny sentrumsgate/ gammel E6 skal bebyggelse som hovedregel, legges i formålsgrense.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra sentrumsgate/gammel E6, Nyvegen og gangaksene Torget - Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken, men fra sidegater.

Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger, verandaer og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse på område i tilfredsstillende nærhet og med trafiksikker atkomst.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Ålma.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS13	Maks 90%		
BS14	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenenes pkt 10.1. Hovedvolumet skal ha saltak og ha tre som det dominerende fasadematerialet. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk. Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.
BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen. Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillate mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillate mål for høyde under bru er 3,5 m.
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv
BOP2	Maks 70%	Gesim14 m, Møne 16 m	Rådhus, kulturhus, svømmehall mv
BIN1 og BIN2	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Bofellesskap, institusjon

6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 1			Kontor/Lager
BKB 2			Forretning/Kontor/Industri
BKB 3 Aunevang	Maks 70%	Gesim14 , Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/ Fritidsbebyggelse. Av bruksarealet (BRA) til bygningene skal det minimum bygges 35 % bolig, 20 % forretning/tjenesteyting og maksimum 35 % fritidsbolig. Det tillates utkraging av bygningen som overbygging over fortauene på 3 meter. Det tillates ikke søylekonstruksjoner i forbindelse med utkragingen over fortau.

			Bygninger skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense. Det tillates bygging av en ny dobbeltgarasje i tilknytting til eksisterende bolig. Det tillates opparbeidelse av p-plasser langs Aunevegen samt innkjørsel for varelevering fra Aunevegen. Mot rv. 70 må det bygges støyskjerming slik at T-1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim14 m Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
o_BUT	-	-	Område for uteoppholdsareal med eierform: Offentlig. Området skal opparbeides med tanke på opphold, lek og aktivitet. Så langt som mulig skal området være universelt utformet. Det må legges stor vekt på trygghet med hensyn til trafikken på omkringliggende arealer, samt trygg adkomst, skjermet fra trafikk. Se også bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenes pkt 10.1.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser
Veger, plasser og fortau skal utformes på en gatearkitektonisk måte med bruk av fast belegg og markerte avslutninger.

7.2 Veg
o_SV1 er fremtidig trase for ny E6 nord for Oppdal sentrum. Det tillates anlagt atkomstveg, fortau og gang-/sykkelveg innenfor området inntil omlegging og bygging av ny E6 blir aktuelt.

Feltnavn	Felles for eiendommer
f_SV1	Innenfor område BS19, BS21 og f_SPA7
f_SV2	GID 280/4, 280/54 og 280/27
f_SV3	GID 280/68, 280/89, 280/46, 280/51, 280/54, 280/47, 280/4 og 280/33
f_SV4	GID 284/10, 284/33, 284/59
f_SV5	Innenfor område BKB5
F_SV6	Innenfor område BKB5
F_SV7	Innenfor område B1

7.3 Fortau, gangveg /gangareal/gågate (SGG)
Fortau og gangveger skal opparbeides som offentlige fortau. Fortau eller tilliggende gangveg skal ferdigstilles samtidig med kjøreveg. Nødvendig varetilbringning kan tillates på fotgjengerarealene.

7.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter. Nød- og, nyttetransport tillates på gang- og sykkelvegene. Det tillates renovasjonsbiler (tømming), varelevering og adkomst til eiendommer hvor andre løsninger ikke er mulig.

Det skal etableres offentlig gang- og sykkelvegadkomst i undergang o_SGS1 under jernbanen fra sentrum til Fritidsparken sørsiden av Ålma. Adkomsten skal være trinnfri, universelt utformet og godt opplyst. Undergang ved jernbanen må inngå i godkjent detaljreguleringsplan før utbygging kan starte. Reguleringsplanen må omfatte ROS-analyse som omhandler flom, sikkerhet relatert til togtrafikk og jernbanens konstruksjon, samt sikkerhet for de som ferdes på langs/tvers av linja.

7.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF), gang-/sykkelveg (SGS), annen veggrunn, grøntanlegg

Ny sentrumsgate samt undergang under jernbane skal opparbeides som viktige offentlige plassrom med helhetlig utforming, møblering og beplantning. Området skal ha en høy grad av opparbeidelse med materialer av høy kvalitet. Det skal tilrettelegges på fotgjengeres prinsipper for kjørende, syklende og noe parkering.

7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag. Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag. Dette gjelder ikke arealer langs ny E6 og rv. 3.

7.7 Bane (SB)

Området skal benyttes til jernbane, jernbanetekniske anlegg og parkering.

7.8 Kollektivknutepunkt (SKK)

Område SKK1 er skystasjonsområde som skal nyttes til terminalbygg, terminalområder for busser og drosjer samt oppholdsareler. Tjenesteyting som turistkontor mv. tillates.

Områdene SKK2, SKK3 og SKK4 skal nyttes til parkering. Innenfor SKK4 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

7.9 Kollektivholdeplass (SKH)

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

7.10 Parkering (SPA)

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

Under terreng innenfor hele planområdet tillates det etablert parkeringskjellere. Parkeringskjelleren kan være i flere plan, og kan være en sammenhengende kjeller eller deles i flere enheter. Parkeringskjellere og -hus er en mulig ressurs for evt. senere frikjøpsordning. Nedkjøringsramper tillates bygd parkeringskjeller innenfor parkeringsplassene.

Innenfor o_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan. Maksimalt tillatt BYA er 100%. Områder merket o_SPA skal benyttes som offentlig parkering. Innenfor f_SPA3 skal eksisterende trerekke langs BS13 opprettholdes.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15
f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18
f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS14, BS15 og BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4
f_SPA12	BS14 og BS15

8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur (G)

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

8.2 Turveg (GT)

Turvegene kan gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

8.3 Friområde (GF)

I friområdene skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Områdene kan tilrettelegges for formålet.

8.4 Park (GP)

Arealet skal opparbeides som offentlig park/ oppholdsareal. Arealet skal ha et grønt preg, og invitere til uteopphold og lek.

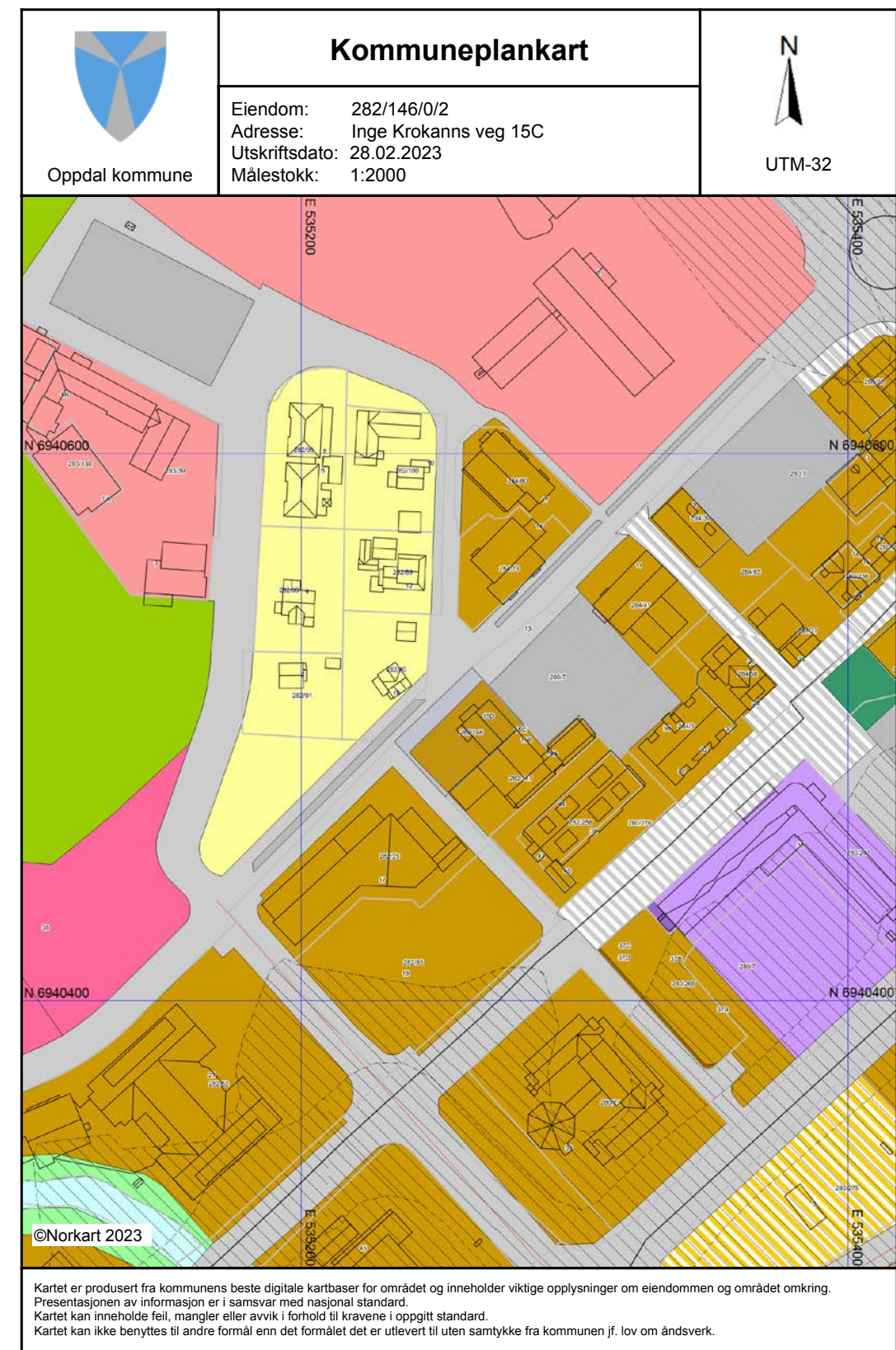
9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig. Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

10 Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen i bestemmelsesområdet skal gis en skulpturell fjellignende form. Bebyggelsen skal gis en gradvis nedtrappende høyde mot sørvest. I BS14 skal bebyggelsen romme et klatretårn med maksimal høyde 26 meter over tilstøtende terreng. I o_BUT tillates bebyggelsen å fortsette over uteoppholdsarealet som en overdekning. Nødvendige konstruksjoner tillates med maksimal høyde 8 meter. Overdekningen skal tilrettelegges for uteopphold og ha adkomst fra bakkeplan.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Skytebane

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysonegrense

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Boligbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - nåværende

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Forretning - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Tjenesteyting - fremtidig

Næringsbebyggelse - nåværende

Næringsbebyggelse - fremtidig

Idrettsanlegg - nåværende

Andre typer bebyggelse - nåværende

Uteoppholdsareal - fremtidig

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg - nåværende

Veg - fremtidig

Bane - nåværende

Bane - fremtidig

Kollektivknutepunkt - nåværende

Parkeringsplasser - nåværende

Parkeringsplasser - fremtidig

Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk ir

Friluftsområde - nåværende

Park - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Grense for arealformål

Fjernveg - nåværende

Hovedveg - nåværende

Samleveg - framtidig

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Adkomstveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - nåværende

Turveg/turdrag - nåværende

Jernbane - nåværende

Jernbane bro - nåværende

Ahc

Kommune(del)plan - påskrift

Returneres til

1029

Doknr : 1029 Tinglyst: 16.02.1994 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Riktig gjønpart bekreftes

B. S. Hegdalsaune

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn

Gnr. | Bnr. | Feste nr.

1634 | Oppdal

282 | 146

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) | Foretaksnr. (7 siffer) 2)

Navn

1 | I. Nyvold A/S

Johnsen, Anna Elise

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål 3)	Brøk (teller) 4)	S.nr.	For-mål 3)	Brøk (teller) 4)	S.nr.	For-mål 3)	Brøk (teller) 4)	S.nr.	For-mål 3)	Brøk (teller) 4)	S.nr.	For-mål 3)	Brøk (teller) 4)	S.nr.	For-mål 3)	Brøk (teller) 4)
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	1/2	11			21			31			41			51		
2	B	1/2	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			2			= nevner:			2								

4. Supplerende tekst 5)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes

3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

5) Det er bare rettsstiltelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Parterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Parterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenheterens areal, eller
☐ bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted
Oppdal,

Dato
2/2-94

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Anna Elise Johnsen
I. Nyvold A/S

Noter:
6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges

Rett kopi bekreftes
behold



ERKLÆRING

Undertegnede, I. Nyvold A/S v/Ivar Nyvold, og Anna Elise Johnsen, erklærer herved at eiendommen Inge Krokanns veg 15 A, gnr. 282, bnr. 146 i Oppdal kommune skal seksjoneres i to seksjoner.

Hjemmelshaver til seksjon nr. 1 skal være I. Nyvold A/S.
Hjemmelshaver til seksjon nr. 2 skal være Anna Elise Johnsen.

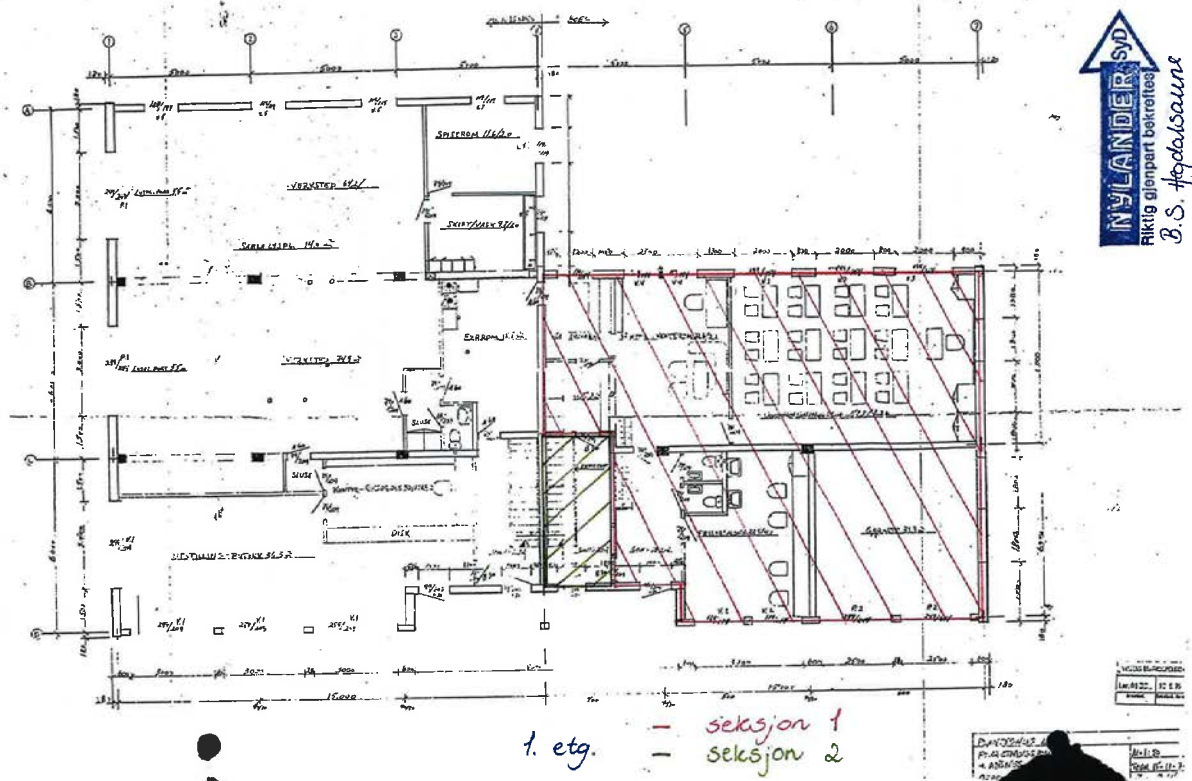
Oppdal, den 2/2-94

I. Nyvold A/S

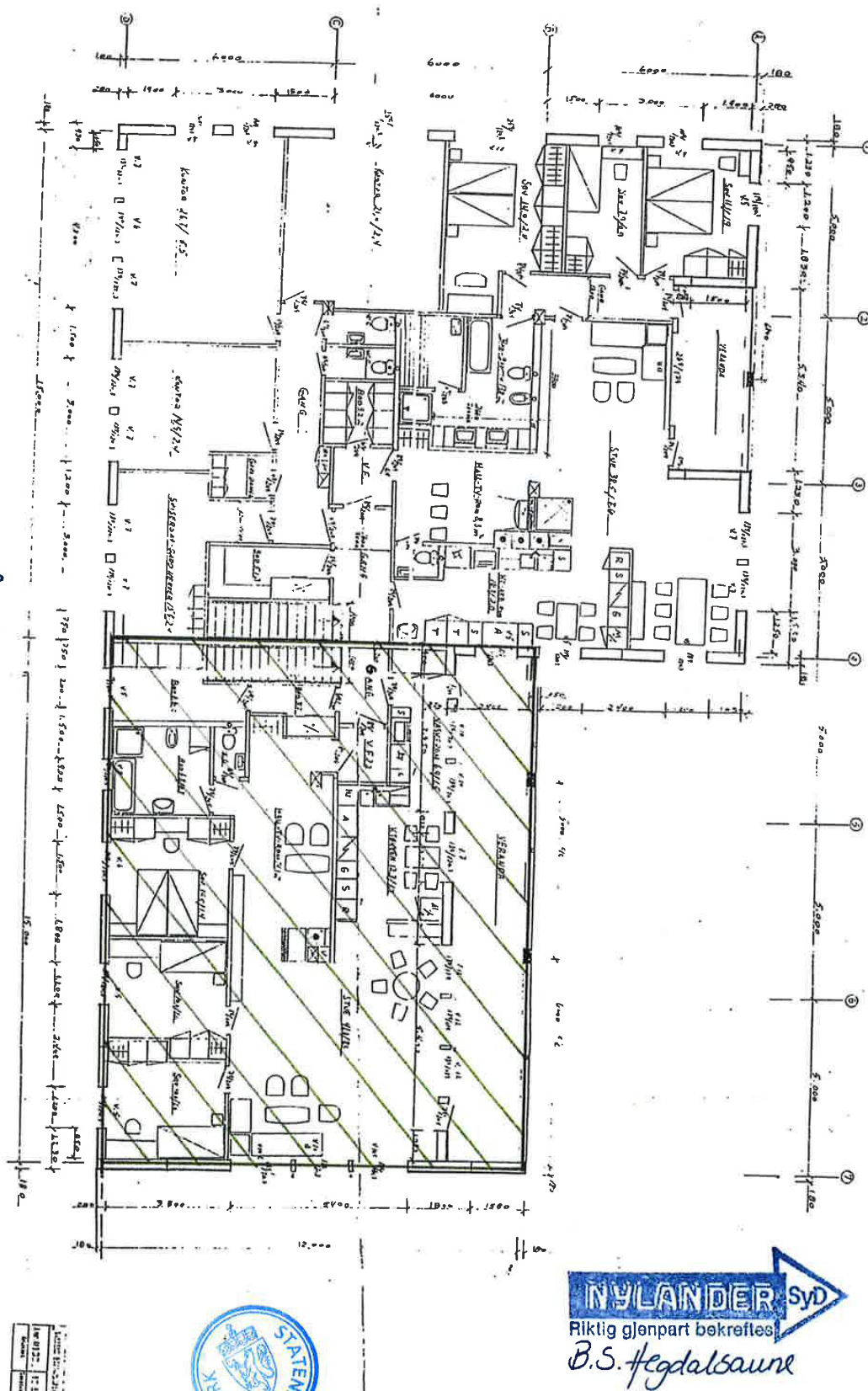
Anna Elise Johnsen
Anna Elise Johnsen

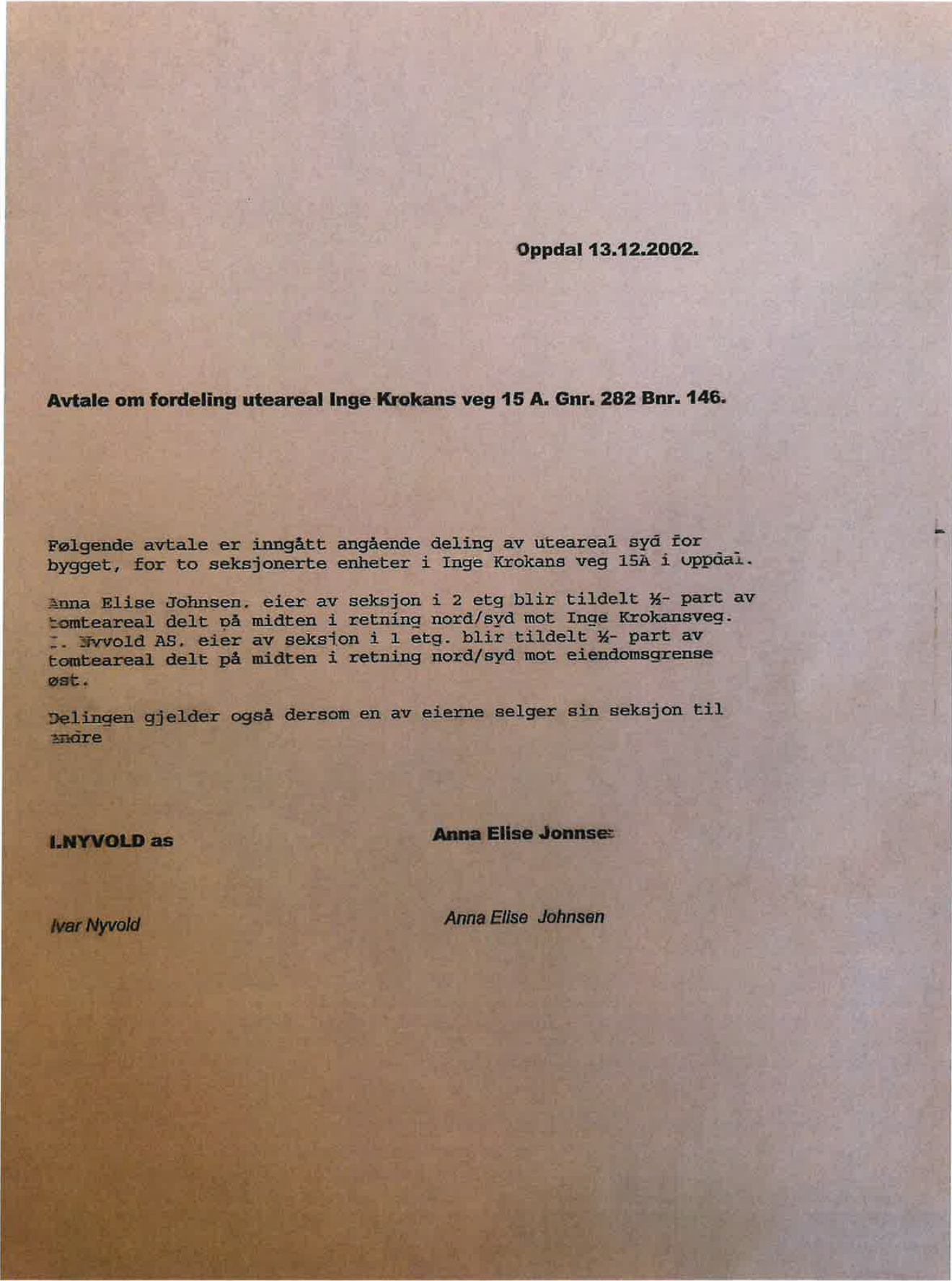
NYLANDER Syd
Riktig gjønpert bekreftes
B.S. Høydalsaune





2. etg. — Seksjon 2





Inge Krokanns veg 15C

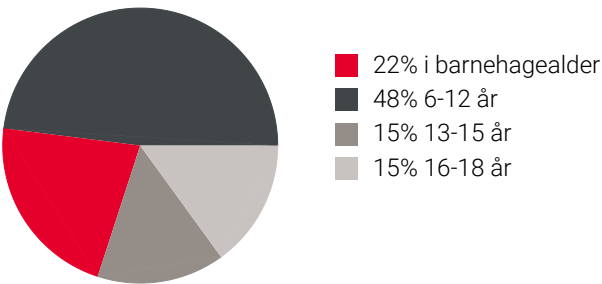
Offentlig transport

🚶	Oppdal skole Linje 480	2 min 🚶 0.1 km
🚶	Oppdal stasjon Linje F6, R70	6 min 🚶 0.5 km
✈️	Trondheim Værnes	2 t 3 min 🚗

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 13 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.1 km

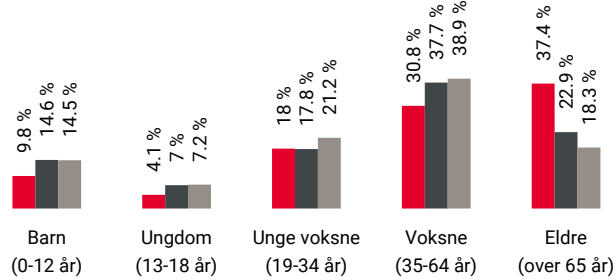
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Auneveien Ves...	195	142
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 🚶 0.6 km
Brennan barnehage (0-5 år) 81 barn	14 min 🚶 1.1 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 36 barn	14 min 🚶 1.2 km

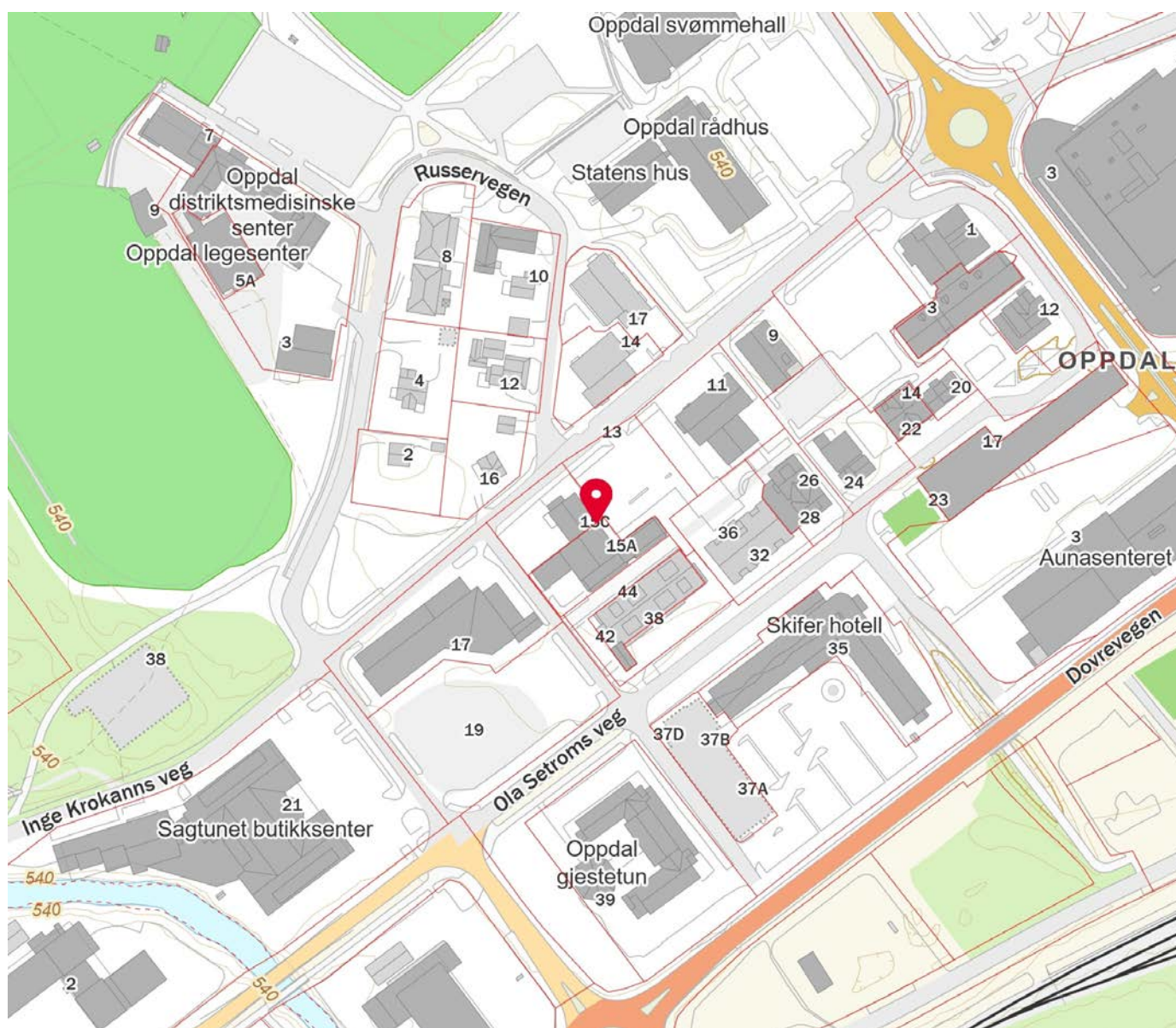
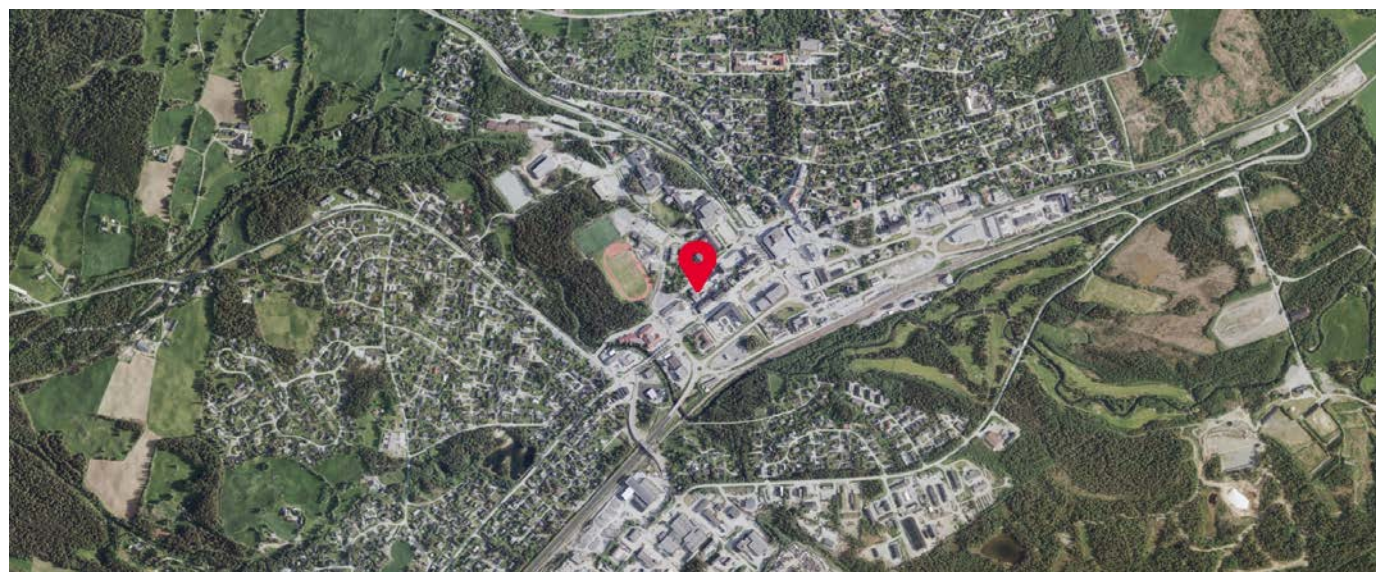
Dagligvare

Kiwi Oppdal Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km

Sport

🏡 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	3 min 🚶 0.2 km
🏡 Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	3 min 🚶 0.3 km
🏊 Spenst Oppdal	2 min 🚶
🏊 Oppdal Treningssenter	3 min 🚶

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



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

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.



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.**

ESPEN BREND

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



Oppdalsbanken
- oss bry oss



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Inge Krokanns veg 15C
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer: 1703230020

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 25.04.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.