



aktiv.

Kremlevegen 40, 7340 OPPDAL

**Meget pen og romslig
rekkehusleilighet med garasje i
veldrevet borettslag**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 16 564,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 2 327 804,-
Felleskostn.: Kr 3 627,-
Selger: Ole Grendal
Ann Magritt Strand

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total: 100/119 m²
Tomtstr.: 9845 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 204, bnr. 47
Andelsnr.: 37

Oppdragsnr.: 1703240032

Meget pen og romslig rekkehusleilighet med garasje i veldrevet borettslag

Denne eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde mellom elva Ålma og Industriområdet øst i Oppdal sentrum.

Fra eiendommen er det opparbeidet gang- og sykkelvei til sentrumskjernen, hvor en finner skoler i alle trinn, et rikt- handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner.

Eiendommen ligger nært det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel.

Boligen inneholder yttergang, vaskerom, entré med garderoberom, bad, to soverom og utvendig bod i 1. etasje samt stue og kjøkken/ spisestue i åpen løsning i 2. etasje. Mulighet for et tredje soverom i 2. etasje (opprinnelig løsning). Videre har boligen balkong i 2. etasje, to terrasser på bakkeplan og garasjeplass.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Selgers egenerklæring	39
Tilstandsrapport	43
Bygningstegninger	67
Ferdigattest	72
Energiattest	73
Målebrev og eiendomskart	81
Oversikts-, veistatus- og ledningskart.	85
Ortofotorapport	88
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser	93
Kommuneplankart	109
Vedtekter og husordensregler	111
Generalforsamlingsprotokoll 2023 og årsregnskap 2022. .	118
Nabolagsprofil og kart	129
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Internt bruksareal (BRA-i): 100 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e): 19 m²

BRA totalt: 119 m²

Terrasse og balkongareal (TBA: 36 m²)

Bruksareal fordelt på etasje/bygg

Leilighet

BRA-i 1. etasje: 50 m² - Yttergang, vaskerom, entré, garderobe, bad og to soverom.

BRA-e 1. etasje: 3 m² - Utvendig bod.

BRA-i 2. etasje: 50 m² - Stue og kjøkken/spisestue.

Garasjerekke

BRA-e 1. etasje: 16 m² - Garasjeplass i felles garasjerekke.

TBA fordelt på etasje

TBA 1. etasje: 27 m² - Terrasser mot vest og øst (ved inngangsparti).

TBA 2. etasje: 9 m² - Balkong mot vest.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Megler har ikke mottatt dokumentasjon som viser fordeling av garasjeplasser, men selger opplyser at denne leiligheten bruker garasjen i enden mot øst i garasjerekke i enden av innkjørselen til dette rekkehuset. Forretningsfører bekrefter også at det medfølger garasjeplass til andelen.

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt på 9 844,5 m² iht. målebrev datert 16.02.1988. Iht. kommunens digitale kart er tomtearealet 9 835,8 m².

Tomten er felles for borettslaget. Tomtearealet er tilnærmet flatt og pent opparbeidet med plen og beplantning samt asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Oppdal kommune er fester. Kopi av fremfesteavtale kan fås ved henvendelse til megler.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde mellom elva Ålma og Industriområdet øst i Oppdal sentrum. Fra eiendommen er det opparbeidet gang- og sykkelvei til sentrumskjernen, hvor en finner skoler i alle trinn, et rikt- handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Eiendommen ligger nært det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel.

Adkomst

Kjør Ola Setroms veg (gamle E6) sørover fra Oppdal sentrum. Ta Kåsvegen til venstre etter brua over Ålma. Kjør over jernbanebrua og ta andre til venstre inn på Nordre Industrivegen. Kremlevegen er deretter tredje vei til venstre. Borettslaget ligger i enden av veien, og leiligheten ligger på nærmeste ende i rekkehus nummer to på høyre side når du kommer inn på borettslagets eiendom.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Bygningen er en firemannsbolig/rekkehus, hvor takserte enhet er endeleilighet mot sør. Bygget er etablert på støpt plate og over denne oppført i to etasjer med kaldloft. Bygget er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen har w-takstoler, saltaks form og er tekket med shingel. Det er tilbygget utvendig bod ved inngangsparti i 2020. Denne er etablert mot bakkenivå, oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning og skrådd tak tekket med shingel. I hovedsak er det takserte leilighet med utvendige arealer til denne som er vurdert.

Det er i tillegg ett garasjeløp i felles garasjerekke med til sammen fire plasser. Garasjen er etablert på støpt plate, oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning og tak i saltaks form tekket med shingel. Garasjen har leddport i tre med fjernkontroll. Garasjeløpene er avdelt med netting.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 11.04.2024 utført av Terje Sandhaugen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

- Våtrom: Vaskerom

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Trapp
- Avløpsrør

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU:

- Grunnmur og fundament
- Ildsted/Skorstein

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold

1. etasje:

Yttergang, vaskerom, entré, garderobe, bad og to soverom samt utvendig bod.

2. etasje:

Stue og kjøkken/spisestue.

Øvrig:

- Terrasser mot vest og øst (ved inngangsparti)
- Balkong mot vest
- Garasjeplass i felles garasjerekke
- Felles redskapsbod

Standard

1. etasje

Yttergang:

Flislagt gulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Sikringsskap (oppgradert 2019). Panelovn.

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Egen inngang.

Vaskeromsinnredning med benkeskap og høyskap, benkeplate i laminat med nedfelt skyllekar og vegghengte hyller. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vanninntak med vannmåler og stoppekran. Fordelingsskap for rør. Varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk.

Entré:

Laminatgulv, malte panelvegger/malte veggflater, malte himlingsplater. Nisje med vedovn. Trapp til 2. etasje.

Garderobe:

Laminatgulv, malte panelplater, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe med innredning.

Bad:

Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater med downlights og integrerte høyttalere. Baderomsinnredning med skuffer, benkeplate i laminat med to toppmonterte servanter samt speil og belysning. Hjørnebadekar med dusjvegg i glass samt garnityr med regndusj og hånddusj. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Åpen garderobe med hyller, heng og skuffer.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, malte himlingsplater. Utgang til vestvendt terrasse. Panelovn.

2. etasje

Stue:

Laminatgulv, malte panelvegger/malte panelplater/malte veggflater, mdf-panel med downlights i himling. Peisovn tilkoblet pipe kledd med steinpaneler. Plisségardiner i to vindu. Trapp til 1. etasje.

Kjøkken/spisestue:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, mdf-panel med downlights i himling. Kjøkkeninnredning med benkeskap, overskap og høyskap, benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag, vegghengt ventilator, kjøkkenøy med benkeskap og frokostbar samt integrerte hvitevarer: stekovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Belegg på vegg over kjøkkenbenk. Panelovn.

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.

Selger opplyser at Elotec AJAX alarmsystem leveres med grunnleggende installasjon (lovpålagt dekning med røykdetektorer). Resterende sensorer og utstyr medfølger ikke.

Selger opplyser at rosebusker (to ved utvendig bod og to ved terrasse mot vest) ikke medfølger i handelen og vil bli fjernet før overtakelse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Egen garasjeplass i felles garasjerekke samt oppstillingsplasser for bil på fellesareal.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 15.10.2019. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 24.02.2020. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

Energikarakter/Energifarge

E/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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 572 404,- pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 175 133,- pr. 31.12.2022

Andre utgifter

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

- Felleskostnader: ca. kr 43 500,-

- Strøm: ca. kr 20 000,-

Totalt: ca. kr 63 500,-

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker betjening av bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, festeavgift, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, snøbrøyting og diverse vedlikehold/drift.

Borettslaget/sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende og drift av borettslaget/sameiet til enhver tid. Felleskostnadenes størrelse er opplyst av forretningsfører/borettslaget. Felleskostnadene påvirkes av fellesgjeldens renteendringer, kapitalkostnader og eiendommens driftsutgifter m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 627,-

Andel Fellesgjeld

Kr 16 564,- pr. 31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 21 158,- pr. 31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Oppdal Borettslag I Ålma

Organisasjonsnummer

948560585

Andelsnummer

37

Om borettslaget

Borettslaget Oppdal Borettslag I Ålma ble stiftet 31.10.1983 og består av 24 andelsleiligheter fordelt på seks rekkehus med fire leiligheter i hvert bygg. Videre har borettslaget seks garasjebygg med fire garasjeløp i hvert bygg, ett til hver andel, samt felles festet tomt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: Til 30.06.2025

Långiver: Oppdalsbanken

Rentebetingelser: Annuitetslån 6,13%

Borettslaget har ikke vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd med frist for å melde sin interesse er 05.04 2024. Den har ikke blitt benyttet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Kopi av siste årsmøte/generealforsamling ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

6679650

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter. Ved spesiell tillatelse fra styret kan det likevel unntaksvis tillates.

Forretningsfører

Forretningsfører

Admento Oppdal AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 37 i Oppdal Borettslag I Ålma, orgnr. 948560585. Gårdsnummer 204, bruksnummer 47, festenummer 3 i Oppdal kommune (borettslagets eiendom).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 10.07.1985.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom dagens situasjon og byggegodkjente tegninger. I 1. etasje er inntegnet matbod i tilknytning til vindfang innlemmet i vindfanget. Videre er vaskerom på godkjente tegninger angitt som sportsbod uten direkte tilgang innvendig, noe som er etablert i etterkant. Inntegnet toalettrom er innlemmet i bad. 2. etasje er åpnet opp ved at inntegnet soverom og delevegg mot kjøkken er tatt ned. Flere av disse endringene anses ikke å være søknadspliktige.

Dog må kjøper påta seg enhver risiko og ethvert ansvar både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til nevnte forhold. Se for øvrig kommentar under lovlighet i tilstandsrapport. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei samt offentlig, vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for boligområde mellom Ålma og Industriområdet, 3. etappe, datert 28. desember 1982, gjelder. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart- og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er for øvrig ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøper

Kr 2 300 000,- (Prisantydning)

Kr 16 564,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 2 316 564,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

Kr 7 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Kr 240,- (Panteattest kjøper)

Kr 500,- (Tinglysingsgebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysingsgebyr skjøte)

Kr 11 240,- (Omkostninger totalt)

Kr 2 327 804,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning og andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 opplyst av forretningsfører. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/ 4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

16.04.2024



Velkommen til Kremlevegen 40!



Endeleilighet med garasje i Oppdal Borettslag I Ålma



Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig boligområde mellom elva Alma og Industriområdet øst i Oppdal sentrum



Koselig og solfylt uteplass mot vest



Fasade mot vest med balkong, stor terrasse og hage

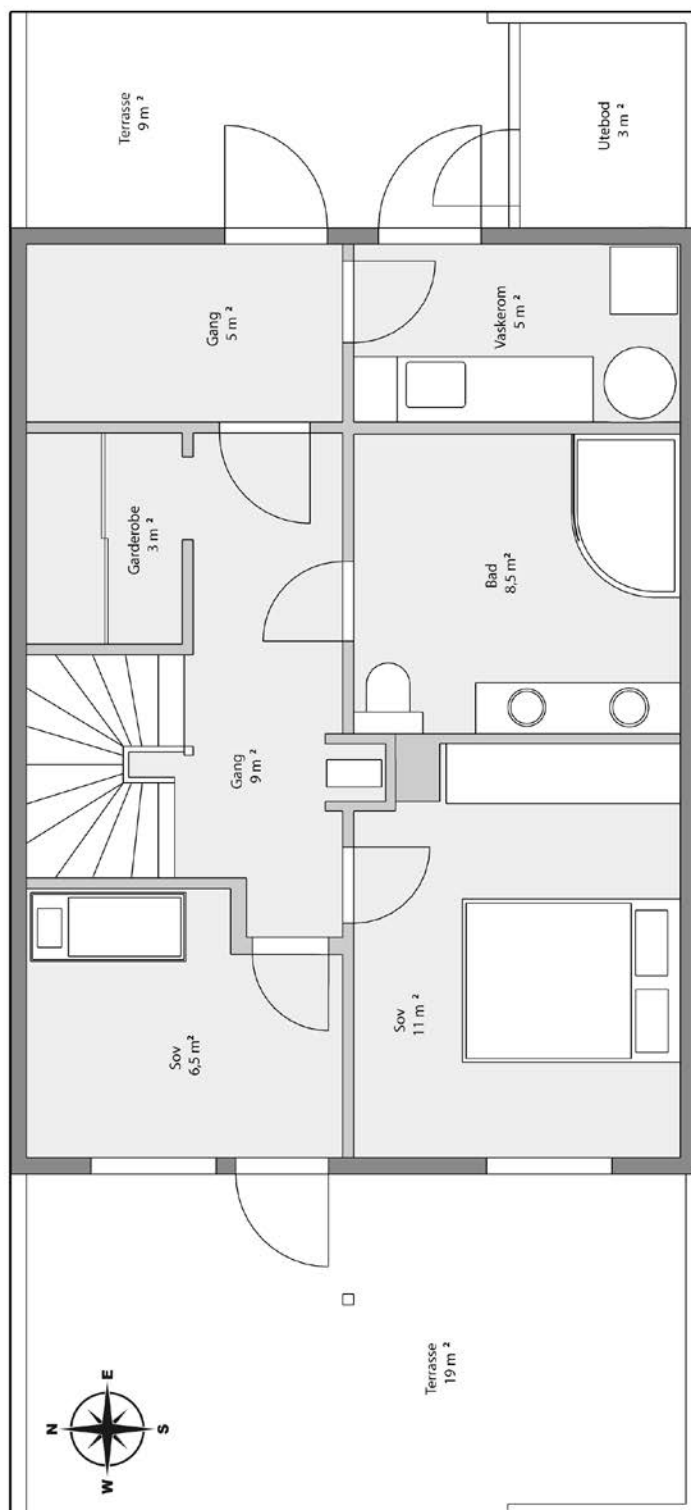


Inngangsparti med utvendig bod og egen dør til vaskerom



Borettslaget består av i alt 24 rekkehusleiligheter over to plan fordelt på seks bygg

Kremlevegen 40 1. etasje



Dette er en illustrasjon som viser boligens planløsning basert på orienteringsskisse.
Faktiske mål på stedet kan avvike noe, målene er ikke juridisk bindende.

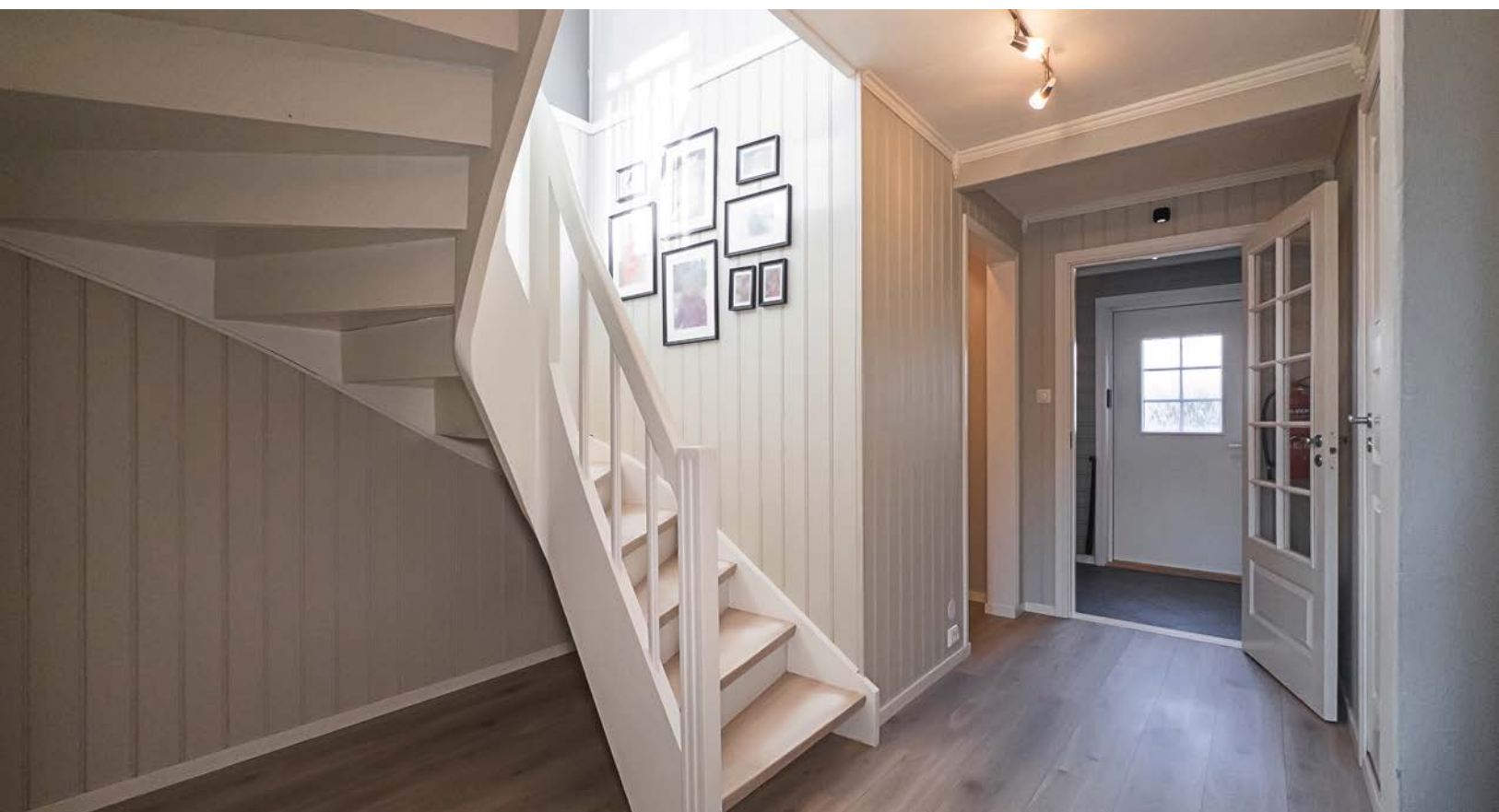
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn!
Romslig yttergang med garderobeplass



Praktisk innredet vaskerom med egen inngang



Entré med garderoberom
Herfra når en også badet og de to soverommene



Baderomsinnredning med skuffer og to toppmonterte servanter



Hjørnebadekar med dusjvegg i glass samt garnityr med regndusj og hånddusj



Badet ble renoveret i 2013 og har flislagt gulv med varmekabler



Boligen har to soverom (opprinnelig tre)
Hovedsoverommet er hele 11 m²



Hovedsoverom med åpen garderobeløsning



Soverom to med utgang til terrasse og hage

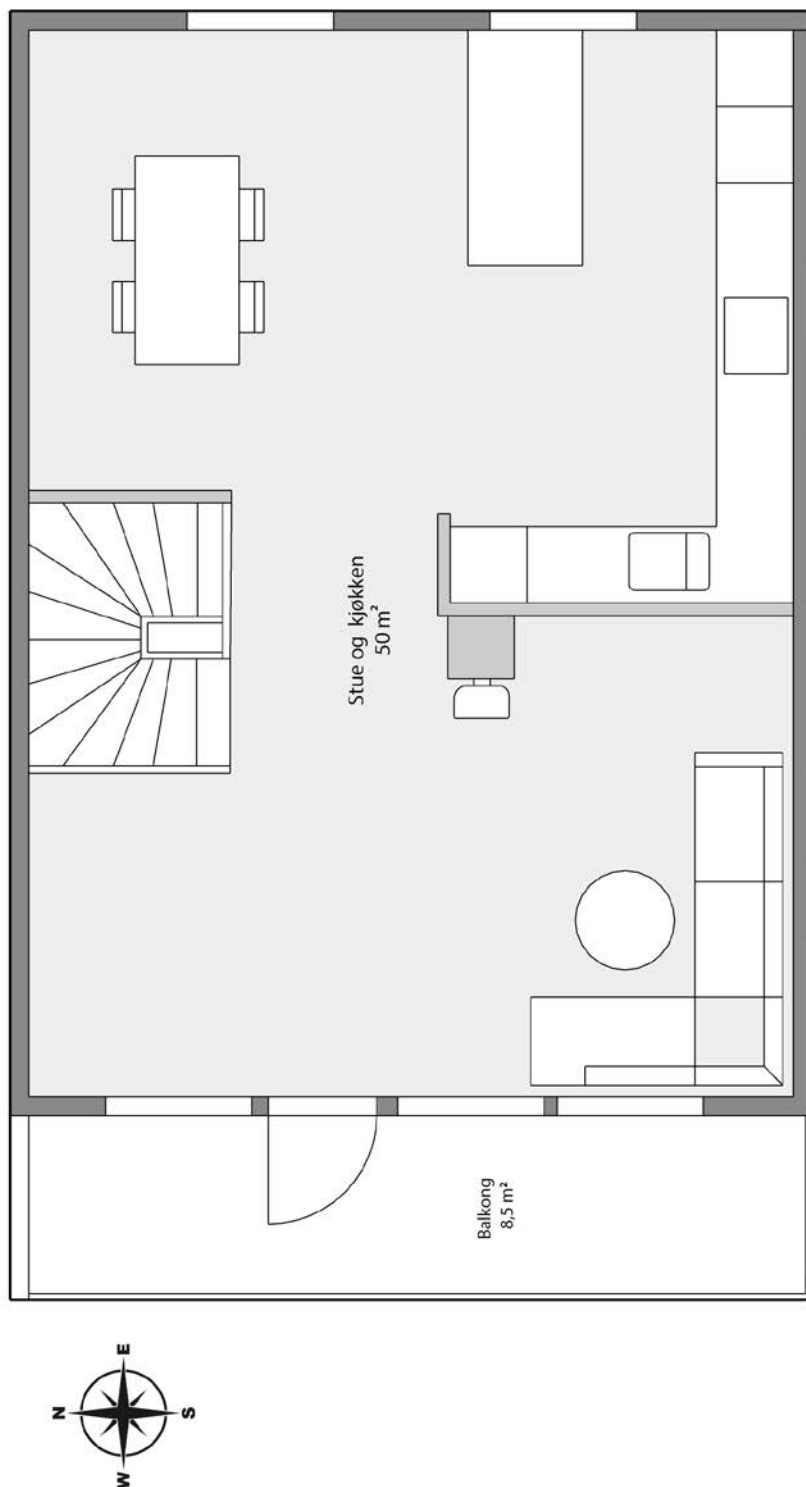


Soverom to er ca. 6,5 m²



Entré med trapp til 2. etasje - Under trappa er det plass til f.eks. en liten skrivepult

Kremlevegen 40 2. etasje



Dette er en illustrasjon som viser boligens planløsning basert på offentliggjorte mål.
Faktiske mål på stedet kan avvike noe, malene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligens 2. etasje inneholder stue og kjøkken/spisestue i åpen løsning



Her er det god plass til sofagruppe



Herfra er det utgang til sørvendt balkong på ca. 8,5 m²



Utsikt fra balkongen



Moderne peisovn med stort flammebilde gir både god varme og stemning



Kjøkken og spisestue i åpen løsning



Her er det god plass til stort spisebord
I dette hjørnet av etasjen var det opprinnelig et tredje soverom



Innholdsrik kjøkkeninnredning med kjøkkenøy



Kjøkkenøy med praktisk frokostbar



Alle hvitevarer er integrerte i innredningen



Velkommen til visning i Kremlevegen 40!

Kremlevegen 40

1. etasje

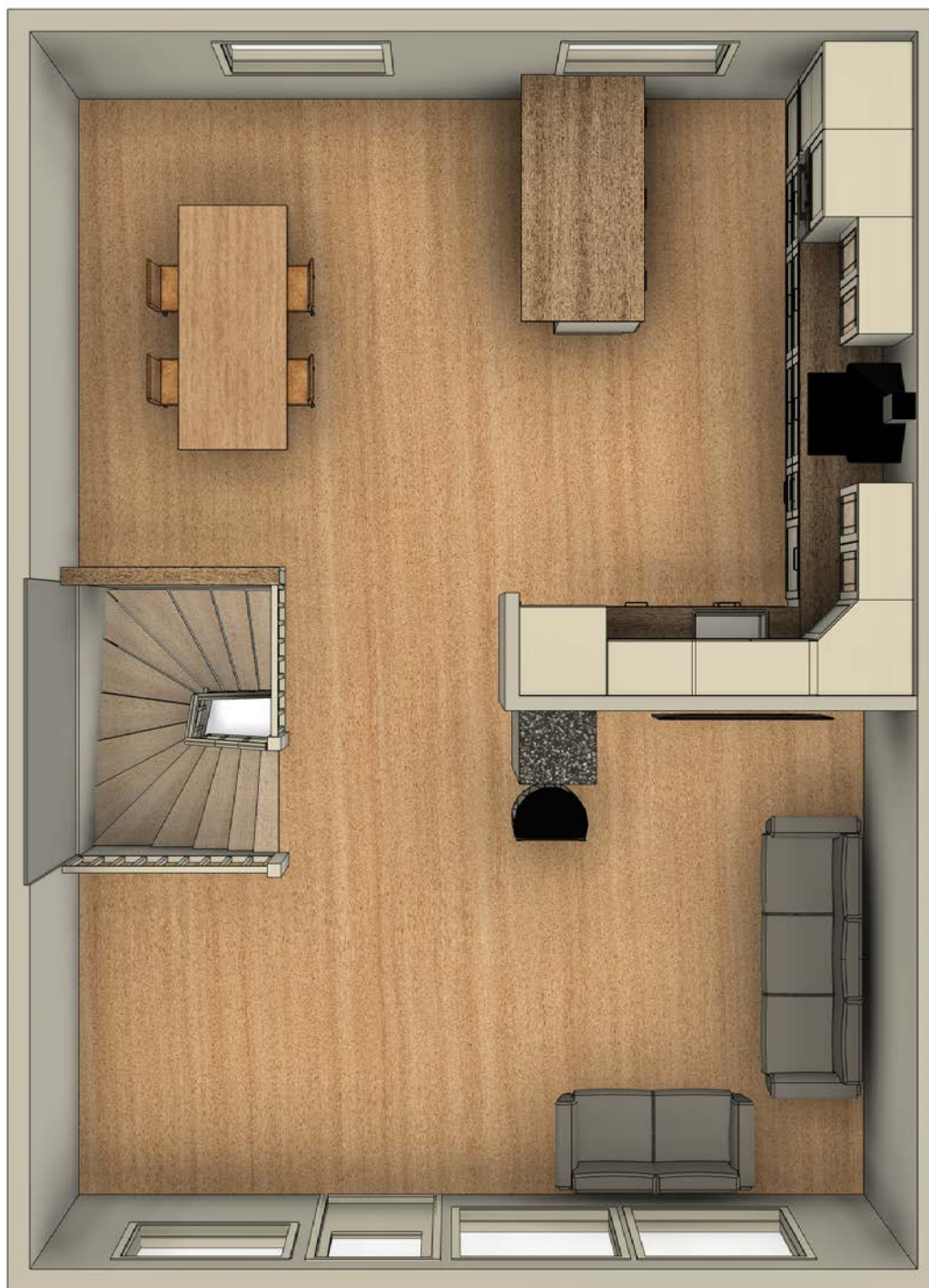


Dette er en illustrasjon som viser boligens planløsning basert på omtrentlige mål.
Faktiske mål på stedet kan avvike noe, målene er ikke juridisk bindende.
Møbler og inventar viser overordnet layout og ikke detaljer.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kremlevegen 40

2. etasje



Dette er en illustrasjon som viser boligens planløsning basert på omtrentlige mål.
Faktiske mål på stedet kan avvike noe, målene er ikke juridisk bindende.
Møbler og inventar viser overordnet layout og ikke detaljer.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Magritt Strand	Ole Grendal
Gateadresse	
Kremlevegen 40	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Inngår i felleskostnader i borettslaget
Polise/avtalnr.	Inngår i felleskostnader i borettslaget

Document reference: 1703240032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av vannmåler i februar, 2024

Arbeid utført av

Oppdal Kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var en og annen maur på bad før gavlf vegg ble etterisolert og nytt panel i 2021,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert til automatsikringer. Nye downlights i tak på stue og kjøkken. Utbedring av mangler etter Elkontroll.

Arbeid utført av

Elinst Oppdal AS

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

Kontroll utført av Everket

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifting av verandadør nede, pluss omramming. Samt noen terrassebord. Samt utbedret feste av terrasse mot vegg.

Arbeid utført av

Byggmester Olav Strand

Document reference: 1703240032

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703240032

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703240032

Kremlevegen 40 7340 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 119 m²

BRA-i: 100 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15590>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er flatt, men gulvbelegg er godt trukket opp på vegg. Imidlertid vil det ved lekkasje eller vannsøl, kunne bli stående vann ute på gulvet, grunnet manglende fall til sluk. TG 3 er satt grunnet manglende fall på gulv. Forøvrig har vaskerommet TG 1.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette er en del av kostnader som faller på borettslag, hvis behov for oppgradering skal komme.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Kun observert mindre horisontalavvik, samt en liten skade på plating ved inngangsparti. Overflater ble vurdert være i normal tilstand alder tatt i betraktning, men overflater klan vurderes renset og behandlet på nytt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis noe værslitte. Eier opplyste at det er planer fra borettslaget om å skifte ut de vinduer som er fra byggeår. Det samme gjelder balkongdør fra byggeår.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er normalt at disse henger noe, dette pga alder. I tillegg er vinduer og balkongdør fra byggeår, og har passert mer enn halve levetiden, slik at det er behov for oppgradering av disse.

TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over samt alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at vinduer og balkongdør fra byggeår vurderes oppgradert.

Yttervegger

Oppsummering

Noe av kledning bærer preg av noe alder, det kunne observeres stedvis noe sprekker, de meste som resultat av uttørring. I tillegg er nederst panelbord på terrasse side løsnet. Ifølge selger er dette pga når terrasse ble etablert, ble denne delvis hengende i nedre terrassebord. Her bør det foretas en utbedring. Det kunne ikke observeres at det er montert musetetting bak kledning. Ifølge selger er dette nå tatt opp med borettslag, og vil bli tatt tak i.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Panel som er løsnet nede ved terrasse bør utbedres.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på skillevegg mot nabo, der vegg er kledd med gipsplater. Her er det skade på denne, samt at denne ikke tilfredsstiller krav til bann etter dagens forskrifter. Ifølge selger vil dette etter samtale med borettslaget bli utbedret før avhending av leiligheten. TG 2 pga avvik mellom utførelse på brannvegg i forhold til dagens krav. Med dette menes at brannskille skal utvides i forhold til hva som var krav ved byggetidspunkt.
Øvrig loft og konstruksjon, TG 1.

Renner og nedløp

Oppsummering

Observering av takrenner ble gjort fra bakkenivå, og det var derfor begrenset mulighet for kontroll av disse. Disse inngår i eventuelle utbedringer felles for borettslag. TG 2 pga alder.

Trapp

Oppsummering

Avstand er noe større mellom rekkverks spiler i trapp enn 10 cm. Målt til 12 cm. Dagens forskrift er 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuum ventil på kaldloft. Det er anbefalt at vakuum ventil skal føres over tak.

Anbefalte tiltak

Vakuum ventil som er plassert på kaldloft, anbefales ført over tak etter dagens forskrift. Derfor TG 2.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Mulig det er tendens til noe korrosjon på beslag ved pipe. Dette må i så fall kontrolleres oppe på tak.

TG-UI er satt, da undertegnede ikke har mottatt rapport fra feiervesen. Ifølge selger er det utført kontroll nylig, men rapport var ikke kommet når denne tilstandsrapporten ble skrevet.

Anbefalte tiltak

En kontroll av pipebeslag kan gjøres. Hvis dette er noe korrodert, anbefales rengjøring og overflatebehandling av denne. Så fremt rapport fra feiervesen viser seg å være uten anmerkninger, er det ingen andre anmerkninger til dette punktet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ja er satt, kun for å gjøre oppmerksom på endring fra bod til vaskerom.

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. Det er tre boder i 1 etg som i dag er gang og garderobe, samt en stor bod som er gjort om til vaskerom da dette er søknadspliktig. Selger har vært i kontakt med kommune, og de har gitt tilbakemelding på at endring ikke har noen betydning.

I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelte også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m² for en toromsbolig, minst 30 m² for en treromsbolig, og minst 35 m² for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m².

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.4.2024

Rapportdato
11.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Grendal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer normalt at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. I dette tilfellet er dette gjort da det kun er 4 boenheter i bygget.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kremlevegen 40, 7340 Oppdal**
Kommunenr: **5021** Gårdsnr: **204** Bruksnr: **47** Festenr: **3**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1984 - Opplysninger fra selger**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er en firemannsbolig, takserte enhet endeleilighet. Bygget er etablert på støpt plate, i to etasjer samt kaldloft. Bygget er oppsatt i bindingsverk, utvendig kledning med liggende panel. Taket er et saltak, med w-takstoler, saltaksform, tekket med shingel. Utvendig tilbygget en liten bod ved inngangsparti. Denne er etablert mot bakkenivå, oppsatt i bindingsverk, med tre kledning og skrådd tak tekket med shingel. Sistnevnte oppsatt i 2020. I hovedsak er det takserte leilighet som er vurdert, det samme med utvendige arealer til denne.

Det er i tillegg en garasje del i rekke. Denne er etablert på støpt plate, oppsatt i bindingsverk, saltaks form og tekket med shingel. Garasjen har leddport i tre med fjernkontroll. Det er ikke avdelt inne i garasje mellom enheten. Det er 4 garasjeplasser i bygget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Utvendig vedlikehold, er underlagt felleskostnader for borettslaget, og derfor satt opp her som en samlepost. Følgende har blitt utbedret/gjort i tidsrommet: 2010- ny takteking av shingel. Plattinger på inngangsparti, samt bak huset etablert. 2015 skiftet store stuevinduer. Ny ytterdør 2018. 2021, ny balkongdør 1 etg. Hele gavlvegg skiftet, ny kledning. 2022, overflatebehandling av utvendig kledning samt omramming rundt vinduer og dører.	Nei
2012	Ny kjøkkeninnredning samt kledning på vegger i 2 etg.	Nei
2013	Bad pusset opp samt etablering av vaskerom. Nye gulvoverflater på det meste av 1 etg. Rør i rør etablert til våtrom/kjøkken.	Nei
2019	Nytt tak på kjøkken/stue med downlight. Innmat sikringsskap.	Nei

2020	Nytt gulv i gang areal 1 etg. Eget arbeid. EI-kontroll og utbedring av avvik er utført, samsvarserklæring etter utbedringer mottatt.	Ja
2024	Installert ny vannmåler.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	50	3	0	27
2. etasje	50	50	0	0	9
Garasje del i rekke.	16	0	16	0	0
Totalt m²	119	100	19	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	2 soverom, bad, vaskerom, gang med garderobe og gang mot terrasse.	Utvendig bod
2. etasje	50	50	0	Stue og kjøkken.	
Garasje del i rekke.	16	0	16		Garasje del i rekke.
Totalt m²	116	100	16		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Bygningen er etablert på støpt plate over terreng.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette er en del av kostnader som faller på borettslag, hvis behov for oppgradering skal komme.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen etablert på en støpt plate over terreng. Det er liten mulighet for kontroll av denne, da det er svært lite av denne som kan sees over bakketerreng. Det ble ikke observert spesielle negative forhold, der det var mulighet for kontroll av denne.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ingen opplysninger er gitt angående byggegrunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Til leiligheten er det to plattinger, begge anlagt direkte ned mot bakkenivå. Platting på bakside er etablert på stein/trekubber. Begge plattingene ble etablert ca i 2010. Det er en balkong utenfor stue i 2 etg. Denne er hengt opp på vegg med to søylepunkt av tre på utside. Alle oppført med plattinger i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattinger er oppgradert/oppført i ca 2010.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Kun observert mindre horisontalavvik, samt en liten skade på plating ved inngangsparti. Overflater ble vurdert være i normal tilstand alder tatt i betraktning, men overflater klan vurderes renset og behandlet på nytt. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår bortsett fra de to store stuevinduer som er fra 2017. (står produsert i 2015 i glassfelt) Balkongdør i 1 etg er skiftet i 2021, balkongdør stue 2 etg fra byggeår. Ytterdør som er formpresset hvitmalt dør med glassfelt, er skiftet i 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stuevinduer 2015. Balkongdør 1 etg samt ytterdør 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmer er stedvis noe værslitte. Eier opplyste at det er planer fra borettslaget om å skifte ut de vinduer som er fra byggeår. Det samme gjelder balkongdør fra byggeår. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er normalt at disse henger noe, dette pga alder. I tillegg er vinduer og balkongdør fra byggeår, og har passert mer enn halve levetiden, slik at det er behov for oppgradering av disse. TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over samt alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at vinduer og balkongdør fra byggeår vurderes oppgradert.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Det er liggende kledning på bygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på gavivegg ble oppgradert utvendig i 2021. Øvrige vegger, dvs. på langsider av bygget er fra byggeår. Utvendig kledning samt omramming av vinduer og dører ble gjort i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Noe av kledning bærer preg av noe alder, det kunne observeres stedvis noe sprekker, de meste som resultat av uttørring. I tillegg er nederst panelbord på terrasse side løsnet. Ifølge selger er dette pga når terrasse ble etablert, ble denne delvis hengende i nedre terrassebord. Her bør det foretas en utbedring. Det kunne ikke observeres at det er montert musetetting bak kledning. Ifølge selger er dette nå tatt opp med borettslag, og vil bli tatt tak i.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Panel som er løsnet nede ved terrasse bør utbedres. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Bygningen har kaldloft, oppbygging med w-takstoler, hel taktro i tre. Lufting på begge sider ut mot raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det gjøres oppmerksom på skillevegg mot nabo, der vegg er kledd med gipsplater. Her er det skade på denne, samt at denne ikke tilfredsstiller krav til bann etter dagens forskrifter. Ifølge selger vil dette etter samtale med borettslaget bli utbedret før avhending av leiligheten. TG 2 pga avvik mellom utførelse på brannvegg i forhold til dagens krav. Med dette menes at brannskille skal utvides i forhold til hva som var krav ved byggetidspunkt. Øvrig loft og konstruksjon, TG 1.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner er i metall fra byggeår, unntatt til påbygget uthus.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Observering av takrenner ble gjort fra bakkenivå, og det var derfor begrenset mulighet for kontroll av disse. Disse inngår i eventuelle utbedringer felles for borrettslag. TG 2 pga alder.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med W-takstoler. Kaldloft har kun deler av gulv med plater , øvrig del er åpen mot taksperrer og isolasjon. Yttertak er taktro ev tre.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.9 Takteking

Type teking	Pappshingel
Taket er tekket med shingel, oppgradert ifølge selger i 2010.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2010.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er krav til stige for adkomst for feier. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Betongdekke 1 etg, trebjelkelag 2 etg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Det registreres en liten skjevhet på gulv fra stue mot kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm., dette er i hovedsak i område fra stue mot kjøkkendel. Gulv hever seg noe, før det har en mindre svai ned og blir plan etter dette. Selger opplyste at i 2 etg ble gulvoverflater oppgradert i 2013, ny gulvoverflate i 1 etg i 2020.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Heldekkende beslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i gang 1 etg og peisovn på stue.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-IU	
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Mulig det er tendens til noe korrosjon på beslag ved pipe. Dette må i så fall kontrolleres oppe på tak. TG-UI er satt, da undertegnede ikke har mottatt rapport fra feiervesen. Ifølge selger er det utført kontroll nylig, men rapport var ikke kommet når denne tilstandsrapporten ble skrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En kontroll av pipebeslag kan gjøres. Hvis dette er noe korrodert, anbefales rengjøring og overflatebehandling av denne. Så fremt rapport fra feiervesen viser seg å være uten anmerkninger, er det ingen andre anmerkninger til dette punktet.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Ifølge selger ble kjøkken pusset opp i 2012. Innredningen er en IKEA laminat innredning hvitmalt med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Det er i tillegg en kjøkkenøy satt ut mot yttervegg. Belegg montert over benkeplate på vegg. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryse skap. Innredningen ble vurdert å være i normal god stand alder tatt i betraktning, kun normal slitasje å observere.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk TG-1	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Ja er satt, kun for å gjøre oppmerksom på endring fra bod til vaskerom. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. Det er tre boder i 1 etg som i dag er gang og garderobe, samt en stor bod som er gjort om til vaskerom da dette er søknadspliktig. Selger har vært i kontakt med kommune, og de har gitt tilbakemelding på at endring ikke har noen betydning. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m2 for en toromsbolig, minst 30 m2 for en treromsbolig, og minst 35 m2 for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m2. Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Brannskille mot annen bruksenhet på loft er ikke i henhold til dagens krav, løsning fremstår som krav var på det tidspunkt når bygningen ble oppsatt. Skade på brannvegg blir ifølge selger utbedret av borettslag. Dette til orientering hvorfor det er svart Nei på dette punktet.	

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nytt brannslukningsapparat kjøpt inn etter befarings. Røykvarsler funnet i oden.	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Avstand er noe større mellom rekkverks spiler i trapp enn 10 cm. Målt til 12 cm. Dagens forskrift er 10 cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuum ventil på kaldloft. Det er anbefalt at vakuum ventil skal føres over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vakuum ventil som er plassert på kaldloft, anbefales ført over tak etter dagens forskrift. Derfor TG 2.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
I hovedsak er det rør i rør i bolig, oppgradert i 2012 - 2013. Kun observert noe kobber rør på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2012-2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Stoppekran er plassert på vaskerom. Plassert mellom varmtvanns bereder og underskap på vegg.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 24.02.2020
Samsvarserklæring på utbedring etter rapport fra EI-tilsyn den 11.03.2020

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og fra bad. Naturlig avtrekk i yttervegg i tillegg på vaskerom. Øvrig del av bolig har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og åpning av vinduer. TG 2 er satt, da det anbefales mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er etablert flis på gulv, våtromsplater på vegger. Downlight i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Gulvet har fall til sluk, men noe under dagens referanse nivå. Målt ca 10 mm fall fra gulv ved dørterskel til slukrist. Det er god oppbrett med sokkelflis ved dørterskel, ca 40 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Nei settes selv om sluk er under badekar, men man må fjerne frontplate på badekar før rengjøring. Fjernes denne kan man komme til sluk.	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert to toppmonterte servanter, veggmontert toalett og hjørne badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Servant nærmest dør har en skade i emalje, og er limt. TG 2 på servant med skade. Observert drenering i vegg fra veggmontert toalett nede ved gulv under dette.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble etablert i tidligere brukt bod i 2013.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Gulvet er flatt, men gulvbelegg er godt trukket opp på vegg. Imidlertid vil det ved lekkasje eller vannsøl, kunne bli stående vann ute på gulvet, grunnet manglende fall til sluk. TG 3 er satt grunnet manglende fall på gulv. Forøvrig har vaskerommet TG 1. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Selv om gulvet mangler fall til sluk, er det god oppbrett på vegg samt 8 cm oppbrett ved dørterskel, slik at det ikke er fare for vannlekkasjer til tilstøtende rom så lenge sluk ikke blir tildekket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et underskap, benkeplate med nedfelt stålservant samt høy skap på vegg Opplegg for vaskemaskin på vegg. Varmtvannsbereder og fordelingskap til rør i rør på vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Det er kun mekanisk på vaskerom og veggventil på yttervegg. Avtrekk felles for bad og vaskerom.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Da avtrekk er kondens styrt ble dette ikke kontrollert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

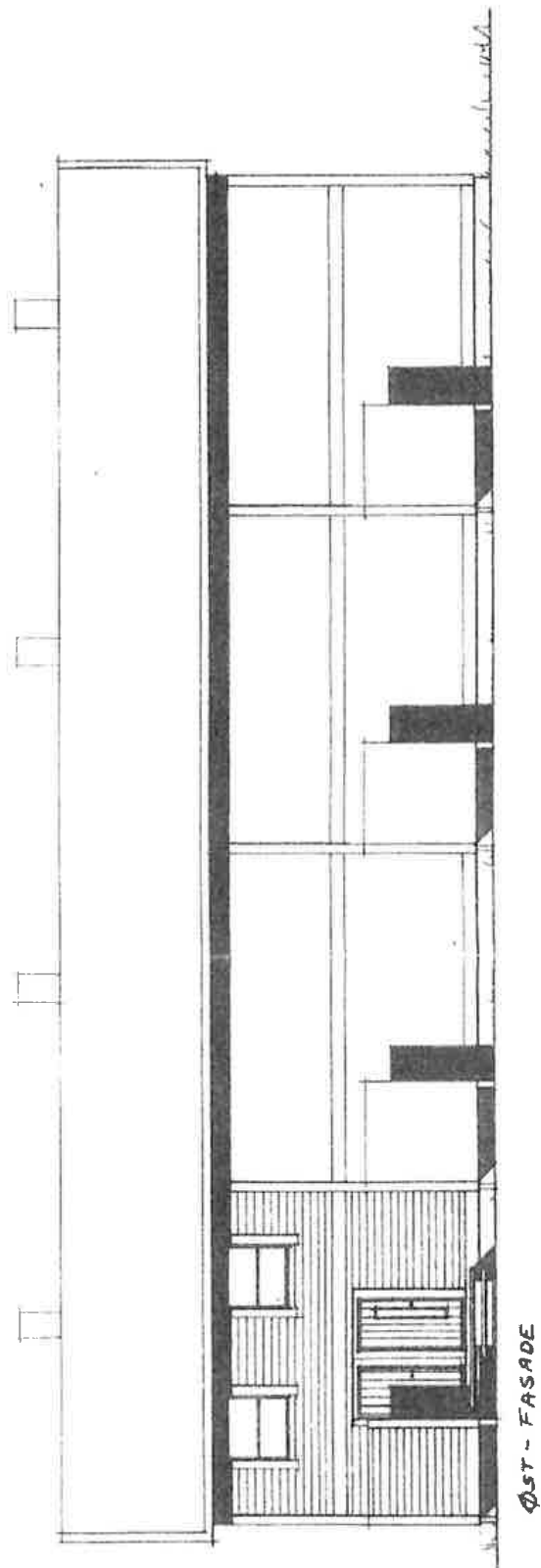
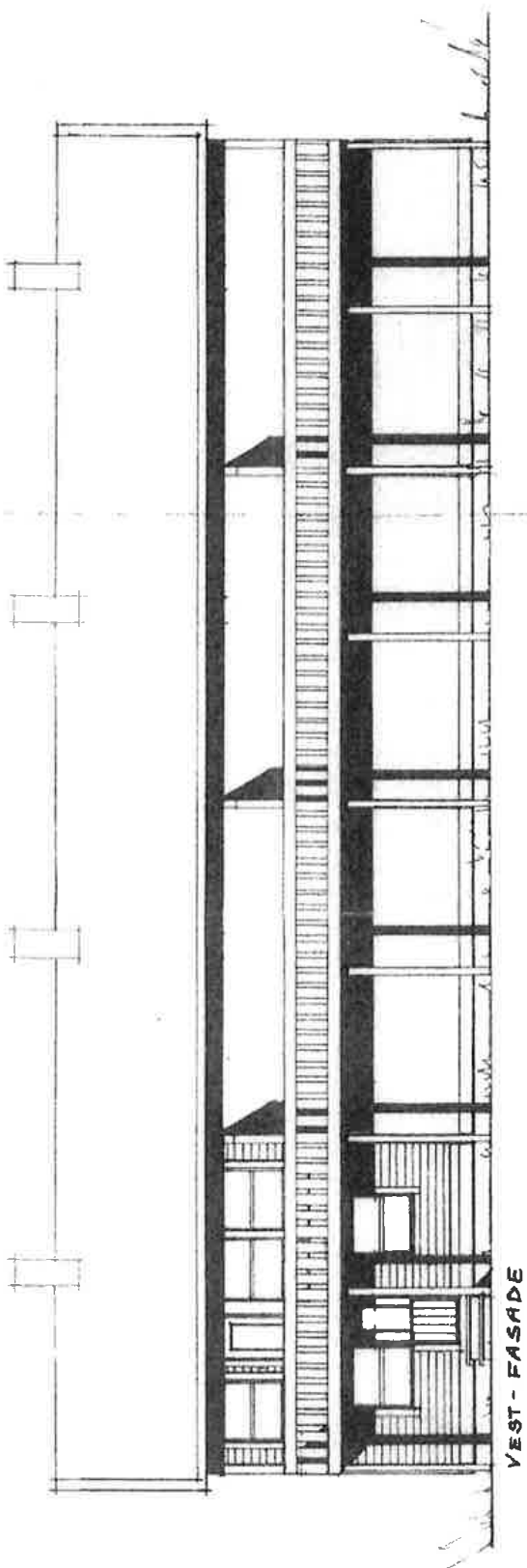
Tilgjengelighet

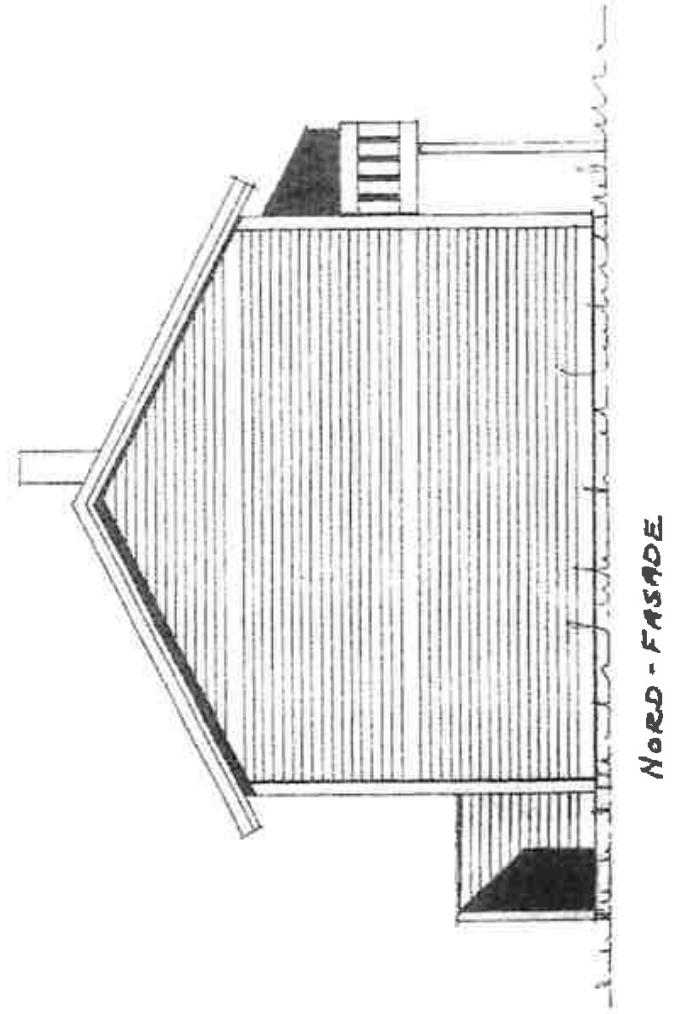
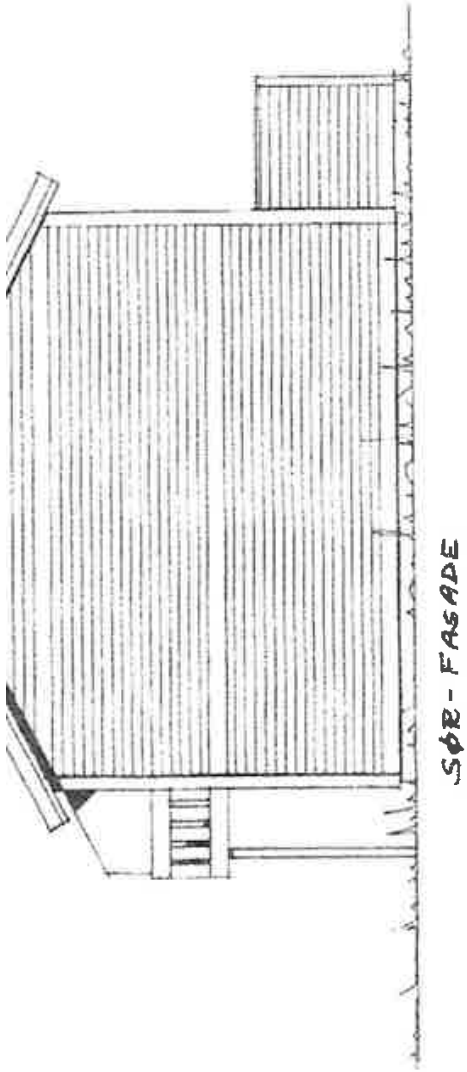
Ikke relevant

6.28 Varmesentral

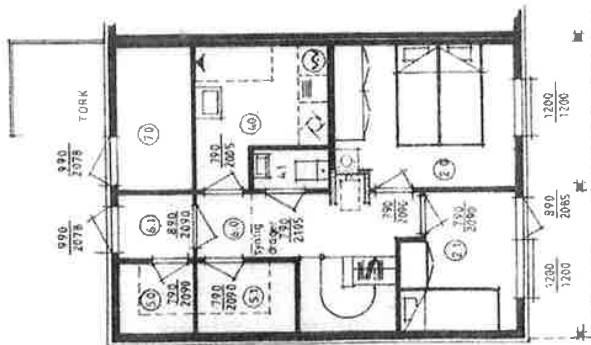
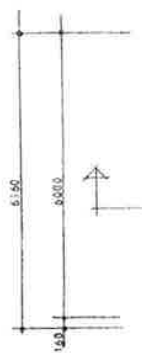
Tilgjengelighet

Ikke relevant

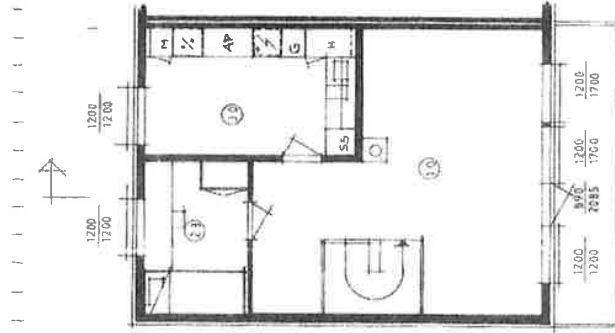




ROM NR	ROMBETEGNELSE	ROM AREAL	VINDUS AREAL	PRIMER AREAL
2.0	SØVEROM	11.4		
2.1	SØVEROM	7.1		
4.0	BAD / VASK	6.8		
4.1	WC	1.3		
5.0	MAT	2.3		
5.1	KJØKKEN	2.9		
6.0	HALL / TRAPP	8.7		
6.1	VF	2.2		
7.0	SPORT	4.6		
	SUM	47.5	3.47	39.0
1.3	STUE / TRAPP	30.2		
2.3	SØVEROM	7.1		
3.0	KJØKKEN	11.9		
	SUM	49.2	3.47	39.9
	SUM TOT	96.7	12.3	93.9
	% VINDUSAREAL		12.3	

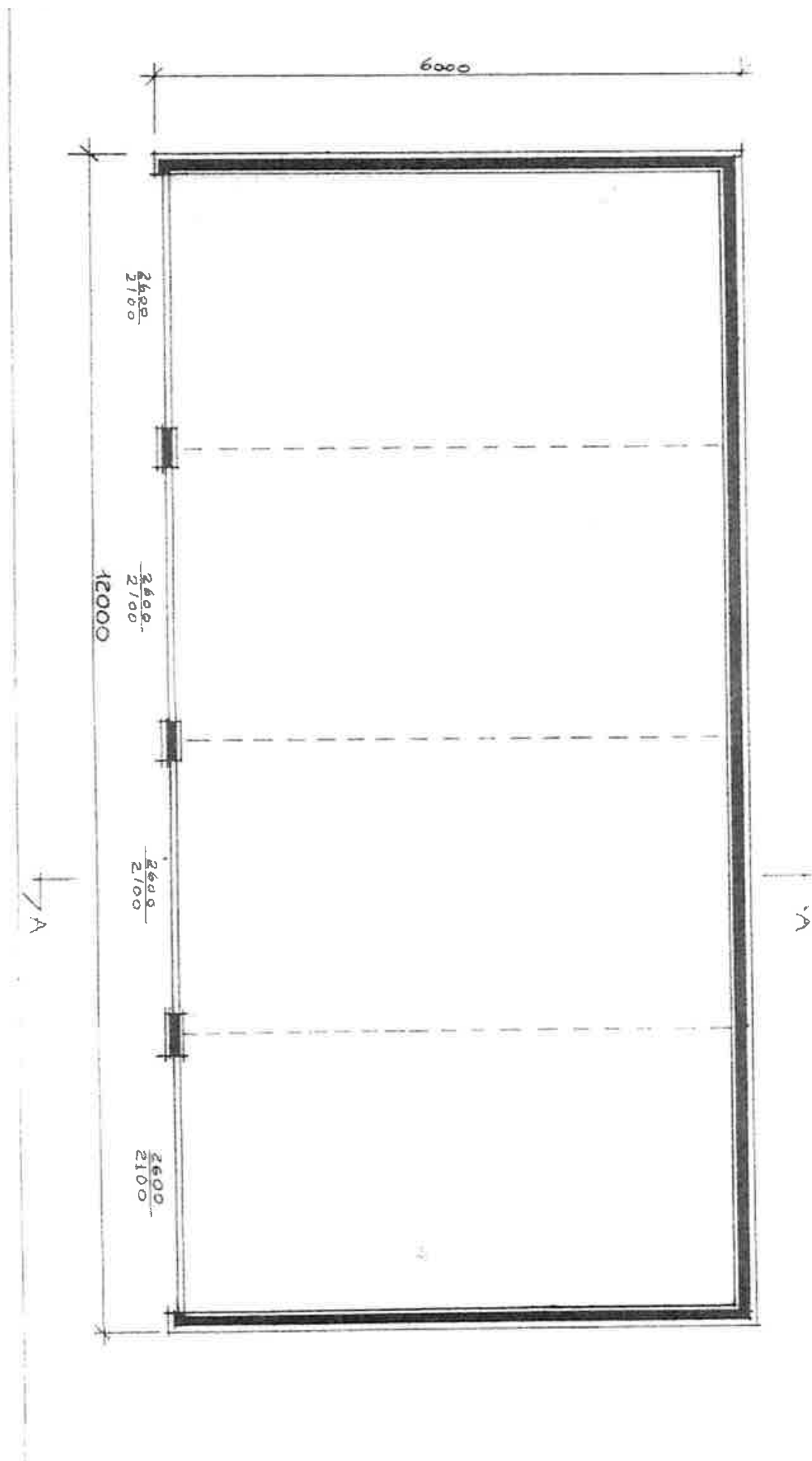


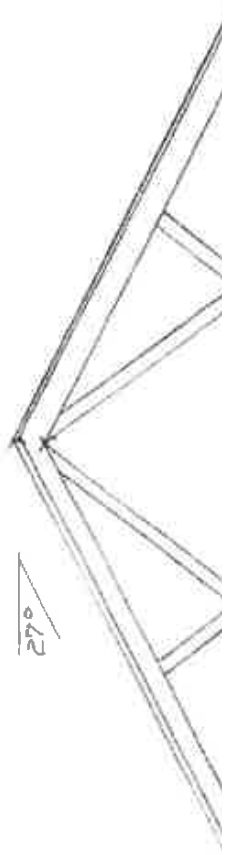
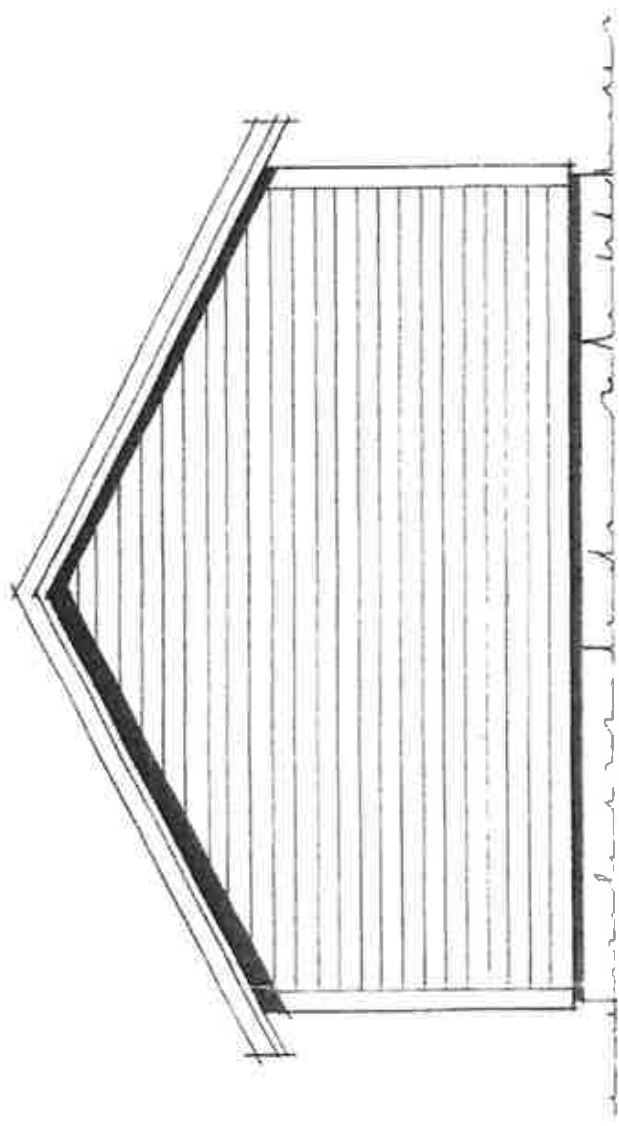
1 ETASJE



2 ETASJE

LEIEAREAL	4.0 + 1.55	5.55
1. ETG	5.55 + 4.55	10.10
2. ETG	6.0 + 0.4	6.4
SUM		16.5





270

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Ålma Boligfelt B 6 - Kremlevegen		204/47 feste nr. 3		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	30.6.84	4.8.84	181/84
Byggherre		Adresse		Tlf.
Oppdal Borettslag I		7340 Oppdal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Block Watne Hus A/S / v. Woldmo		7090 Støren		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Block Watne Hus A/S / v. Woldmo		7090 Støren		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

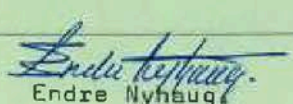
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigattesten gjelder leilighetene i Kremlevegen nr. 40,42,44,46 og
Kremlevegen nr. 56,58,60,62.

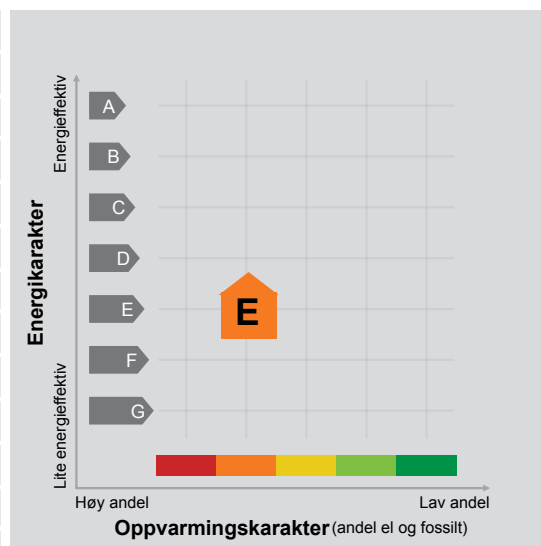
Nr. 2129 Forlag: Som & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Oppdal, den 10.07.85	 Endre Nyhaug
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

ENERGIATTEST

Adresse	Kremlevegen 40
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	3
Bygningsnummer	10662400
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c50c96e9-3847-4612-aa55-f21ca80e1df7
Dato	17.03.2024



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 21 442 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	7 000 liter ved

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Kremlivegen 40
Postnummer: 7340
Sted: OPPDAL
Kommune: Oppdal
Bolignummer: H0101
Dato: 17.03.2024 18:16:08
Energimerkenummer: c50c96e9-3847-4612-aa55-f21ca80e1df7

Kommunennummer: 5021
Gårdsnummer: 204
Bruksnummer: 47
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 3
Bygningsnummer: 10662400

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

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

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 utskifting 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: 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 24: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

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

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

J.nr.
Målebrev nr. 102/88 87/88
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 12-8, dan. 2287

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	204	47	3
	Bruksnavn/adresse Krenlevegens endepunkt		
Areal	2844,5 m ²		

Dagbokstempel Tgl. 11.03.88 D.nr. 1672
--

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

Dato for forretningen	18.06.1984
Rekvirent	Oppdal kommune
Bestyrer	Odd Kristoffer Tjomsland
Forretning	Kartforretning over en del av gnr. 204, bnr. 45 og 47, videre gnr. 102, bnr. 14 og gnr. 273, bnr. 14. Grensene ble justert noe, slik at ingen deler av gnr. 102, bnr. 4 ble liggende innenfor tomtegrensene.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	16/2-88	Odd Hårstad	Odd Kr. Tjomsland

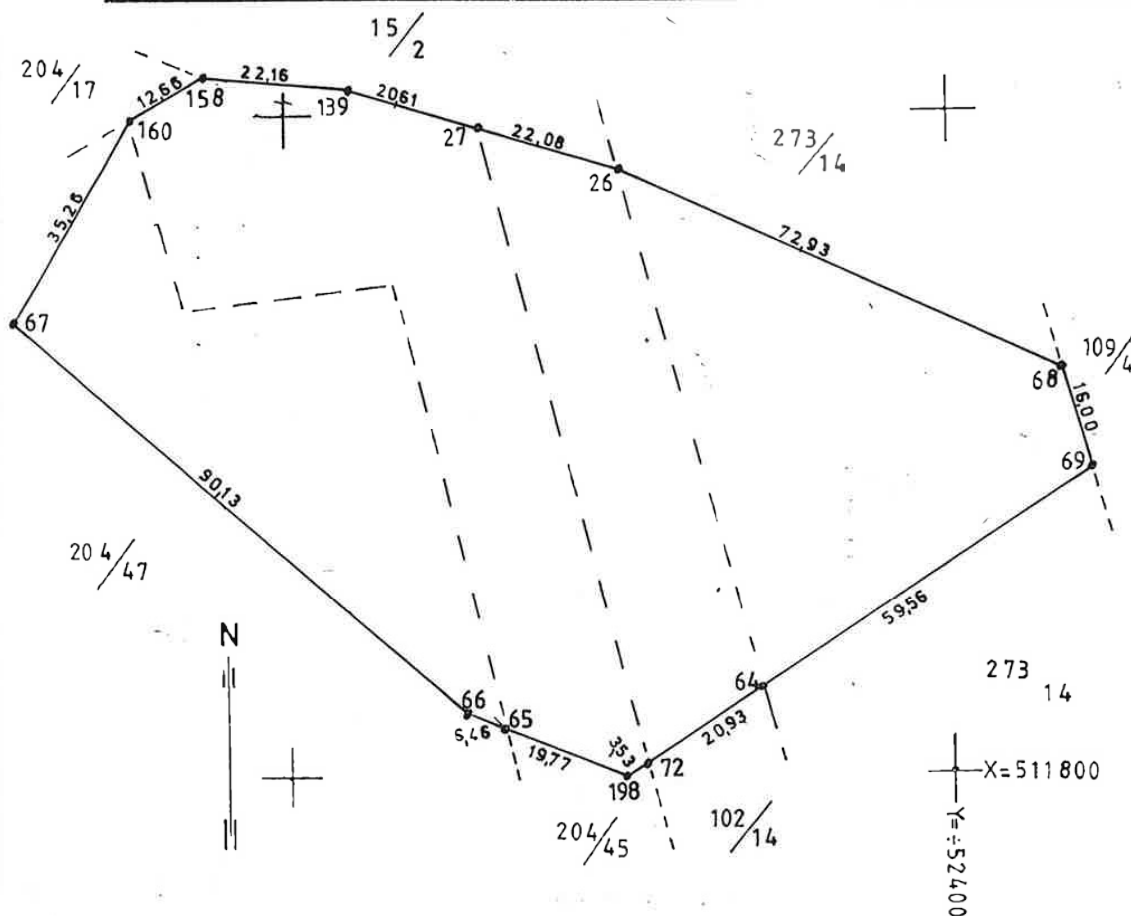
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

3/1 Oppdal kommune, Brutto lagst Eivind
--

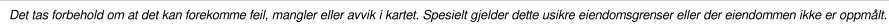
Gnr 204	Bnr 47	Festenr 3	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X=511850 Y=52450 Z			Jnr 102/83	
Koordinatsystem NGO III			Målestokk 1:1000	Målebrev nr
Kartblad CE-107-1-23 og 31			Areal 98 44,5 m ²	



Koordinatliste

Pkt.nr.	X	Y	Merking
67	511 869,32	52 540,89	Lysmast
160	899,69	522,98	Grm. stein.
158	906,02	512,02	" "
139	903,95	489,96	" "
27	897,92	470,25	" "
26	891,45	449,14	" "
68	860,97	382,88	
69	845,57	378,53	
64	813,17	428,51	
72	801,78	446,07	
198	799,86	449,03	Lysmast
65	807,21	467,38	
66	809,62	473,37	Lysmast

A horizontal scale bar with vertical end caps, labeled "20 m".

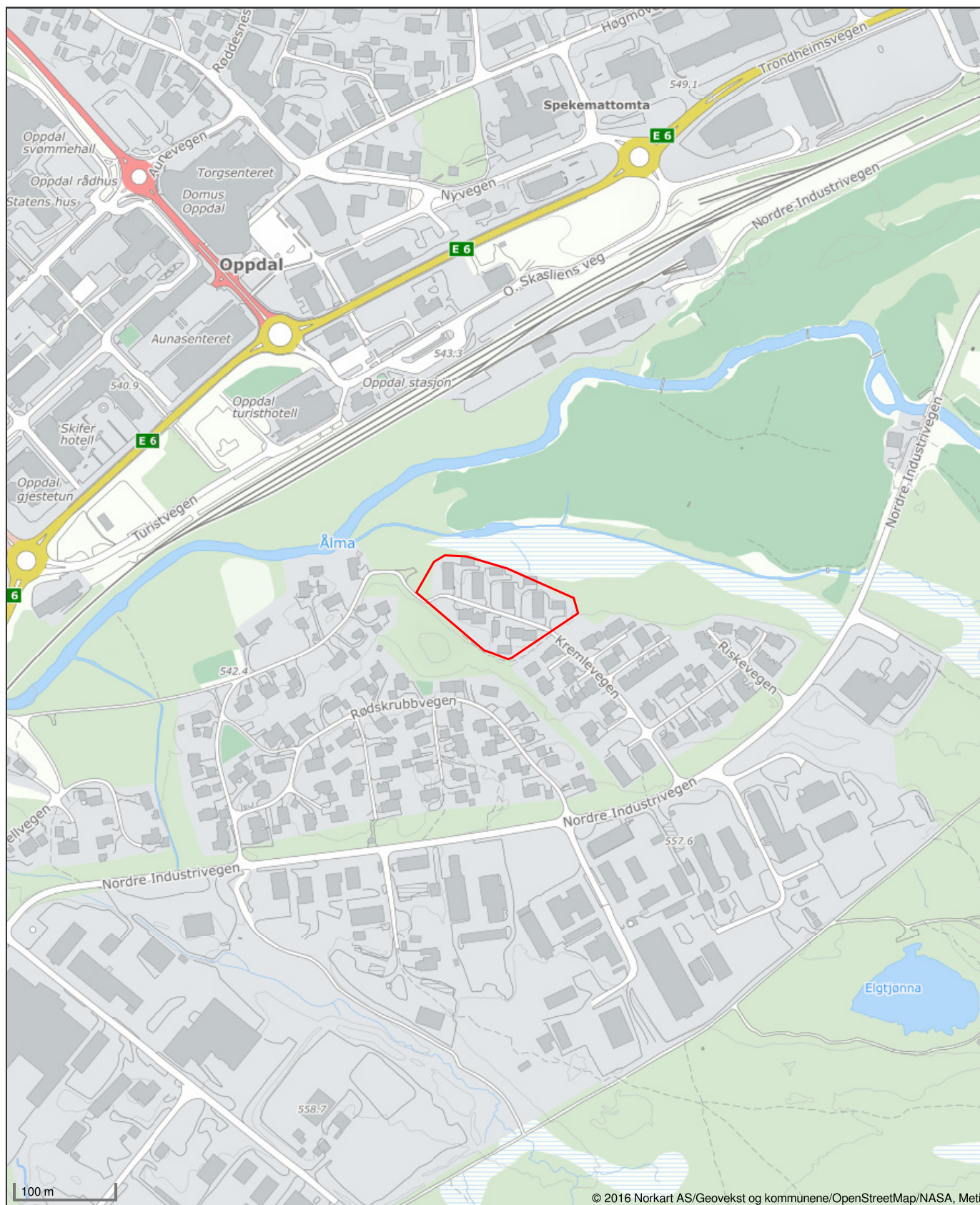


- 33

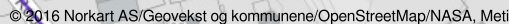
Areal og koordinater for eiendommen

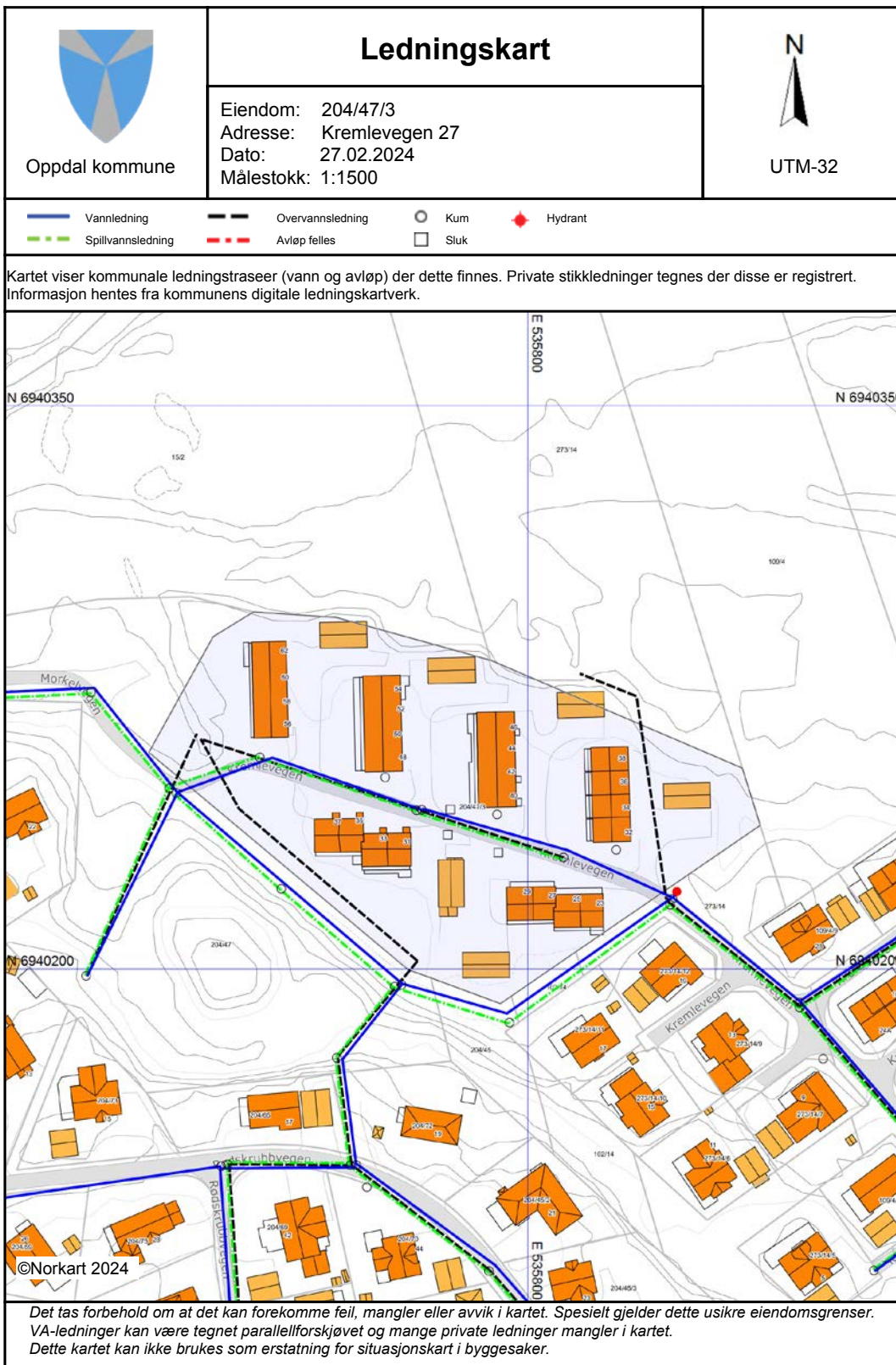
Areal			9 835,80 m²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt			Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6940250,51	Øst	535764,36
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6940253,5	535857,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	72,91		
2	6940238,23	535861,9	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,99		
3	6940204,53	535812,82	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,54		
4	6940192,69	535795,59	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,91		
5	6940190,68	535792,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,54		
6	6940197,54	535774,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,76		
7	6940199,79	535768,09	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,45		
8	6940257,64	535699,03	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	90,09		
9	6940288,46	535716,12	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,24		
10	6940295,08	535726,9	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,65		
11	6940293,6	535749	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,15		
12	6940288,1	535768,85	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,60		
13	6940282,2	535790,12	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,07		

Oversiktskart for eiendom 5021 - 204/47/3/



20 m





Ortofotorapport for eiendom 5021 - 204/47/3/



Beste



2019



2014



2014



2009



2008



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

2008



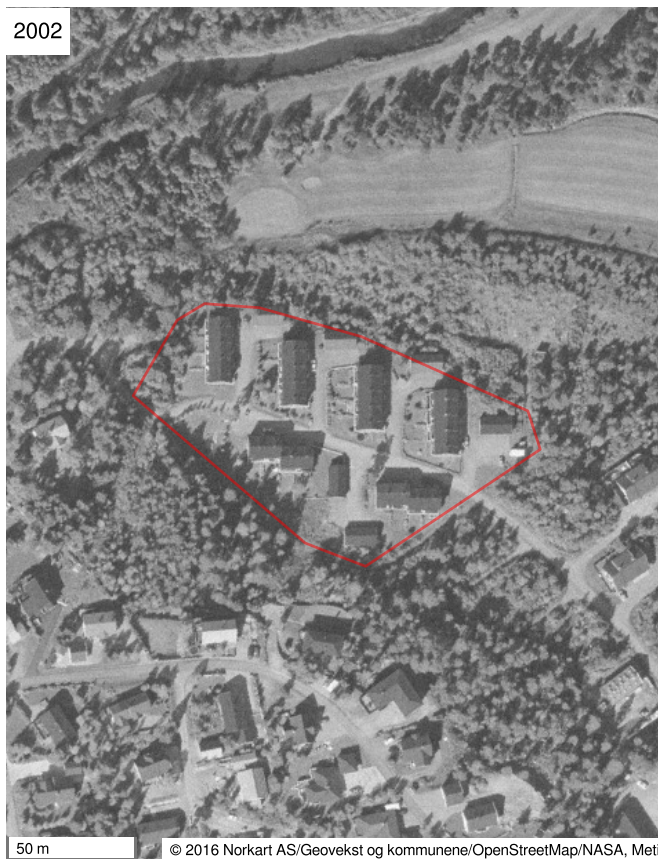
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



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

2002



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

1998



50 m

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

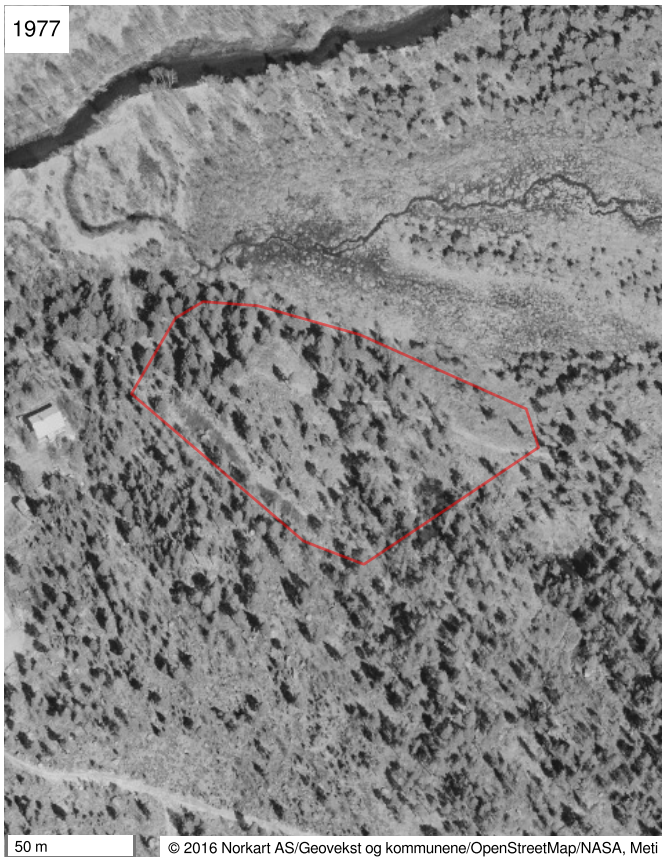
1987



50 m

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

1977



50 m

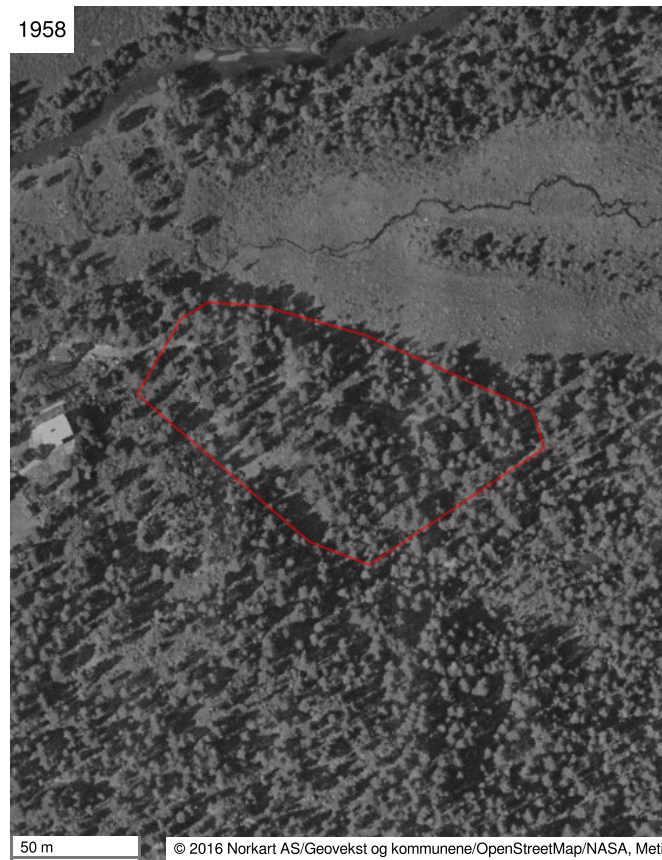
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

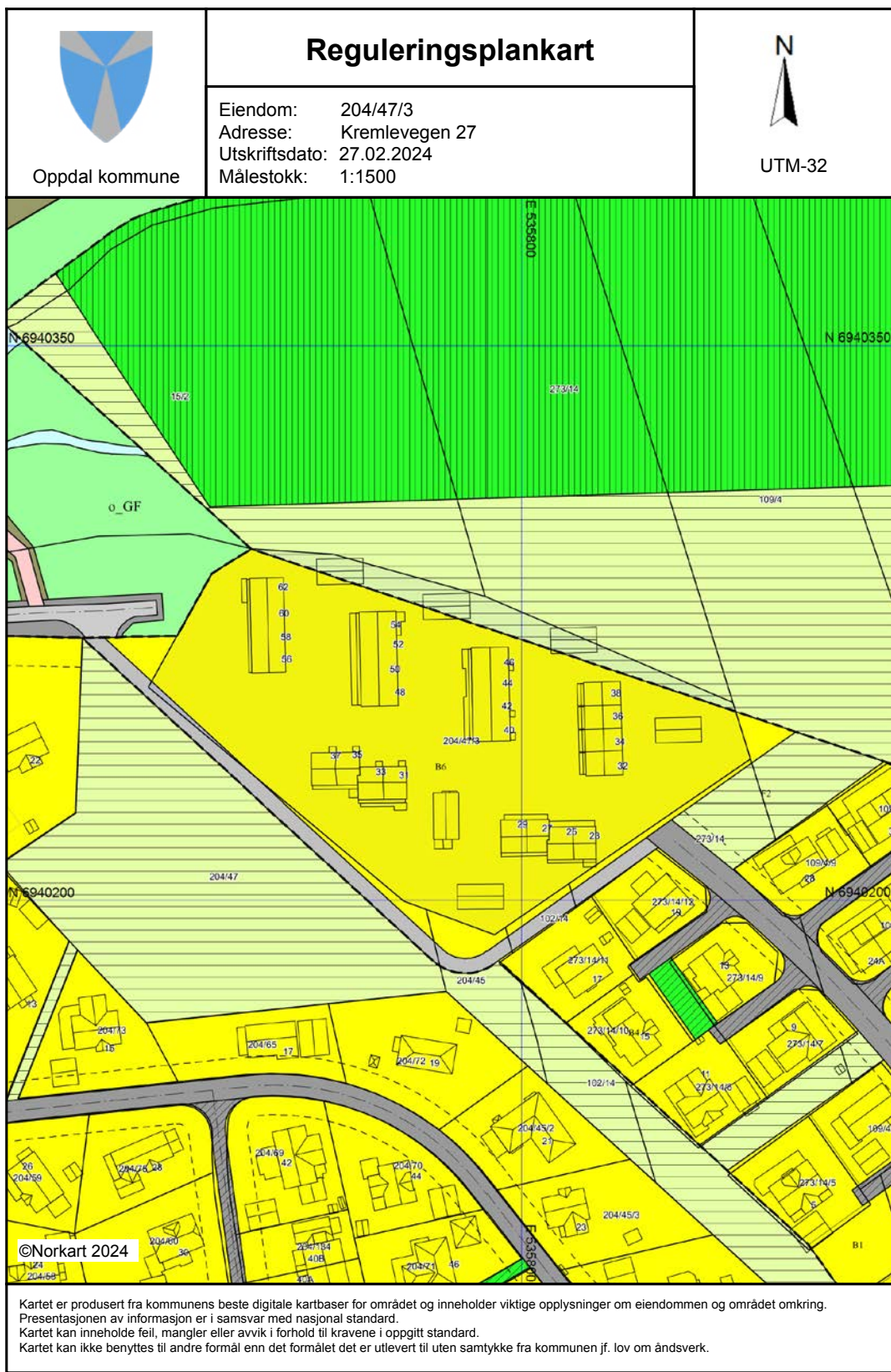
1970



50 m

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





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Golfbane
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Hotell

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Annen banegrund - grøntareal
-  Kollektivknutepunkt

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Bru
-  Brukar
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rev 504.020,01
1983002

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

BOLIGOMRÅDE

MELLOM ÅLMA OG INDUSTRIOMRÅDET

3. ETAPPE

BESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSE

plankontoret
i midtre gauldal, oppdal og rennebu

VEDTATT OPPDAL KOMMUNESTYRE SAK 26/83

FORORD

Utgangspunktet for arbeidet med reguleringsendring for boligområde mellom Alma og industriområdet er vedtak i teknisk hovedutvalg 266/82. Dette vedtaket går ut på at de flaterregulerte områdene ved Kremlevegen i reguleringsplan for boligområde mellom Alma og industriområdet skal inndeles i vanlige boligtomter.

Anleggsavdelingen ved Oppdal kommune har kommet med et forslag som skulle vurderes av plankontoret og rentegnes.

Plankontoret foreslår imidlertid endret vegføring og at en større del av friarealene blir brukt til boligområde. Dette for å få en tettere utnyttelse av dette sentrumsnære området. Boligene er foreslått i grupper rundt fellesareal.

Videre i vedtaket til teknisk hovedutvalg heter det at tilliggende områder nord for tomtedelingen skal vurderes for tettere boligbebyggelse. Regulert ballplass forutsettes flyttet til annet egnet område.

I sak 259/82 har teknisk hovedutvalg gått inn for å flytte snuplassen i enden av Morkelvegen lenger mot nordøst. Samtidig blir adkomsten til boligtomt på bakre del av eiendommen 204/7 og ny boligtomt øst for denne gjort om til felles avkjørsel. Denne endringen er tatt med på planen.

Når det gjelder tekniske anlegg har vi hatt et nært samarbeid med teknisk etat som har laget vann- og avløpsplan.

Planmaterialet består av tegning 01, reguleringsplan i M 1:1000, beskrivelse med forslag til vedtekter for velforening i boligområdet og reguleringsbestemmelser samt lengdeprofil.

Denne planen vil da erstatte en del av tidligere stadfestet plan: "regulering boligområde mellom Alma og industriområdet".

Ved plankontoret har Grete Bakken Hoem vært saksbehandler.

Plankontoret, 28. desember 1982.

Revidert etter behandling i teknisk hovedutvalg, 4. januar 1983.

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET.

Planen omfatter den østlige delen av tidligere stadfestet plan "regulering boligområde mellom Alma og industriområdet".

Boligtomtene i det nye planforslaget ligger ca. 200-300 m sør for Alma.

Boligområdet ligger på en terrasse. Nord for området heller terrenget ned mot ei flat myr som strekker seg mot Alma. I den sørvestlige delen av boligområdet stiger terrenget noe.

Avgrensing.

Planområdet begrenses i nord av boligområdets og idrettsplassens grense mot friområde ned mot Alma. I øst og sør av industrivegen, i vest av boligområde som er under utbygging etter opprinnelig plan.

Klima.

Området ligger i stagnasjonsområde hvor sammenstuvet kaldluft kan ligge rolig mens innlandsvind blåser over og danner et "lokk" i kalde perioder.

Fremherskende vindretning kommer fra sørvest. Området har bra solforhold i største delen av året. Midtvinters vil området ligge i skyggen fra Almenberget slik at sola er borte midt på dagen.

2. PLANFORSLAGET.

Planen omfatter 33 eneboligtomter. I tillegg er det avsatt et område på 9,8 da for tettere bebyggelse.

Bebyggelsen Boligene gruppert rundt et tun.

Eneboligene er gruppert rundt et felles areal for lek og opphold. Gruppene varierer i størrelse, fra 5 til 8 hus. Oppholdsarealene utgjør det naturlige samlingspunkt i hver av de 5 gruppene. Boligene har også felles adkomst gjennom fellesarealene. Arealene kan tenkes brukt til lek (sandlekeplass for små barn) felles uterom for ungdom/voksne som møbleres med bord og benker, eller kombinert plass for arbeid (bilvask, reparasjoner osv.) og rekreasjon. Det bør være opp til beboerne i hver gruppe å bli enig om hvordan de vil at fellesarealet skal bli brukt.

Ideen bak slike tunløsninger er at beboerne skal ha et felles uterom å ha ansvaret for. Dette vil være kontaktskapende og styrker naboskapet i gruppene. I tillegg har hvert hus egen hage (tomtestørrelse fra 0,5 da til 0,8 da) slik at også behovet for å være alene blir tilgodesett.

Husene plasseres slik at alle har best mulig kontakt med fellesarealet, mens en har prøvd å unngå innkikk mellom husene.

Ved oppføring av garasjer og boder kan disse plasseres i nabogrense (§ 1.1.2. i reguleringsbestemmelsene). Dette kan brukes bevisst for å få til skjermede uteplasser. Ved å legge dem i tomtegrensen får en også utnyttet tomte bedre.

For å få mest mulig ut av tomtearealet anbefales også hus i 1½ etasje, eventuelt 1 etasje pluss sokkel der terrenget tilsier det. Imidlertid kan en etasjes hus tilpasses i gruppene. Spesielt på de vestlige tomtene i hver gruppe slik at en slipper inn lav kveldssol.

Ved slike tunløsninger er det viktig at byggherrene må følge de anvisninger og bestemmelser som bygningsrådet gir med hensyn til plassering av hus, form og farge.

Ved byggemelding skal situasjonsplan fremlegges som viser garasje(r) og bod(er) i tillegg til bolighuset, selv om ikke alle bygg tenkes oppført samtidig, jfr. § 1.1.2 i reguleringsbestemmelsene.

Ved en slik utbygging er det spesielt viktig at byggherrene på et tidligst mulig stadium blir orientert om de forhold han bør ta hensyn til ved valg av hustype på den aktuelle tomt. Vi vil derfor anbefale at det ved tomtetildelingen blir gitt slik informasjon, både til den enkelte og for hver gruppe.

Vi vil også sterkt påpeke at denne utbyggingsformen er vel egnet for felles prosjektering (og bygging) av hele grupper. F.eks. ved at byggherrene i en gruppe går sammen og engasjerer arkitekt. Det bør stimuleres til slikt samarbeid fordi en da erfaringsmessig kan oppnå helt andre bokvaliteter - også for hver enkelt - enn når det planlegges isolert på hver tomt.

Plikt til å danne Velforening.

For å ha en styring med at anlegg og drift av fellesarealene blir skjøttet, bør en ved salg av tomter ta med i kontrakten at beboerne plikter å danne velforening som skal ta seg av slike saker av felles interesse. Når salgskontrakt underskrives godkjennes samtidig vedtekter for velforeninga. Dette for at beboerne skal ha godkjente vedtekter og arbeide ut i fra. Det får bli opp til beboerne og endre en eller flere av vedtektene etter at de er kommet i gang med velforeningsarbeidet.

Forslag til vedtekter er tatt med bak i beskrivelsen.

Velforeninga bør omfatte alle de 33 huseierne. Hver boliggruppe kan bli delegert ansvaret for opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealet for lek og opphold. Brøyting og annen drift av felles adkomster vil imidlertid være oppgaver som alle beboerne bør løse i fellesskap for å få en mest mulig rasjonell og rimelig drift.

*Etappevis
utbygging.*

Ved utbygging av området bør en sørge for at hver husgruppe blir fullt utbygd før en starter med en annen. § 1.1.3. i reguleringsbestemmelsene setter krav om en slik etappevis utbygging.

Område B6.

Område B6 er flateregulert, med utnyttingsgrad $u = 0,3$. Dette er en utbygging som vil være tettere enn de øvrige. Området er tiltenkt boligbyggelag.

Trafikkområder.

Adkomst til B1, B2, B4, B5 og B6 skjer fra industrivegen, og er vist som offentlig veg i 5 m bredde med 1,5 m på hver side til snøopplag. Adkomst til B3 fra industrivegen er vist som felles adkomst. B2 og B3 er knyttet sammen med en gangveg. Forøvrig har alle eneboligtomtene fått innkjørsel fra felles adkomst i 5 m bredde. Disse kan bygges i 3 m bredde med 1 m snøopplag på hver side. Det er viktig for effekten av fellesarealene som kontaktformidler at folk må passere her for å komme ut/inn av området. Derfor bør bestemmelsen om at adkomst til boligtomtene skal skje fra felles avkjørsel (§ 3.2. i bestemmelsene) håndheves meget strengt.

*Lekeplasser
Oppholdsarealer*

Hver husgruppe har sitt felles oppholdsareal som varierer i størrelse 200 - 300 kvm. Disse kan benyttes til lek. Dersom beboerne foretrekker at det brukes til andre formål kan det avgjøres av beboerne i tunet. Det er avsatt en kvartalslekeplass sentralt i området. Denne tenkes brukt av alle boliggruppene, også B6. Beboerne gjøres kjent med hvilke tilskuddsordninger som finnes for etablering av lekeplasser/tiltak i nærmiljøet.

Ballplass

Nede på myra er det regulert et areal til ballplass som kan opparbeides i 90 m x 45 m. Samtidig som en bygger vegene forutsettes myra på det aktuelle området tatt ut og fylt med overskuddsmasse fra veganlegget, deretter blir torva lagt oppå der igjen. Idrettsplassen vil være positivt tilskudd for hele boligområdet sør for Alma.

*Friområder/
Vegetasjon*

For å avgrense de enkelte husgrupper, er det lagt inn friområder mellom disse som også vil fungere som korridorer/turveger til områdene utenfor. I disse områdene bør vegetasjonen tas vare på. I den grad det er mulig bør vegetasjonen også bevares i området forøvrig. Vegetasjon virker dempende i et værhardt klima og vil ellers virke berikende på miljøet.

FORSLAG TIL VEDTEKTER

for

.... velforening, opprettet av 33 huseiere av ene-
boligene i området ved Kremlevegen nr. .. til
nr. .. i Oppdal.

§ 1.

Foreningen har til formål å vedlikeholde felles-
området og forestå fellestiltak slik det går fram av
kjøpekontrakt med Oppdal kommune.
Ut over dette skal foreningen representere huseierne
utad i spørsmål av felles interesse og arbeide
aktivt for et trivelig bomiljø, god utnyttelse av
fellesområdet og best mulig kontakt og samarbeid
mellom beboerne, med offentlig myndigheter, eventuelle
borettslag og andre velforeninger o.l.

§ 2.

Styret for velforeningen skal bestå av 5 personer,
1 fra hvert tun. Styret velges av årsmøte.

§ 3.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene
er til stede. Styrevedtak krever minst 3 stemmer.
Styret fører møteprotokoll.

§ 4.

Styret bør få tiltak utført ved frivillig dugnad.

§ 5.

Alle utgifter som vedrører den felles drift, her-
under vedlikeholdsutgifter av enhver art, snø-
brøyting o.l. skal fordeles likt mellom eierne.
På basis av styrets oppsatte driftsbudsjett, fast-
settes et årlig beløp som eierne plikter å betale
forskuddsvis til styret ved kassereren. Styret kan
delegere ansvaret for opparbeidelse og vedlikehold
av fellesarealene for lek og opphold til beboerne i
hvert tun med deres respektive styremedlem som for-
mann.

§ 6.

Årsmøtet består av de fremmøtte eierne av de 33 husene.
Hvert hus har en stemme selv om det er flere eiere.
Eierne kan la seg representere ved fullmakt.
Årsmøtet er velforeningens øverste myndighet.

§ 7.

Ordinært årsmøte holdes i oktober måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 husstander krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes drøftet. Styret kaller inn til årsmøte. Innkalling, saksliste, årsberetning, regnskap og forslag til driftsbudsjett sendes til eierne minst 14 dager før årsmøtet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøte må være styret i hende medio september.

§ 8.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Årsberetning og regnskap.
2. Budsjettforslag.
3. Valg i henhold til § 9.
4. Innkomne saker.

Beslutninger på årsmøtet fattes med alminnelig flertall hvor intet annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 9.

Årsmøtet skal velge:

- A. Formann
- B. Styremedlemmer.
- C. 2 revisorer
- D. Valgkomité på 3 medlemmer.
- E. Eventuelt komitéer det måtte være behov for.

Formannen velges for 2 år av gangen.

Styremedlemmer velges for 2 år. Minst 2 på valg hvert år.

§ 10.

For beslutninger som vil påføre den enkelte huseier utgifter utover det som er nevnt i § 5, kreves minst 3/4 flertall.

§ 11.

Disse vedtekter kan bare endres ved at forslag til endringer vedtas av 2 på hverandre følgende ordinære årsmøter med minst 3/4 flertall, eller vedtas enstemmig av 1 årsmøte.

§ 12.

Ovenstående vedtekter som er akseptert ved inngåelse av kjøpekontrakt er bindende for samtlige eiere og deres rettsetterfølgere.

§ 13.

Inntil området er fullt utbygd opprettes et interimstyre på 3-4 medlemmer. Dette styret påser at velforeningens oppgaver blir skjøttet i samsvar med § 1 og § 5.

REGULERINGSBESTEMMELSER

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
BOLIGOMRÅDE MELLOM ÅLMA OG INDUSTRIOMRÅDET, 3. ETAPPE
DATERT 28. DESEMBER 1982.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense, unntatt Morkelvegen og tomtene tilknyttet denne. For dette området gjelder reguleringsbestemmelsene for "Regulering boligområde mellom Ålma og Industri-vegen", stadfestet 24. mars 1981.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

TRAFIKKOMRÅDER

FRIOMRÅDER

FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER.

1. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER.

1.1. Boliger.

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

Bebyggelsen på B1, B2, B3, B4 og B5 skal utformes som frittliggende bolighus på inntil 1½ etasje, eventuelt 1 etasje med sokkel der hvor terrenget tilsier det. Bebyggelsen på B6 skal utføres som sammenhengende bebyggelse på inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Teknisk hovedutvalg skal ved behandling av byggeommeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger innen samme gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkler, material- og fargebruk.

1.1.2. Bebyggelsens plassering.

Møneretning på bebyggelsen anbefales som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Der hvor bolighus oppføres nærmere tomtegrensen enn 4 m skal fasaden som vender mot nabo-eiendom ikke ha store vindusflater.



Boder og garasjer kan oppføres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med huset. Garasjer og boder skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Teknisk hovedutvalg skal utarbeide illustrasjonskart for hver gruppe som viser etasjetall, plassering av bolighus, garasjer og boder mer detaljert.

- 1.1.3. Etappevis utbygging. Teknisk hovedutvalg avgjør utbyggingsrekkefølge for boliggruppene. Hver husgruppe skal være fullt utbygd før en starter med en ny.

2. FRIOMRÅDER.

2.1 Ballplass.

På areal F1 kan etableres idrettsbane med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av teknisk hovedutvalg.

2.2 Areal for lek.

Anlegg for lek kan oppføres på F2 etter godkjenning fra teknisk hovedutvalg.

3. BESTEMMELSER FOR FELLESAREALENE.

3.1. Felles friareal.

Arealene skal benyttes til opphold og/eller lek. Friarealet i B1 er felles for boligene i B1. Friarealet i B2 er felles for boligene i B2. Friarealet i B3 er felles for boligene i B3. Friarealet i B4 er felles for boligene i B4. Friarealet i B5 er felles for boligene i B5.



3.2. Felles avkjørsel og felles gangveg.

Avkjørselene fra veg 1 til B1 er felles for boligene i B1. Avkjørselen fra veg 1 til B2 er felles for boligene i B2. Avkjørselen fra industrivegen til B3 er felles for boligene i B3. Avkjørselene fra veg 1 til B4 er felles for boligene i B4. Avkjørselene fra veg 1 til B5 er felles for boligene i B5.

Gangvegen som forbinder B2 og B3 er felles for boligene i B2 og B3.

Alle hus skal ha adkomst fra felles avkjørsel.

4. FELLESBESTEMMELSER.

4.0.1. Avkjørselsforhold.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker. Innenfor de på planen viste frisisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum på tilstøtende kjørebane.

4.0.2. Utforming av ubebygde areal.

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart og ubebygde arealer gis en tilpasset form og behandling.

4.0.3. Mindre vesentlige unntak.

Teknisk hovedutvalg kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

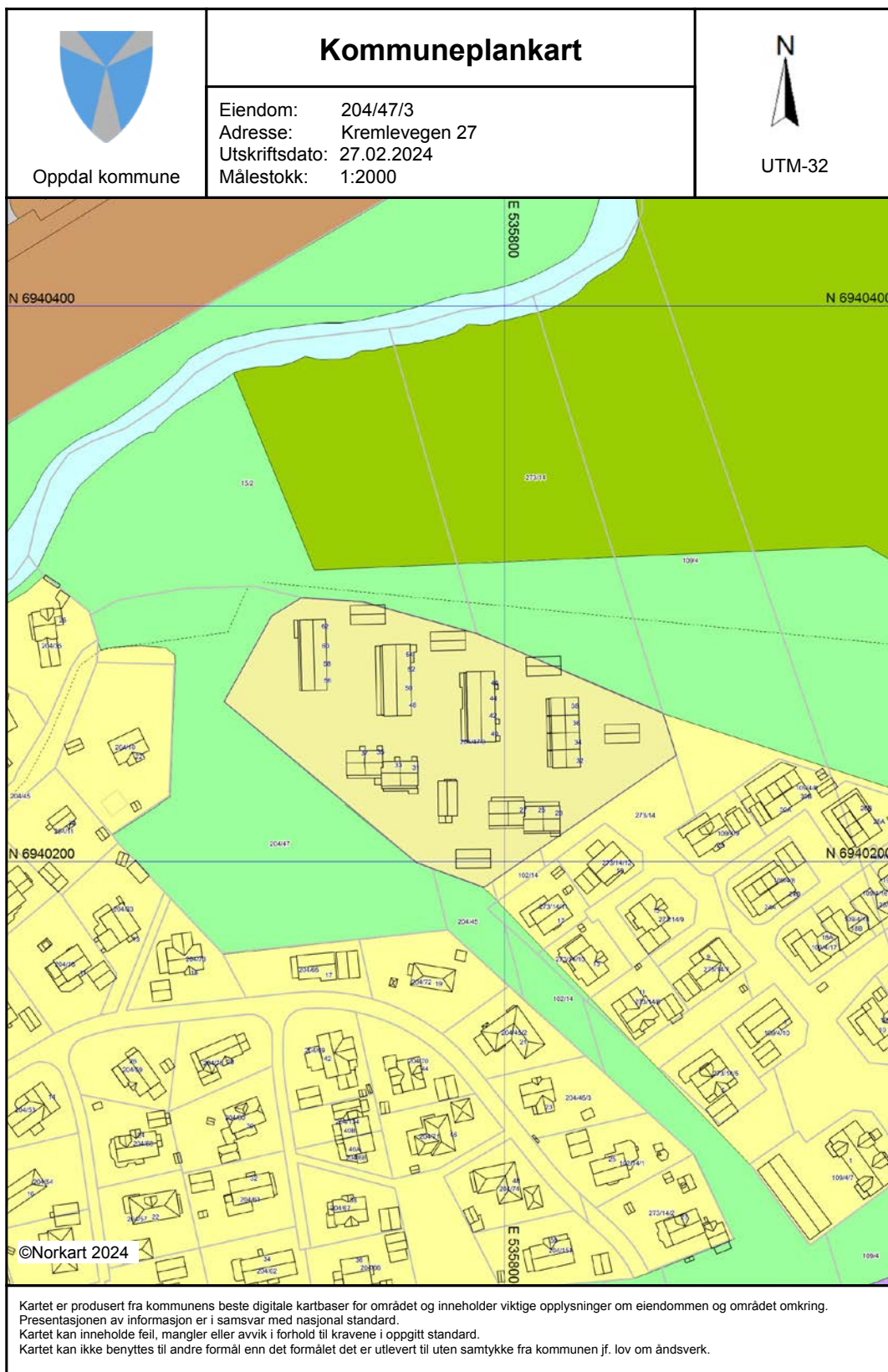
4.0.4. Privatrettslige avtaler.

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



Stadfestet 18 august 1983





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse - næværende
	Næringsbebyggelse - næværende
	Idrettsanlegg - næværende
	Veg - næværende
	Bane - næværende
	Kollektivknutepunkt - næværende
	Friområde - næværende
	LNFR-areal - næværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - næværende
	Turveg/turdrag - næværende
	Jernbane - næværende

VEDTEKTER

for

Oppdal borettslag I (Ålma) org. nr 948560585

Vedtatt konstituerende generalforsamling 31.10.1983

Endret 21.02.1985, 28.08.1987 og 14.12.05

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL

Oppdal borettslag I (Ålma) ligger i Oppdal kommune og har forretningskontor i Oppdal.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når disse skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. ANDELER

Andelene skal være på ett hundre kroner.

§ 3. ANDELSEIERE

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med BL § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og andelsbrev.

Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene § 6.

Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn for det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene. Jfr. for øvrig BL § 4-15 til §4-22.

§ 4. FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i Husstandsfelleskapsloven § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i BL § 4-15 første ledd. Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

§ 5. BORETT

Enhver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 6. BRUKSOVERLATING

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjennelse kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7. VEDLIKEHOLD

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesarealene som hører boligen til i forsvarlig stand. Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. BL §§ 5-13 og 5-15.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal utbedres dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslaget har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og fra den enkelte leilighets vannlås/sluk og fram til borettslagets hovedledning.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal også borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre slike installasjoner gjennom boliger dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine. jfr. BL § 5-18.

§ 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husholdsregler.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. BL § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

For krav på dekning av felles kostnader og andre krav fra lagets forhold har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Jfr. BL § 5-20.

§ 10. STYRET

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlem med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 11. STYRETS VEDTAK

Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. BL § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 12. FIRMATEGNING

Styreleder (nestleder) og et styremedlem tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. GENERALFORSAMLINGEN

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter Lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 14. SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskuddet eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jfr. vedtektene § 9
6. Fastsettelse av godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller vedtektene her avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 16. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter BL §§ 5-22 og 5-23.

Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 17. REVISOR

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 18. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. FORHOLD TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE I

OPPDAL BORETTSLAG I (ÅLMA)

Vedtatt på møte i Styret for Borettslaget den 30/09-2019

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensregler blir fulgt slik at det blir ro, orden og trivsel innenfor borettslaget.

Regler for ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, etter kl. 01:00 på lørdager og dager før helligdager og etter kl. 23:00 på helligdager.

Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 eller på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av de øvrige borettsshavere i samme hus. Radio og fjernsyn må nyttes hensynsfullt og avdempet etter kl. 22:00

Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22:00 på hverdager er ikke tillatt.

Alminnelige ordensregler.

Ingen må sette fra seg kjøretøyer, kjerrer og lignende på gårdsplasser eller stikkveier slik at det generer andre borettsshavere. Bilparkering og sykling er forbudt på borettslagets område som ikke er trafikkareal. Besøkende skal benytte Gjesteparkering og det skal ikke parkeres foran postkassene på hverdager.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område utenom anvist plass.

Om vinteren må det til enhver tid sørges for fri vei for brøytemaskin. Husk at en parkert bil foran inngangen hindrer brøyting hos naboen. I Fellesboden finnes en sandstrømaskin. Sand finnes i kasser ved enden av første og siste garasje mot Ålma. Sørg for å holde inngangspartiet snøfritt. Snø mot dørene og vegg skader disse

Om sommeren. I fellesboden finnes to plenklippere. Disse skal gjøres mest mulig ren etter bruk og fylles opp med bensin - klar for neste bruker. Varsku om feil oppstår på plenklipperen. Maling av rekkverk (topp) på verandaer besørges av hver enkelt leilighetsinnehaver. Maling vil bli innkjøpt av borettslaget og plasseres i fellesboden. Dekket (gulv) på verandaer/terrasser vedlikeholdes også av hver enkelt leilighetsinnehaver. Her gjør hver enkelt sine innkjøp av treolje eller lignende.

Fellesplen. Denne er som navnet sier noe får alle. Plenklipping her går på omgang. Det lages liste for dette hvert år.

Vern plener og beplantning. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene da det tiltrekker seg rotter og mus på eiendommen.

Husdyrhold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle, samt samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus.

Avfall og renhold.

Borettslaget forholder seg til avfallsordningen til Oppdal Kommune. Glass og avfall som ikke får plass i beholderne ved hver leilighet leveres ved nærmeste returpunkt. Spesialavfall leveres på Oppdal Miljøstasjon. Informasjon om åpningstidene for denne finnes på nett -og det kommer blad i postkassa til faste tider.

Sanitæranlegget.

Bruk ikke vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er borettsshaverens ansvarlig for. Det er viktig å gjøre seg kjent med «stoppkranens» plassering. Gjør deg også kjent hvor hovedstoppkranen for hvert hus er.

Det må kun brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke havne i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

Veggdyrkontroll.

Borettsshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkellakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leilighetene. Hvis slikt er påvist i en leilighet, må borettsshaverne for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren, og ellers rette seg etter pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

Mulige meldinger fra styret til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag og lignende skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

Generalforsamlingen ble avholdt 10.05.23 kl 19.00 på Mølla.

Til stede fra styret: Otto Vollan, Jon Olav Lien og Anne Marit Dørum.

Totalt antall frammøtte: 9 stk.

SAKS LISTE:

- 1: Konstituering.
- 2: Årsregnskap.
- 3: Spørsmål om ansvarsfrihet.
- 4: Valg av styremedlemmer.
- 5: Fastsettelse av styrehonorar og møtegodtgjørelse.
- 6: Innkommende saker og forslag.

Sak 1: Konstituering.

Innkalling og sakslister er godkjent.

Møteleder: Jon Olav Lien.

Sekretær: Anne Marit Dørum

Bente Martinsen og Ingebjørg Borvik ble valgt til å underskrive protokollen.

Sak 2: Årsregnskap.

Jon Olav gikk gjennom årsregnskapet. Godkjent uten merknader.

Sak 3: Ansvarsfrihet.

Vedtak: Styret gis ansvarsfrihet.

Sak 4: Styrets sammensetning.

Styreleder: Jon Olav Lien (2 år).

Nestleder: Otto Vollan (1 år).

Sekretær: Anne Marit Dørum (2 år).

Varamedlem: Ivar Moldal (2 år)

Varamedlem: Kristin Johansen (1 år).

Varamedlem: Monika Bieniczak ble valgt for å ta over for Ole Grendal (2 år).

Valgkomite:

Hans Petter Sliper er gjenvalgt (1 år)

Bente Martinsen (2 år).

Sak 5: Innkommende forslag og saker.

Ingen innkommende forslag eller saker.

Sak 6: Fastsettelse av styrehonorar og møtegodtgjørelse.

Styrehonorar pr. styremedlem ble fastsatt til kr. 10.000,00 som tidligere.

Møtegodtgjørelse pr. møte ble fastsatt til kr. 300,00 som tidligere.

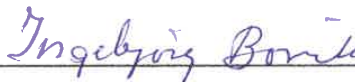
Alle valg og vedtak var enstemmig.

Protokollen ble deretter undertegnet.

Oppdal 10.05.23



Bente Martinsen



Ingebjørg Borvik

**Årsregnskap 2022
for
OPPDAL BORETTSLAG 1 ÅLMA**

Organisasjonsnr. 948560585



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

www.admento.no

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Husleieinntekter		989 203	983 088
Sum driftsinntekter		989 203	983 088
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	39 581	47 774
Annen driftskostnad	2,3,4	672 474	1 395 890
Sum driftskostnader		712 055	1 443 663
DRIFTSRESULTAT		277 148	(460 575)
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 861	8 668
Sum finansinntekter		12 861	8 668
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		28 757	25 872
Sum finanskostnader		28 757	25 872
NETTO FINANSPOSTER		(15 896)	(17 204)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		261 252	(477 779)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		261 252	(477 779)
ARSRESULTAT		261 252	(477 779)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	261 252	(477 779)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		261 252	(477 779)

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	9 890 500	9 890 500
Sum varige driftsmidler		9 890 500	9 890 500
SUM ANLEGGSMIDLER		9 890 500	9 890 500
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	3 200	3 200
Sum fordringer		3 200	3 200
Bankinnskudd, kontanter o.l.		559 560	528 174
SUM OMLØPSMIDLER		562 760	531 374
SUM EIENDELER		10 453 260	10 421 874

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 006 524	6 745 272
Sum opptjent egenkapital		7 006 524	6 745 272
SUM EGENKAPITAL		7 008 924	6 747 672
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	574 425	788 380
Borettsinnskudd	5,6	2 695 600	2 695 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 270 025	3 483 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 270 025	3 483 980
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		86 796	73 528
Skyldig offentlige avgifter		17 698	20 975
Annen kortsiktig gjeld	8	69 817	95 720
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 311	190 223
SUM GJELD		3 444 336	3 674 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 453 260	10 421 874

Oppdal, den 10. mai 2023

Jon Olav Lien

Jon Olav Lien
Styrets leder

Anne Marit Dørum

Anne Marit Dørum
Styremedlem

Otto Vøllan

Otto Vøllan
Nestleder

Heidi Sæther Landløpet

Heidi Sæther Landløpet
Forretningsfører

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med "Forskrift om årsoppgjør mv. for borettslag"

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntektsføring

Inntekter er regnskapsført etter opptjeningsprinsippet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	37 200	44 900
Arbeidsgiveravgift	2 381	2 874
Totalt	39 581	47 774

Ytelser til ledende personer og revisor

Styremedlemmer	37 200
----------------	--------

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Avskrivningstabell for varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	kr 9 890 500
Anskaffelseskost pr. 31/12	kr 9 890 500
Balanseført verdi pr 31/12	kr 9 890 500
Anskaffelsesår på eiendommen(ferdigstillet)	1984
Borettslagets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.	
Det er inngått en festekontrakt med Oppdal Kommune på tomt gnr. 204 bnr. 47 festnr. 3 i Oppdal på et nettoareal beregnet til 10 000 m2 datert 30.12.1983. Festetiden er satt til 98 år regnet fra 01.10.1979.	
Årlig leie festeavgift for 2022	kr 26 418

Noter 2022

Note 3 - Annen driftskostnad

Posten består av;

Festeavgift/eiend. avg.	kr	87 272
Snørydding	kr	42 741
Driftsrekvisita	kr	3 344
Revisjonshonorar	kr	11 250
Forvalt. honorar	kr	78 196
Forsikringer	kr	97 559
Kommunale avgifter	kr	220 793
Repr./vedlikehold	kr	125 519
Annet	kr	5 800

Totalt	kr	672 474
---------------	-----------	----------------

Note 4 - Vedlikeholdskostnader bygg og anlegg

Annen driftskostnad:

Vedlikehold bygg/anlegg:

19.06.22	Maling	kr	1 499
19.06.22	Bordkledning	kr	162
19.06.22	Olje	kr	169
13.07.22	Avretting asfalt	kr	3 204
15.07.22	Avretting asfalt	kr	111 403
30.09.22	Montering lys	kr	6 448
10.12.22	Stigetrinn	kr	2 634

Totalt	kr	125 519
---------------	-----------	----------------

Noter 2022

Note 5 - Andelskapital og disponible midler

Andelskapitalen er på kr 2 400 fordelt på 24 andelseiere a kr 100. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen. Borettsinnskuddet er på kr 2 695 600.

Disponible midler;

	2022	2021
Disponible midler 01.01	341 153	1 030 052
Endring i disponible midler		
Tillegg langsiktig lån	0	0
Årets resultat	261 252	- 477 779
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	- 213 955	- 211 120
Disponible midler i periodens slutt	<u>388 450</u>	<u>341 153</u>

Noter 2022

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld / Pantstillelser

Låneopptak 2020

Kreditor Oppdalsbanken

Opprinnelig gjeld kr 1 100 000

Gjeld pr. 01.01. kr 788 380

Årets avdrag kr 213 955

Gjeld pr. 31.12. kr 574 425

Lånets løpetid fra år 2020 er på 5 år og lånet skal være nedbetalt 31.12.25

Avdragstid 5 år - Annuitetslån

Effektiv flytende rente ved låneopptak 3,53 % p.a. I år

Gjeld sikret med pant 574 425

Borettsinnskudd 2 695 600

Pantsatte eiendeler:

Bygninger 9 890 500

Note 7 - Kundefordringer

	I år	I fjor
Husleierestanser	kr 3 200	kr 3 200

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av;

Påløpet styrehonorar kr 31 920

Forskuddsbet. husleie 2023 kr 37 897

kr 69 817

Kremlevegen 40

Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	18 min 1.3 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	19 min 1.4 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	23 min 1.7 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	22 min 1.6 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	14 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

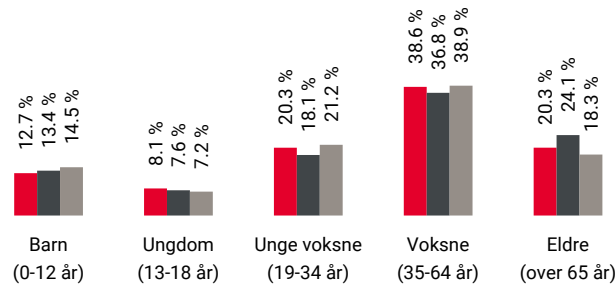
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 100 barn	23 min 1.7 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 18 barn	24 min 1.7 km
Pikhaugen barnehage (1-5 år) 57 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	14 min 1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



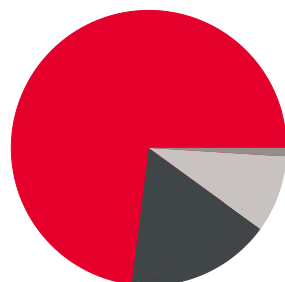
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Kruks Klatring	17 min	🚶
Klatring	1.3 km	
⚽ Oppdal nye grusbane	17 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.3 km	
🏊 Spenst Oppdal	15 min	🚶
🏊 Oppdal Treningssenter	17 min	🚶

Boligmasse



73% enebolig
17% rekkehus
1% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Sagtunet

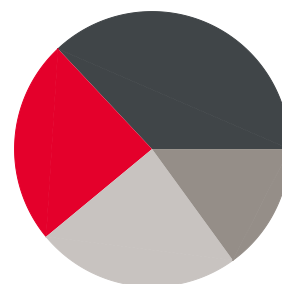
14 min 🚶



Vitusapotek Aunasenteret

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

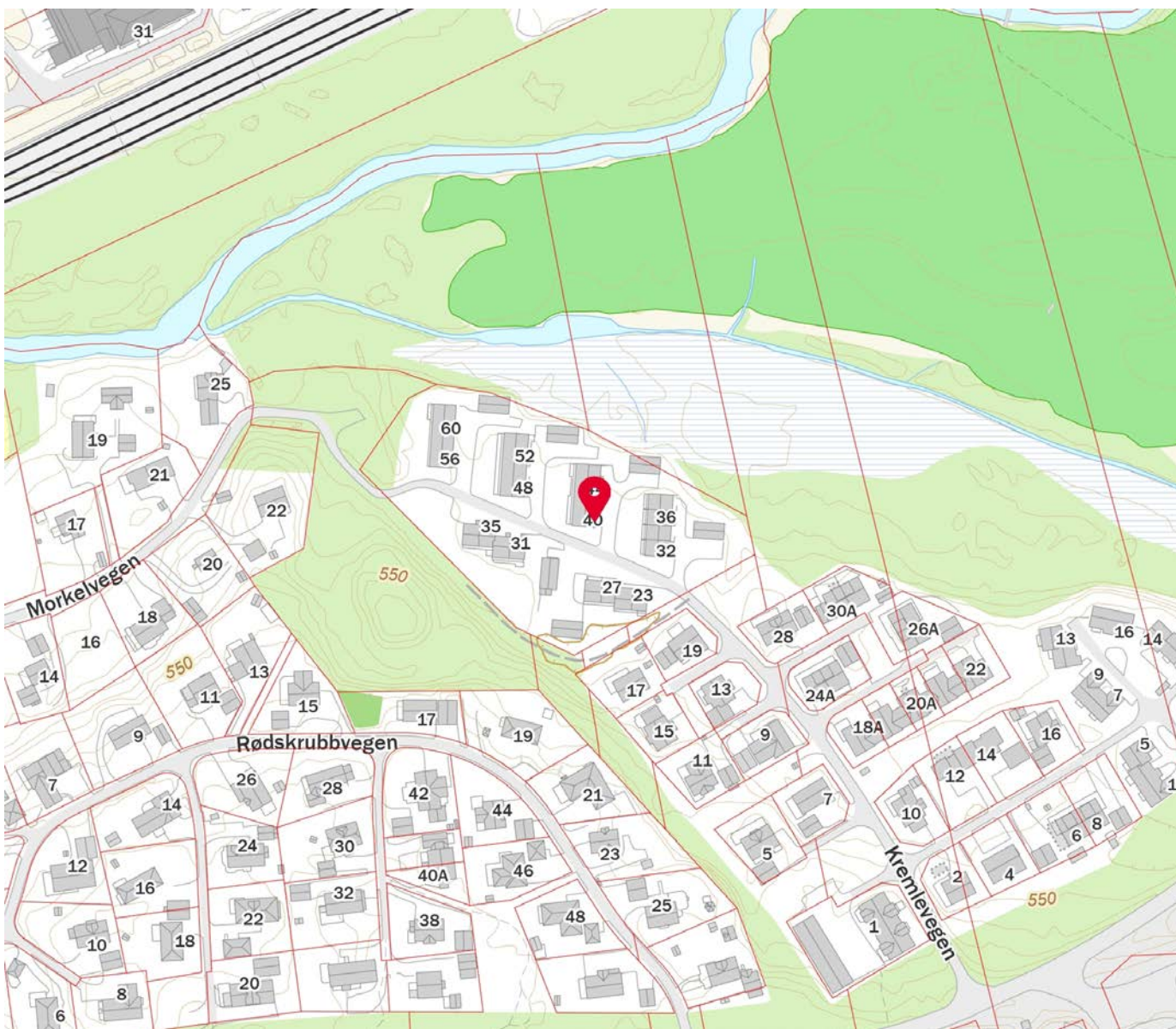
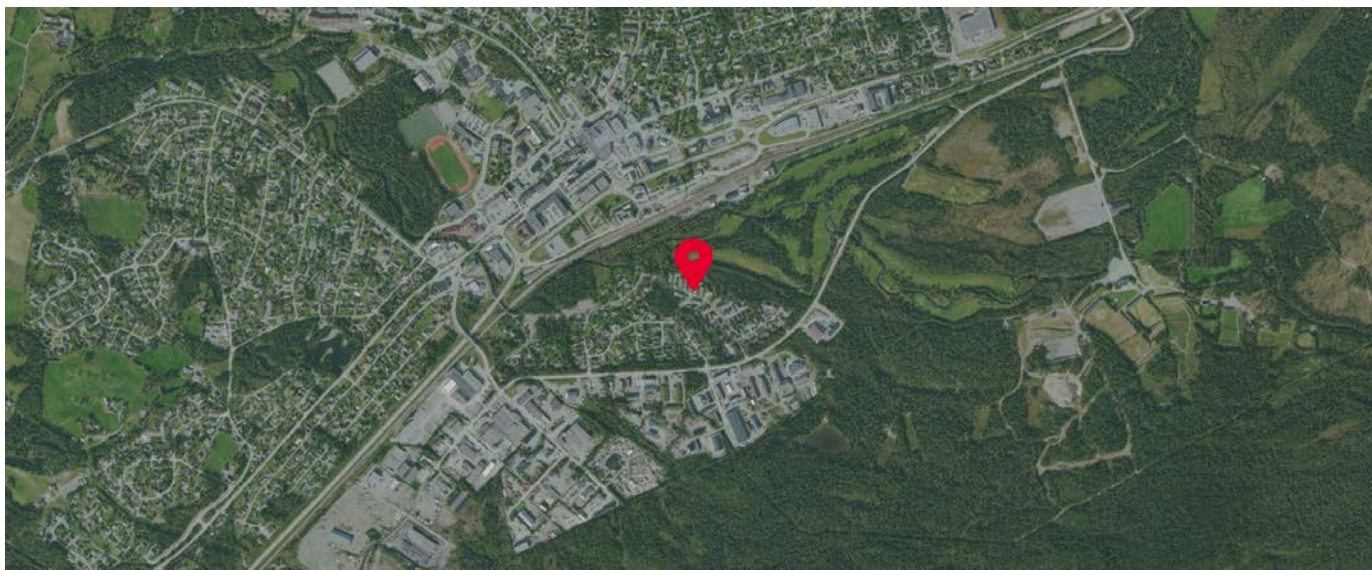
43%

■ Brennan/Almannberget
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

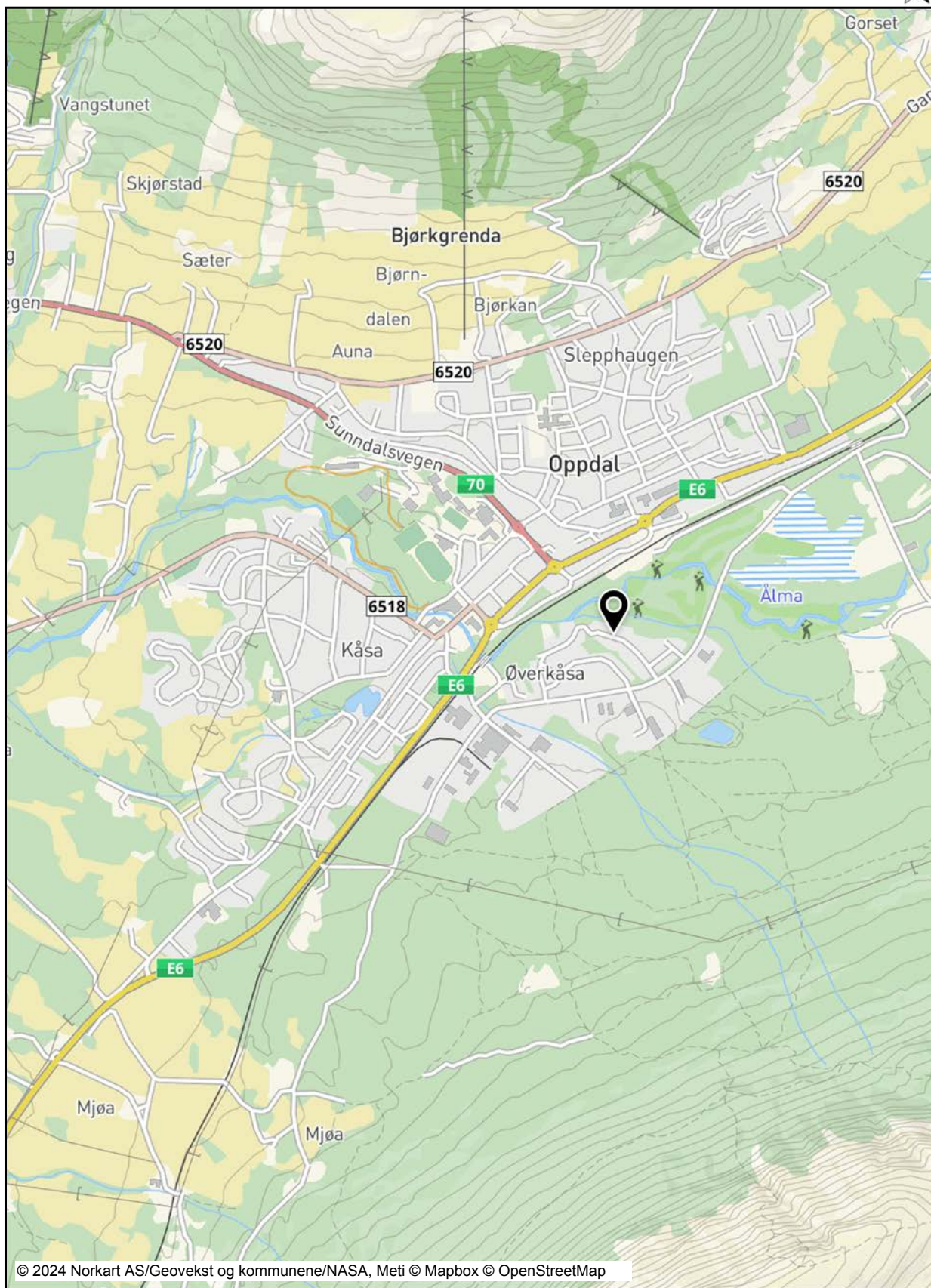


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.04.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

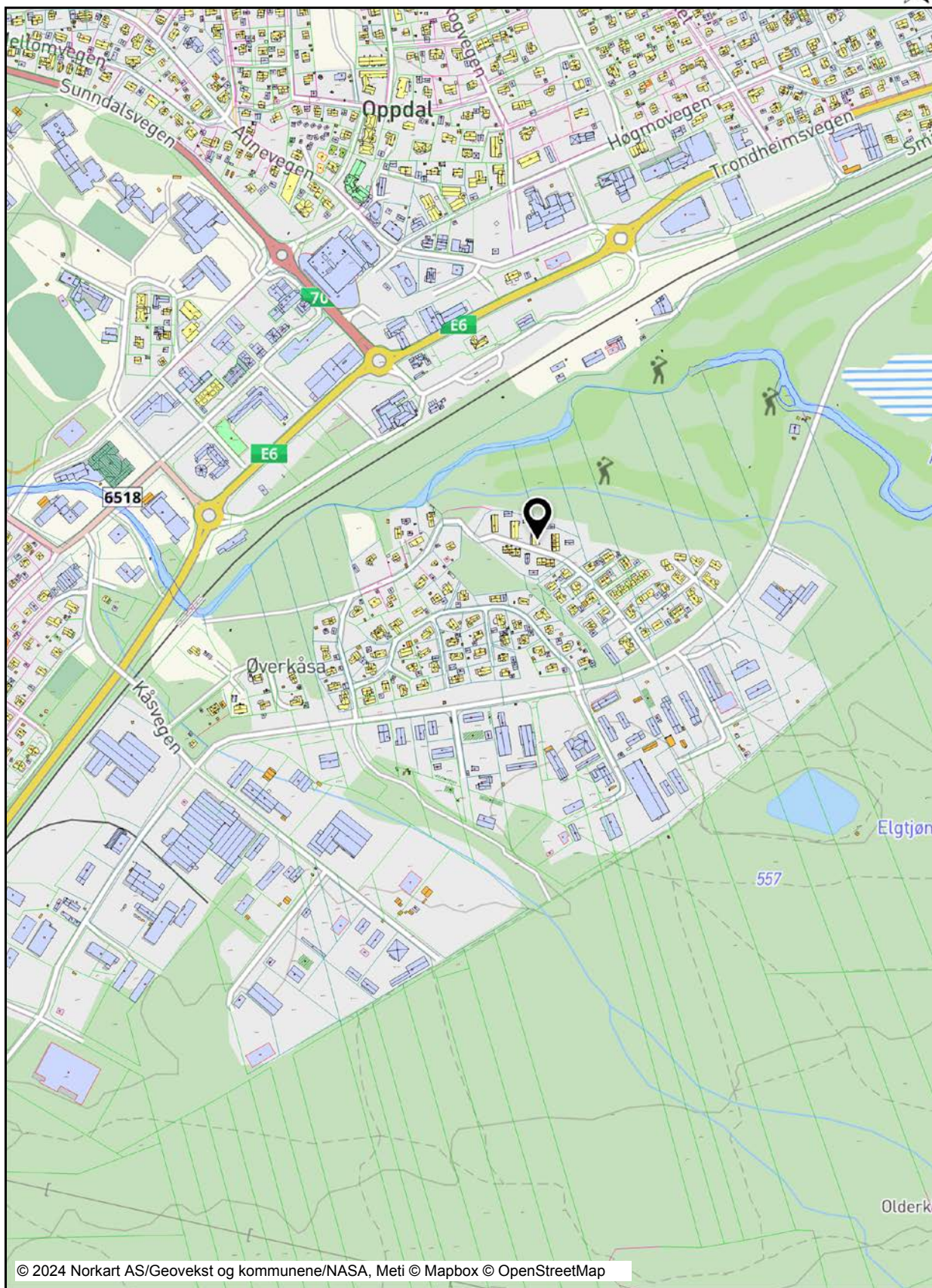


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.04.2024

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

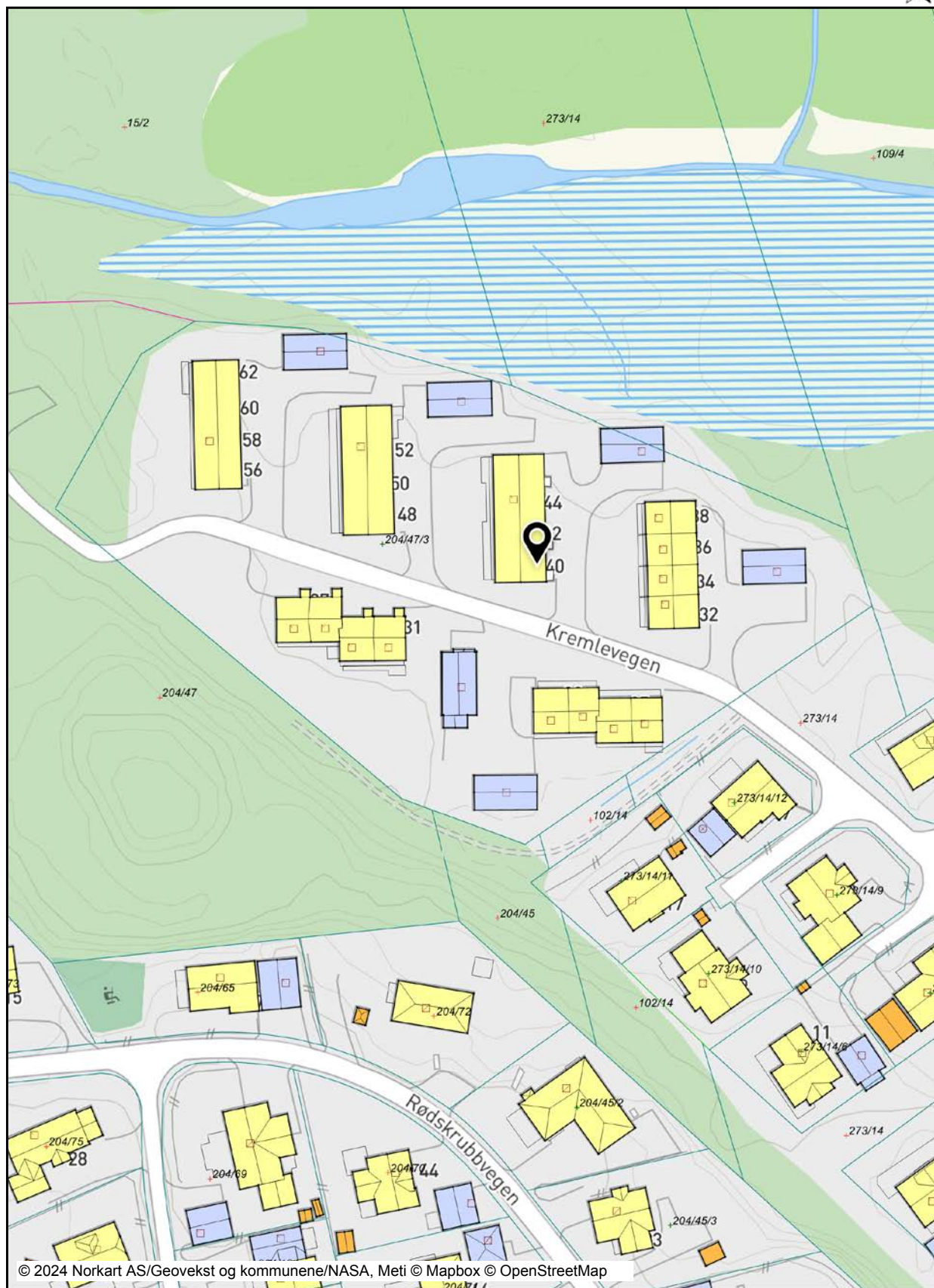


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.04.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

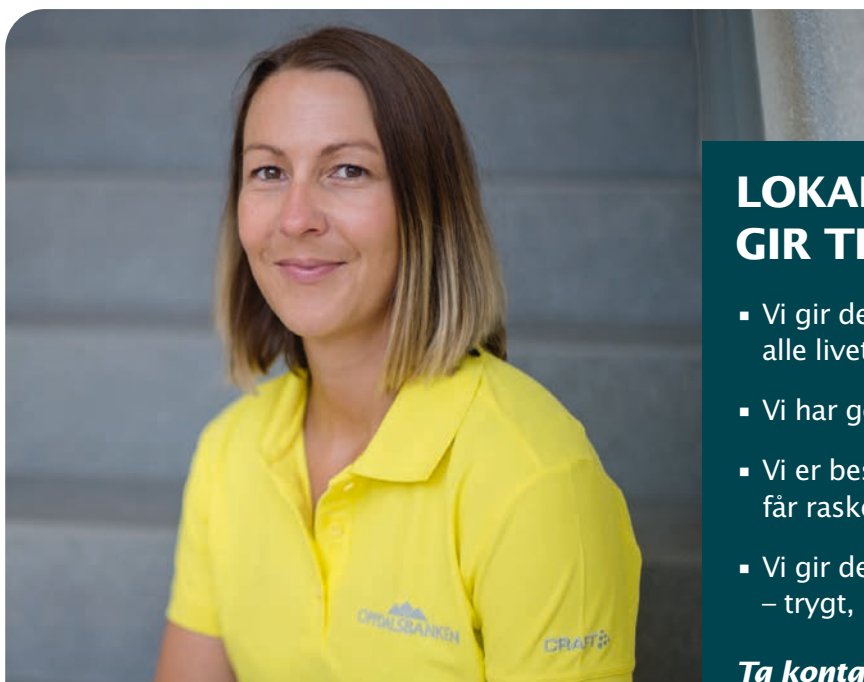
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke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

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Kremlevegen 40
7340 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:** 1703240032**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre