



aktiv.

Kremlevegen 8, 7340 OPPDAL

**Fin og romslig halvpart av
tomannsbolig med garasje på
pent opparbeidet eiendom**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Vegard Hindseth

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 137/173 kvm
Tomtstr.: 655.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1703250047

Fin og romslig halvpart av tomannsbolig med garasje på pent opparbeidet eiertomt

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 romslig entré, bad, teknisk rom/vaskerom samt stue, kjøkken og tv-stue (opprinnelig soverom) i åpen løsning i 1. etasje samt gang, tre soverom, bad og bod/garderobe i loftetasje. Stor garasje med bod og loft.

Flat og pent opparbeidet eiertomt i enden av blindvei.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	21
Selgers egenerklæringsskjema	44
Tilstandsrapport	48
Godkjente bygningstegninger	84
Ferdigattest	88
Energiattest	89
Matrikkelkart og -rapport	95
Eiendomskart	101
Veistatus- og ledningskart	104
Reguleringsplankart	106
Reguleringsplan med bestemmelser	108
Andre vedlegg	109
Kommuneplankart	122
Tinglyst skjøte med bestemmelser	124
Nabolagsprofil og kart	128
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 137 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 36 m²

BRA totalt: 173 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 66 m²

Halvpart tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 81 m² - Entré, bad, teknisk rom/vaskerom, stue og kjøkken

2. etasje BRA-i: 56 m² - Gang, tre soverom, bad og bod

TBA 1. etasje: 66 m² - Terrasser

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 36 m² - Garasje og bod

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Boligens GUA er 143 m² inklusive 6 m² ikke måleverdig areal (ALH) på loft.

Garasjens GUA er 62 m² inklusive 6 m² ikke måleverdig areal (ALH) i 1. etasje og 20 m² ikke måleverdig areal (ALH) på loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 15.02.2005. Det er mindre avvik mellom tegning og dagens løsning, soverom i 1 etasje er omgjort til tv-stue. Ferdigattest fremvist og datert 17.11.2008.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Info: Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 655,5 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomtearealet er flatt og pent opparbeidet med plen, beplantning, terrasse og asfaltert innkjørsel samt stakittgjerde mot vei. Hyggelig og delvis inngjerdet bakhage med oppsinglet areal og terrasse. Skjul for avfallscontainere ved veien. Det gjøres oppmerksom på at noe opparbeidet areale mot sørøst ligger utenfor eiendommen.

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 sørover fra sentrum og ta til venstre inn på Kåsvegen (ved Spar-butikken). Ta deretter til venstre inn på Nordre Industrivegen etter ca. 400 meter. Følg veien i 700 meter og ta til venstre inn på Kremlevegen. Ta deretter første stikkvei til høyre, og du får eiendommen på høyre side av etter ca. 70 meter.

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

Tomannsbolig fra 2008 med 1. etasje og loftsetasje. Boligen er fundamentert på støpt plate mot grunn og oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket harsaltaks form og er tekket med betongtakstein. Vinduer har tolags glass.

Garasje fra 2018 er fundamentert på støpt plate mot grunn med ett skift lecablokk og oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 07.07.2025 utført av Stein Ove Finstad samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er avvik:

Det er bemerket frostspreng på nedløpsrør flere plasser. Kun kontrollert for gjeldene boenhet.

Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type taktekking og byggeår.

Byggetegning viser at bygget har 36 graders takvinkel, ru takstein skal ha snøfangere fra 27 grader og mer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte detaljer på rekkverk med slitt overflate og påstartet råtegrad. Tg3 med grunnlag i råte.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Det er ihht NS3600 påvist avvik ved manglende ubrennbart materiale på gulv under sotluke og manglende ubrennbar overflate på vegg siden av sotluken, her er avstand målt til 7cm fra kant luke til vegg.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er avvik:

Det er bemerket mose på takoverflater.

Bygget har slitte isbord/toppbord.

Undertak er vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bemerket manglende musetetting i ytterhjørner bak kassebord.

Bemerket at kledningen ligger tett inntil terrassebord, her påvirkes overflaten negativt da fukt ikke får tørket opp.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har noe værslitte detaljer/overflater på utvendige karmmer.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er bemerket værslitasje på utvendig overflate på enkelte av dørene.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det bemerkes enkelte sår i parkettgulv på spisestue/kjøkken.

Gulv i entre er skadet over tid av fukt, dette er generelt ved inngangsdør.

Det er enkelte overflater/belistninger som mangler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved spisestue og mot kjøkken målt avvik til 10mm. Tg2 settes med grunnlag i NS3600.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et område med, usikker forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er enkelte dører med hakk/sår/slitasje. Det er også noen håndtak som henger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Ettersom det ikke foreligger komplett dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er i ytterhjørner synlig treverk/skruehull og ytterhjørner er ikke tette.

I dusj er veggplate på vegg mot kjøkken løs fra underlaget og har en mindre oppsvelling av fukt i bunn.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det ble ikke påvist dreksåpning fra innebygget systerne for toalett.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplate/hjørne mot naboenhet er løs ved påtrykk på overflaten.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 settes med grunnlag at over halve forventet brukstid er nådd for tettesjiktet.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble ikke påvist dreksåpning fra innebygget systerne for toalett.

Det er påvist riss i overflate på servant.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Innhold

Bolig

1. etasje: Entré, bad, teknisk rom/vaskerom, stue, kjøkken og tv-stue.
2. etasje: Gang, tre soverom, bad og bod.

Garasje

1. etasje: Garasjerom og bod.
- Loft: Uinnredet.

Standard

1. etasje

Entré:

Laminatgulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater med innfelte spotter. Trapp til 2. etasje.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater med innfelte spotter. Baderomsinnredning med heldekkende servant, underskap, høyskap, overskap, speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd susterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benk med underskap og skuffer. Vegghengte hyller.

Teknisk rom/vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Egen inngang. Plassbygd reol med hyller og stang. Vegghengt hylle. Plassbygd skohylle i døråpning. Sikringsskap. Fordelingsskap for rør. Varmtvannsbereder. Ventilasjonsanlegg. Skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

Stue:

Parkettgulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Peisovn. Utgang terrasse.

Kjøkken:

Parkettgulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med fronter i eik laminat og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Folierte plater på vegg over kjøkkenbenk. Integrert stekovn, mikro, oppvaskmaskin og koketopp. Frittstående kombiskap (kjøl/frys).

TV-stue:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater.

2. etasje

Gang:

Laminatgulv, beisede panelvegger/malte veggflater, hvitlasert panelhimling. Panelovn.
Trapp til 1. etasje.

Soverom 1:

Laminatgulv, fototapet/malte veggflater, hvitlasert panelhimling.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, hvitlasert panelhimling. Panelovn. Luke og vindu til lekehule i knevegg. Lekehule med teppegulv, malte veggflater og hvitlasert panelhimling.

Soverom 3:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, hvitlasert panelhimling.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, panelhimling. Servant med underskap og speil med hylle og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd susterne.

Bod/garderobe:

Laminatgulv, malte panelvegger, hvitlasert panelhimling. Garderobeinnredning med hyller, skuffer og stang. Luke i knevegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Det gjøres oppmerksom på at følgende lamper ikke medfølger:

- Taklamper i trapp, over spisebord og i soverom
- Pendellamper i stue, kjøkken og gang (to i hvert rom)
- Spotter under trapp og ved vitrineskap

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 03.09.2015. Siste varslet tilsyn 05.03.2019 ble ikke utført. Siste feiing ble utført 05.03.2019.

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

05.03.2019 - Anm: Ingen hjemme, ingen tilstede

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr 23 347,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 054 623,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 218 490,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 23 300,-
- Forsikring: ca. kr 6 000,-
- Strøm: ca. kr 24 000,-

Totalt: ca. kr 53 300,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 198, bruksnummer 32 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2007/249414-2/200 - 09.03.2007

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: Oppdal Kommune

Org.nr: 964 983 003

Bygging på tomte må være igangsatt innen 1 år og fullført innen 3 år

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om tilbakeskjøting til kommunen på visse vikår.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen 17.11.2008.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det hverken byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med forholdet. Se for øvrig merknad under arealbeskrivelsen hentet fra tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Reguleringsplan for boligområde mellom Ålma og industriområdet 3. etappe, beskrivelse og reguleringsbestemmelser, stadfestet 18. august 1983, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 651 m², formål boligbebyggelse, nåværende

Delareal 4 m², formål friluftsområde, nåværende

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

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge kommuneplanens arealdel:

Delareal 10 m², formål friområde, nåværende

Delareal 645 m², formål boligbebyggelse, nåværende

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Adgang til utleie

Det er kun én bruksenhet i boligen. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Iht. skjøte tinglyst 09.03.2007 kan eiendommen ikke benyttes til annet enn fast bolig uten samtykke fra kommunen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

11.07.2025



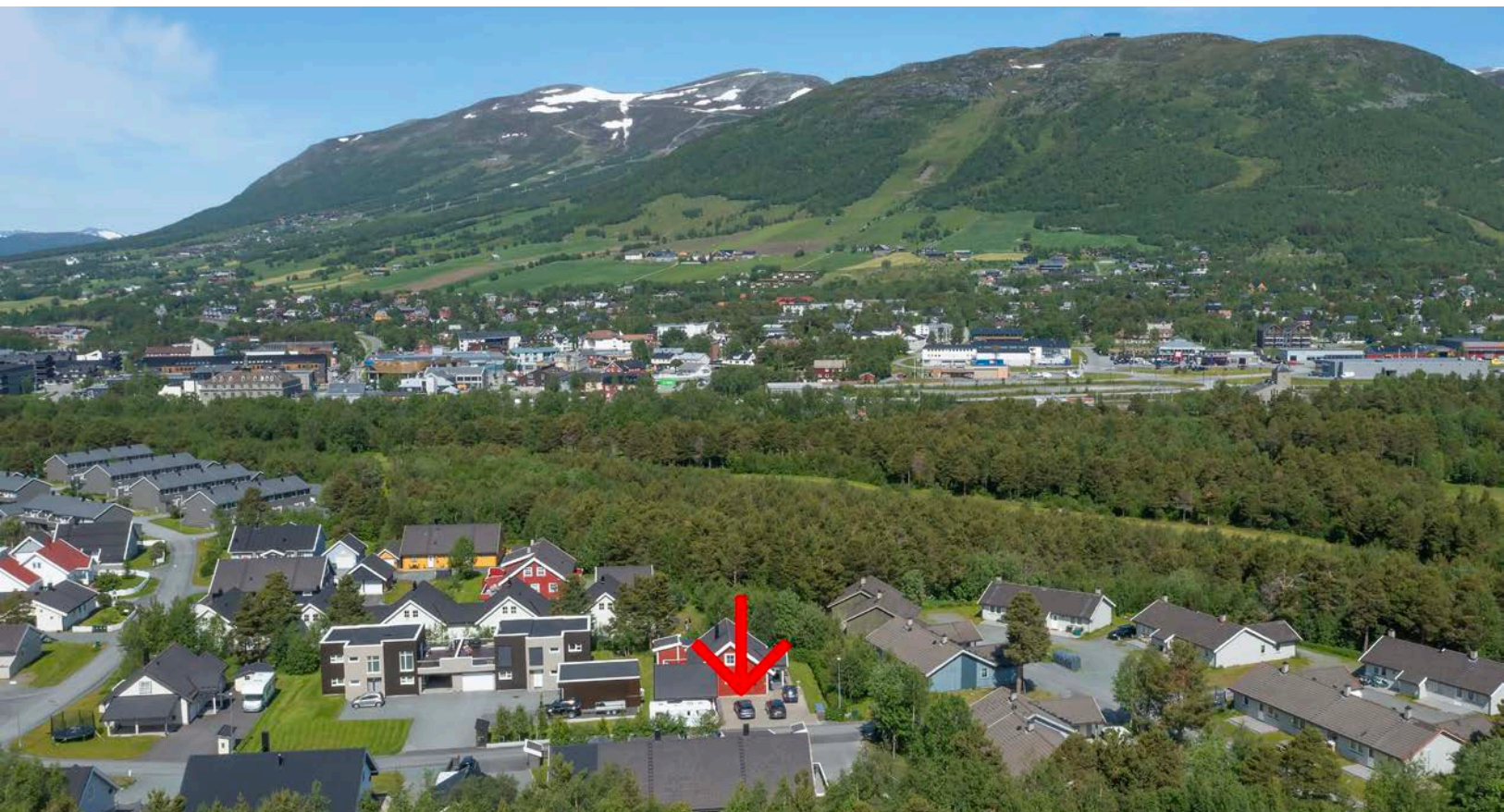
Velkommen til Kremlevegen 8!



Fin og romslig halvpart av tomannsbolig med garasje på pent opparbeidet eiertomt



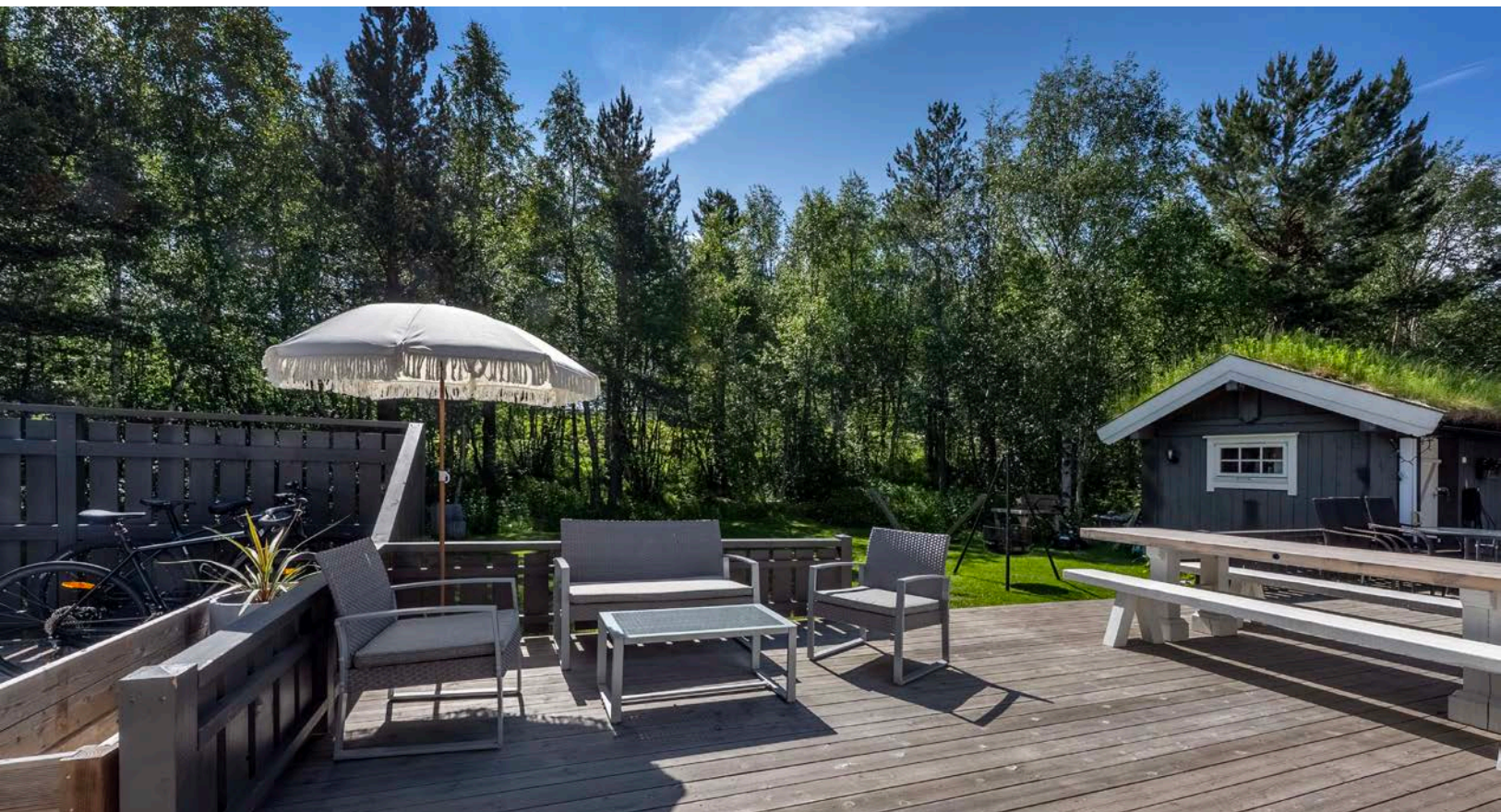
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde mellom elva Ålma og Industriområdet øst i Oppdal sentrum.



Fra eiendommen er det kort vei til sentrumsjernen, hvor en finner skoler i alle trinn, et rikt- handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner



Hyggelig og delvis inngjerdet bakhage med oppsinglet areal og terrasse





Bakhage med inngangsparti



Boligen har hele 66m² terrasse



Her er det lang kveldssol

7340 OPPDAL Kremlevegen 8 1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Romslig entré med trapp til 2. etasje samt inngang til teknisk rom/vaskerom, bad og stue



Stue, kjøkken og tv-stue i åpen løsning



Her er det god plass til stort spisebord



Fra stua er det også utgang til den store terrassen



Alle rom i 1. etasje med unntak av tv-stue har gulvvarme



Stua har også peisovn



Romslig kjøkken med innredning fra byggeår



Hvitevarer medfølger i handelen



Den lune TV-stua var opprinnelig et soverom som en med små grep kan tilbakeføre ved behov



Gjennomlys og sosial planløsning



Badet i 1. etasje har flislagt gulv og våtromsplater på vegger

Her er det plass for vaskesøyle og satt opp arbeidsbenk med skuffer og skap





Vaskerom med egen inngang som også huser boligens tekniske utstyr

7340 OPPDAL Kremlevegen 8
Loft. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Loftsgang med hyggelig lese krok



Loftsetasjen inneholder gang, tre soverom, bad og bod/garderobe

Foreldresoverom (opprinnelig loftstue)
med godt utsyn mot nordvest
og garderobe vegg i vegg



Barnerommet har selvsagt en egen lekehule med kioskluke, for den som ønsker å oppdra en skikkelig kremmer

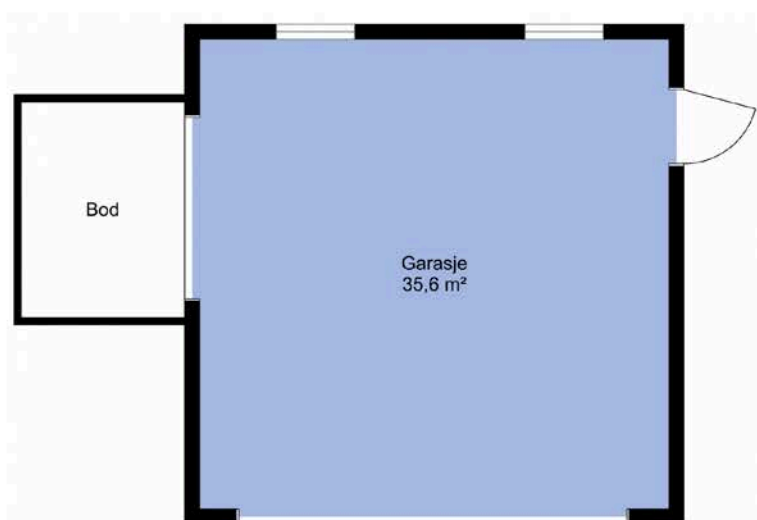


Boligens andre bad ligger i loftsetasjen og har flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger

Etasjens tredje og største soverom er hele 13 m² målbart areal



7340 OPPDAL Kremlevegen 8 Garasje



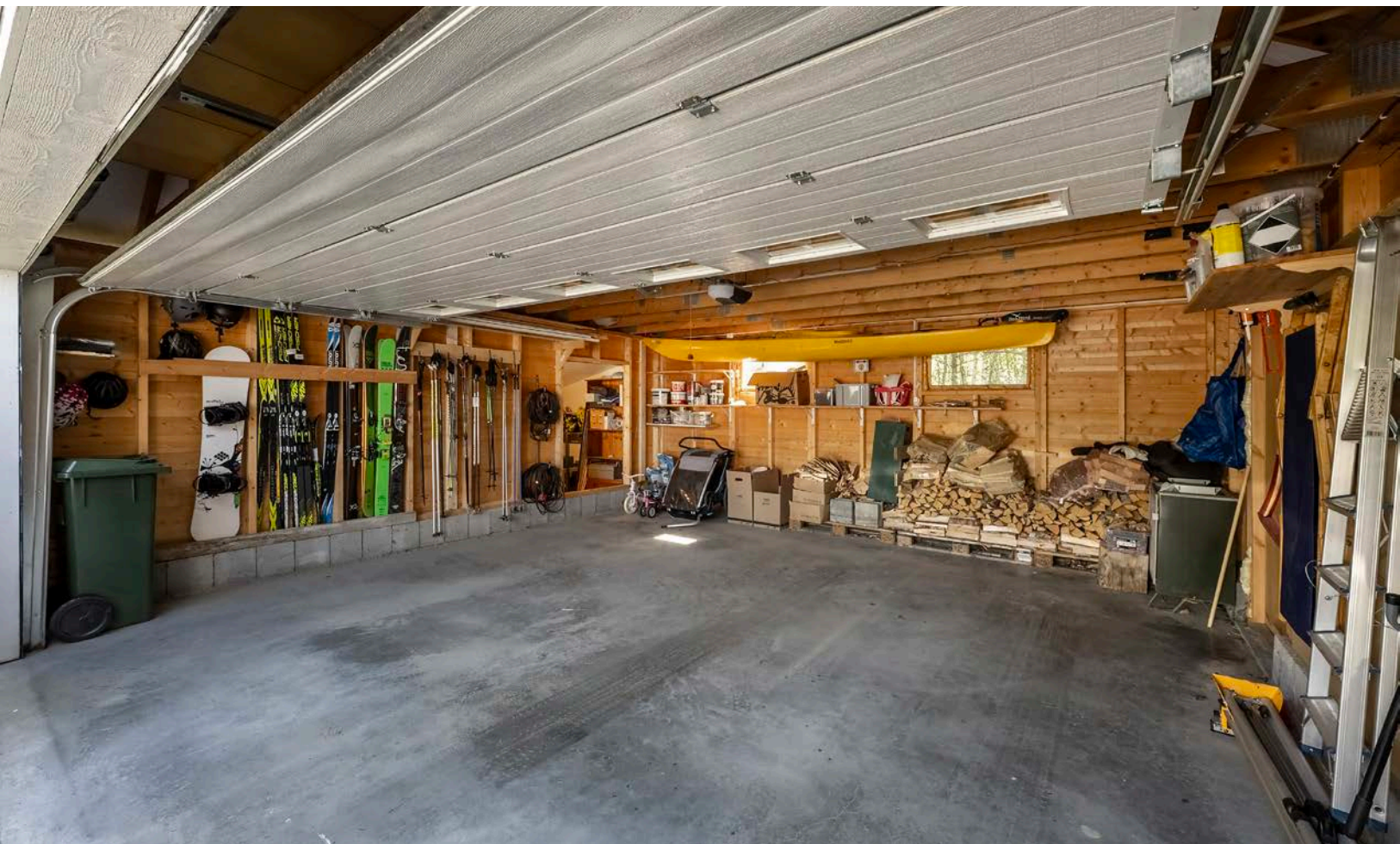
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Garasjen har bred port med portåpner
og garasjerom på over 35 m²
samt et lite arbeidsrom/bod





Velkommen til visning i Kremleiven 8!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250047	

Selger 1 navn
Vegard Hindseth

Gateadresse	
Kremlevegen 8	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Vegard Hindseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

18

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

3616513

Document reference: 1703250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VH

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ved nybygg
Arbeid utført av	Shr bygg as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdig attest
-------------	---------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Endring av stikk og andre strøm
Arbeid utført av	Nyvold installasjon

Filer

[203_Samsvarserklæring_Roar_Vognild_\(Strøm_til_bod_i_garasjen\).pdf](#)

[2John_-_Samsvarserklæring.pdf](#)

[2John_-_Samsvarserklæring_\(Bytte_stikk_til_VM_&_TT\).pdf](#)

[2John_-_Samsvarserklæring_\(Ny_kurs_til_vask_og_tørk,_nye_DL_Bad\).pdf](#)

[2John_-_Samsvarserklæring_\(Trekke_om_kabler\).pdf](#)

[2John_-_Samsvarserklæring.pdf](#)

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	Service på ventilasjon 2023
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert av Nyvold installasjon

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, tømmerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Grunnmur utført av Shr bygg as Oppsett av garasje utført av faglært på dugnad

Arbeid utført av

Shr bygg as

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

Document reference: 1703250047

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250047

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kremlevegen 8, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 198, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 20784-1247

Referansenummer: VO1241

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

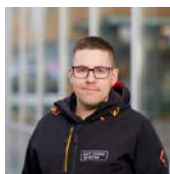
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med 1. etasje og loft. etasje.
Støpt plate mot grunn, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med betongsteintekking.

Boligen fremstår med normal slitasje iht byggeår, se de enkelte beskrivelser under konstruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak materiale er ikke kjent og er vurdert iht alder for bygget.
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstol. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Tilkomst til knekott for takside ut mot hovedgaten.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. Det er malt balkongdør i tre med glassfelt.

Bygget har terrasse opprettet på begge sider av bygget. De er sammenhengende med naboenheten. Konstruksjonen er vurdert å være opphengt på grunnmur og understøttet mot terreng med støpte pilarer. Det er terrassebord med beiset overflate, rekkverk med stående kledning og toppbord. Rekkverk målt til 94cm høyde. Under 50 cm ned til terreng.

Terrasse del som ligger mellom enheter på fremside bygg er kun understøttet med jebanesviller mot terrenget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i loft etasjen og hovedetasje er av betongdekke. Høyningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue og entre i hovedetasje, ved loft er gang og et soverom kontrollert.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har elementpip, vedovn og sotluke/feiluke på stue.

Boligen har lakkert tretrapp med repo mellom etasjer. Det er rekkverk på loft med stående spiler. Høyde rekkverk målt til 91cm. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt

15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist for sluk i dusj. Rommet har målt 1:100 fall mot sluker fra dør.
Det er to stk plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.
Rommet har innredning med nedfelt servant, benkinnredning, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre. Det var ikke mulighet med kontroll i vegg mot dusjsone grunnet kjøkkeninnredning

Bad loft.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet. Også utført vanntest i dusj.
Det er to stk plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fukt forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte finerlamiat fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask, over benkeplate er det etablert vannfast overflate på vegg. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Innredningen fremstår uten skader utover normal slitasje iht alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap inne på teknisk rom. Hovedstoppekran plassert på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på teknisk rom. Vurdert iht alder
Varmtvannstanken er på 200 liter og plassert inne på teknisk rom med sluk.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom med skrue/automatsikringer og AMS Strømmåler.
Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Bygning på plate på mark.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Generell flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 15.02.2005.> Det er mindre avvik mellom tegning og dagens løsning, soverom i 1 etasje er omgjort til tv-stue.
- Ferdigattest fremvist og datert 17.11.2008.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
 - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
 - Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.
Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

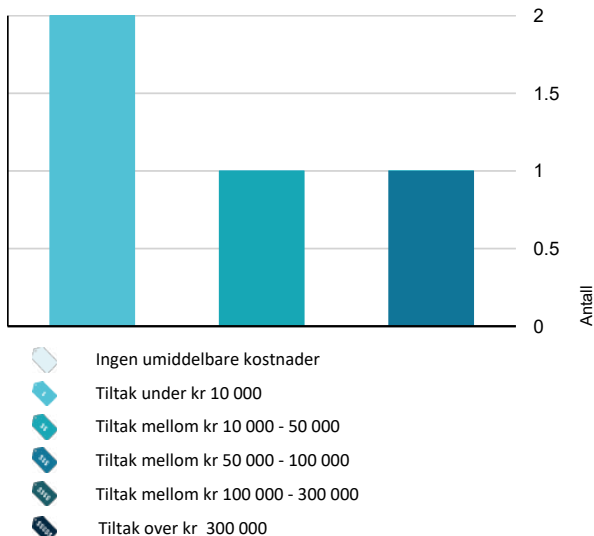
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er direkte tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2024 Tilleggsarbeid på Ref, samling med samsvarserklæringer for utført arbeid.
el anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak materiale er ikke kjent og er vurdert iht alder for bygget. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
 - Det er bemerket mose på takoverflater.
 - Bygget har slitte isbord/toppbord.
 - Undertak er vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
 - Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekingen.
 - Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:
 - Det er bemerkt frostspreng på nedløpsrør flere plasser. Kun kontrollert for gjeldene boenhet.
 - Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
 - TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type takteking og byggeår. Byggetegning viser at bygget har 36 graders takvinkel, ru takstein skal ha snøfangere fra 27 grader og mer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:
 - Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
 - Nedløpsrør med frostspreng må følges med, ved lekkasjer må disse byttes ut.
 - Informasjon hentet fra TEK 97 § 7-45. Nedfall fra byggverk
Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klima-tiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.

Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. - Vegger er punktvis kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Bemerket manglende musetetting i ytterhjørner bak kassebord.
- Bemerket at kledningen ligger tett inntil terrassebord, her påvirkes overflaten negativt da fukt ikke får tørket opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det vil være anbefalt med bedre løsning med tanke på kledning inntil terrasse.
- Anbefalt og kontrollere ytterhjørner for åpninger og tette disse med egnet løsning.

Info:

For å hindre mus i å komme opp bak kledningen må man montere en musesperre. Musesperre bør ha åpning på 50 cm²/m for å få tilstrekkelig utlufting. Det tilsvarer minst 5 mm kontinuerlig spalteåpning. Siden mus kan komme seg gjennom kontinuerlige spalter på ned til 5 mm bredde, bør man unngå sammenhengende/kontinuerlige luftespalter. En løsning kan være å bruke musebånd. Et musebånd er et taggete stålbånd uten sammenhengende spalte, noe som gjør det vanskeligere for mus å komme opp bak kledningen samtidig som det ikke hindrer utlufting og drenering. Man kan også bruke korrosjonsbestandig nettingduk (ikke plast) eller «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer). Bruk av «luseklosser» kan føre til redusert drenering og utlufting.



Oversiktsbilde



Kontroll av et ytterhjørne

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Tilkomst til knekott for takside ut mot hovedgaten. Utover dette er innvendig kontroll av taksider utført.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har noe værslitte detaljer/overflater på utvendige karmen.

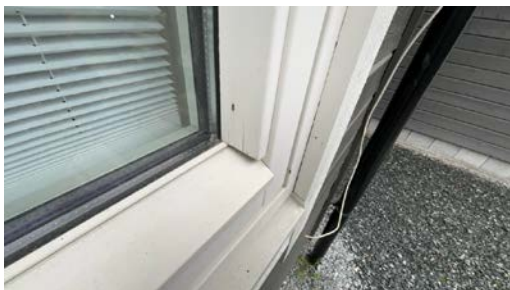
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Ut ifra værslitasje må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. Det er malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er bemerket værslitasje på utvendig overflate på enkelte av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



Balkongdør



Værslitasje i bunn av balkongdør



Hoveddør og boddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget har terrasse opprettet på begge sider av bygget. De er sammenhengende med naboenheten. Konstruksjonen er vurdert å være opphengt på grunnmur og understøttet mot terreng med støpte pilarer. Det er terrassebord med beiset overflate, rekkverk med stående kledning og toppbord. Rekkverk målt til 94cm høyde. Under 50 cm ned til terreng.

Terrasse del som ligger mellom enheter på fremside bygg er kun understøttet med jerbanesviller mot terrenget. Kun arealet tilhørende nr 8 er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er enkelte detaljer på rekkverk med slitt overflate og påstartet råtegrad. Tg3 med grunnlag i råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandling og utskifting av enkelte materialer må kunne påregnes for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er opplyst av selger om at utvendig vedlikehold håndteres som dugnad eller på sin egen enhet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det bemerkes enkelte sår i parkettgulv på spisestue/kjøkken.
- Gulv i entre er skadet over tid av fukt, dette er generelt ved inngangsdør.
- Det er enkelte overflater/belistninger som mangler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i loft etasjen og hovedetasje er av betongdekke. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue og entre i hovedetasje, ved loft er gang og et soverom kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved spisestue og mot kjøkken målt avvik til 10mm. Tg2 settes med grunnlag i NS3600.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

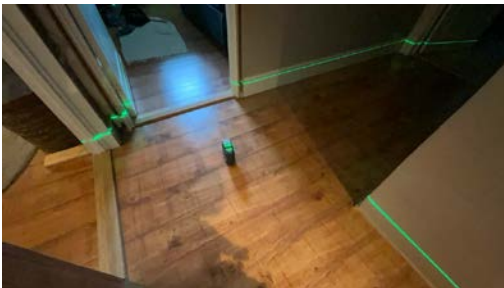
Tilstandsrapport



Stue



Entre



Gang loft

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et område med, usikker forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpip, vedovn og sotluke/feieluke på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.
- Det er ihht NS3600 påvist avvik ved manglende ubrennbar materiale på gulv under sotluke og manglende ubrennbar overflate på vegg siden av sotluken, her er avstand målt til 7cm fra kant luke til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

- Toppbeslag på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag

- Kilde Byggforsk datablad 552.135

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

- Som tiltak mot krav til brannavstander anbefales det å montere inn sotlukestein. Dette reduserer kravet til å være 10cm til brennbar materiale i alle retninger.

Tiltakstkostnad er satt for montering av sotlukestein, om dette ikke lar seg utføre kan kostander øke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

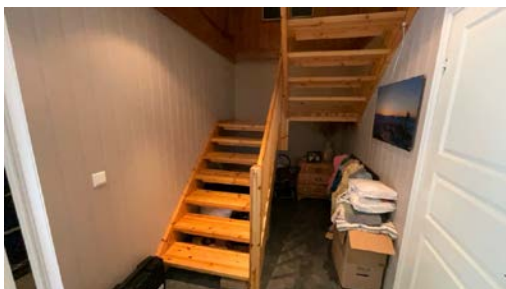
Boligen har lakkert tretrapp med repo mellom etasjer. Det er rekkverk på loft med stående spiler. Høyde rekkverk målt til 91cm.

Vurdering av avvik:

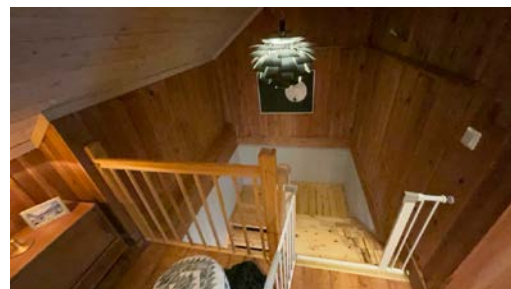
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



oversiktsbilde



oversiktsbilde

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er enkelte dører med hakk/sår/slitasje. Det er også noen håndtak som henger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

- Ut ifra avvik må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



oversiktsbilde

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er i ytterhjørner synlig treverk/skruehull og ytterhjørner er ikke tette.
- I dusj er veggplate på vegg mot kjøkken løs fra underlaget og har en mindre oppsvelling av fukt i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør utføres utbedring av veggpalter og monteres et dusjkabinett for sikker bruk av bruksvann.

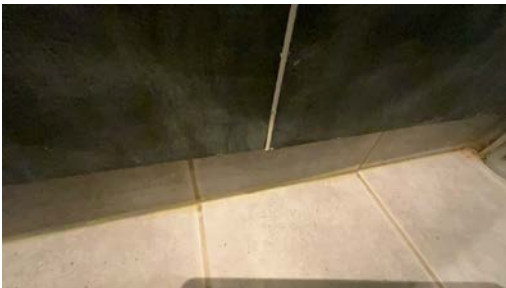
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde et av hjørnene



Fuktskade på veggplate i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist for sluk i dusj. Rommet har målt 1:100 fall mot sluker fra dør.

Vurdering av avvik:

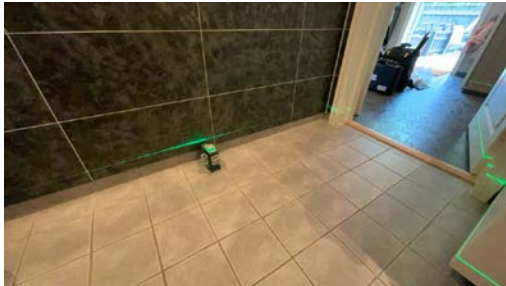
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Våtrommet anbefales benyttet med dusjkabinett for ikke ha noe direkte vannpåvirkning på overflater.

Tilstandsrapport



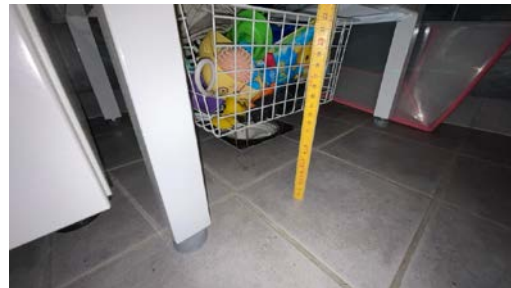
Plassering av laser



Senter rom



Sluk i dusj



Sluk under vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to stk plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig.



Sluk i dusj



Sluk under vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, benkinnredning, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Det ble ikke påvist dreneringsåpning fra innebygget sisterner for toalett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.



Oversiktsbilde

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre. Det var ikke mulighet med kontroll i vegg mot dusjsone grunnet kjøkkeninnredning



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

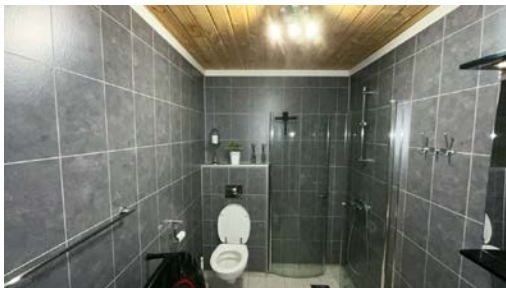
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Veggplate/hjørne mot naboenhet er løs ved påtrykk på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må utføres en videre kontroll/utbedring av veggplatene for å sikre tett overflate.
- Med grunnlag i alder og påviste avvik anbefales det å montere dusjkabinett for kontrollert bruk av bruksvann.



oversiktsbilde

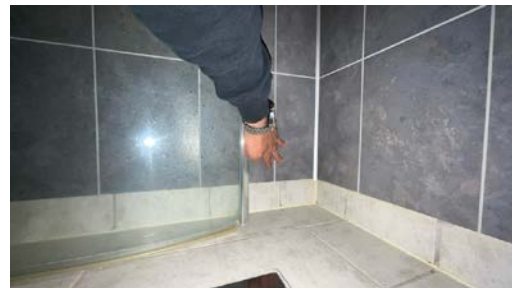


Plate kan flyttes ved påtrykk

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet. Også utført vanntest i dusj.

Vurdering av avvik:

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

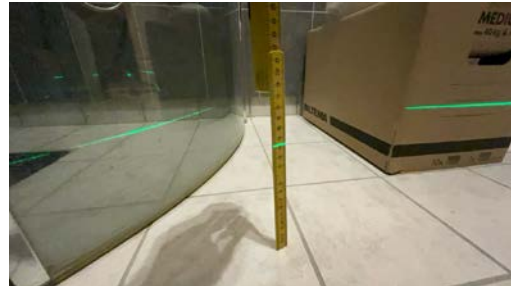
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Våtrommet bør benyttes med dusjkabinett for å ikke ha noe direkte vannpåvirkning på overflater.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.

Tilstandsrapport



Målt fra dør og til nærmeste sluk



Målt senter rom



Målt topp slukrist i dusj

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to stk plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Tg2 settes med grunnlag at over halve forventet brukstid er nådd for tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig



Sluk ved dør



Sluk i dusj

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det ble ikke påvist dreneringsåpning fra innebygget systerne for toalett.
- Det er påvist riss i overflate på servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.



Oversiktsbilde



Riss i servant

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

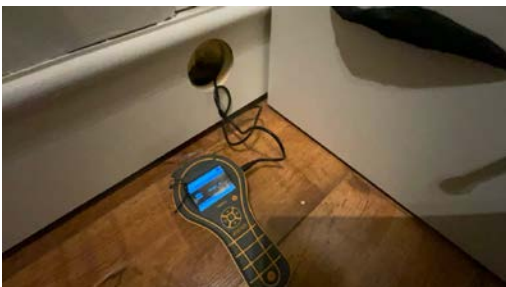
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fukt forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra bod.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte finerlamiat fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask, over benkeplate er det etablert vannfast overflate på vegg. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Innredningen fremstår uten skader utover normal slitasje iht alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

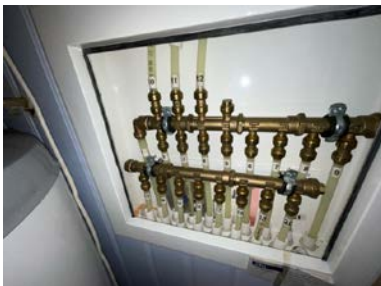
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



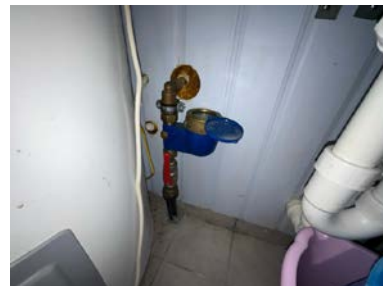
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap inne på teknisk rom. Hovedstoppekran plassert på teknisk rom.



Rørskap



Stoppekran

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på teknisk rom. Vurdert iht alder



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter og plassert inne på teknisk rom med sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med skrue/automatsikringer og AMS Strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Tilleggsarbeid på anlegget, se oppsett for samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Det er bemerket tegn til montering som ikke fremstår som utført av autorisert elektriker.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det er fremvist samsvarserklæringer for utført arbeid på anlegget etter byggeår.

> 25.09.2024 Arbeid i bod.

> 04.10.2022 Bytte begge dbl stikk til VM & TT til enkle stikk.

> 07.09.2022 Montert 2 nye stikk på bad og to nye kurser for vaskemaskin og tørketrommel, og byttet 5 downlights på badet.

> 10.07.2022 Trakk om kabel til varmekabler, samt varmekabelføler i nye k-rør.

> 11.11.2020 Byttet downlight over garasjeport.

Arbeidet er utført av Nyvold Installasjon AS.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Ettersom det ikke foreligger komplett dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygning på plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Generell flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert i innkjørsel.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Beskrivelse

Garasjen er med støpt betonggulv mot grunn med 1-skift lecablokk under bindingsverk. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning.

Taket er med saltaksform og takteking med betongtakstein.

Inn til garasjen er det 1 leddport av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

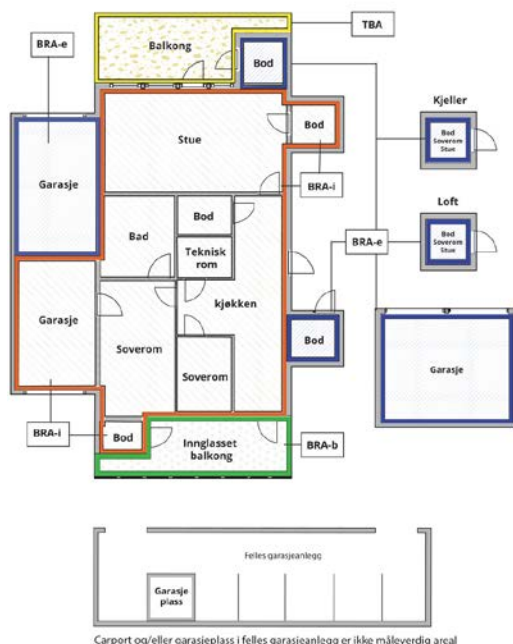
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	81			81	66		81
Loft	56			56		6	62
SUM	137				66	6	143
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Teknisk rom, Stue, Kjøkken		
Loft	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad		

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje: Entré, Bad, Teknisk rom, Stue og Kjøkken.

Loft. etasje: Gang, Soverom 1-2-3, Bod og Bad.

- Åpent areal (TBA):

1. etasje:

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Loft. etasje:

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 15.02.2005.> Det er mindre avvik mellom tegning og dagens løsning, soverom i 1 etasje er omgjort til tv-stue.
- Ferdigattest fremvist og datert 17.11.2008.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		36		36		6	42
Loft						20	20
SUM		36				26	62
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Garasjerom

Areal ved lav himlingshøyde (ALH)

1. etasje: Bod tilhørende garasjerom.

Loft. etasje: Loft

- Arealene på loft og i bod 1 etg må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.

Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	127	10
Garasje	0	36

Kommentar

Tomannsbolig

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
P-rom
1. etasje: Entré, Bad, Stue og Kjøkken.
Loft. etasje: Gang, Soverom 1-2-3 og Bad.

S-rom
1. etasje: Teknisk rom.
Loft. etasje: Bod.

Garasje

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
S-rom
1. etasje: Garasjerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Vegard Hindseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	198	32		0	655.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kremlevegen 8							
Hjemmelshaver							
Hindseth Vegard							

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
75 812	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	18.06.2025		Fremvist	1	Nei
Samling med samsvarserklæringer El anlegg	25.09.2024	Tilleggsarbeid etter byggeår.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	Selger har utbedret avvik i rapport utkast og gitt tilbakemelding 07.07.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

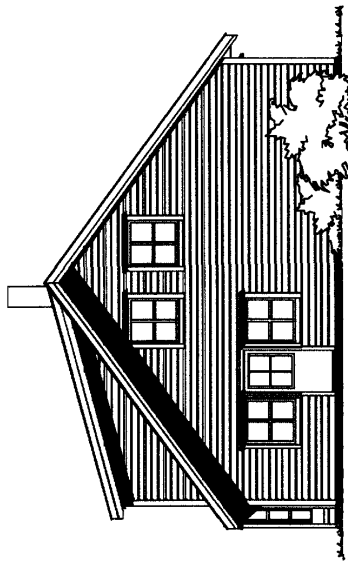
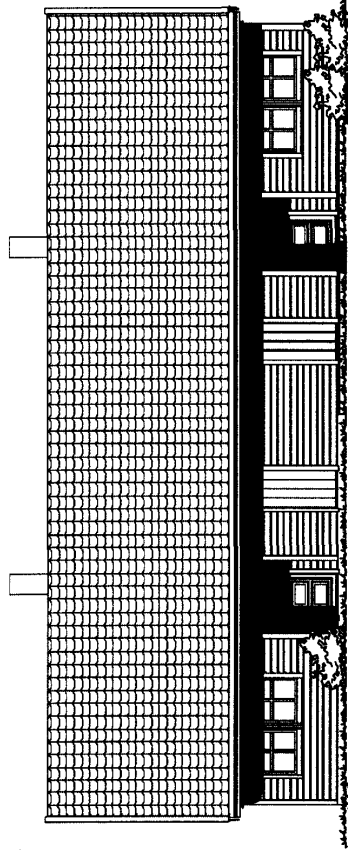
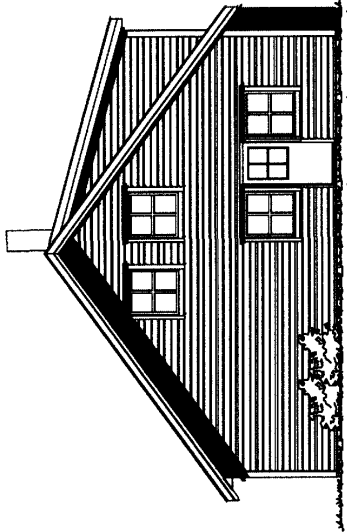
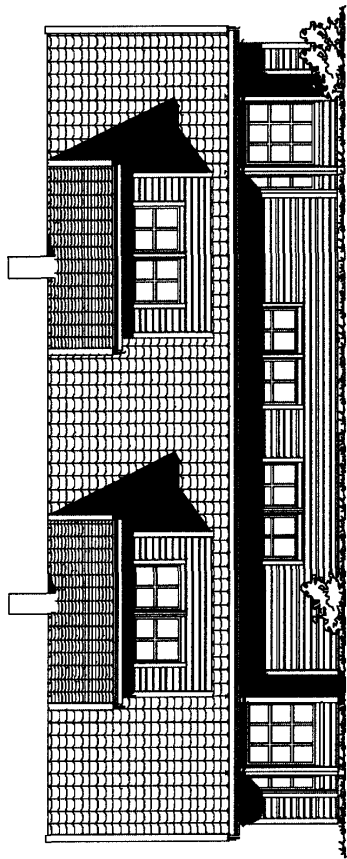
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

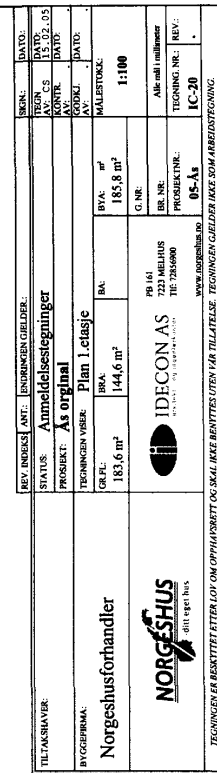
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VO1241>

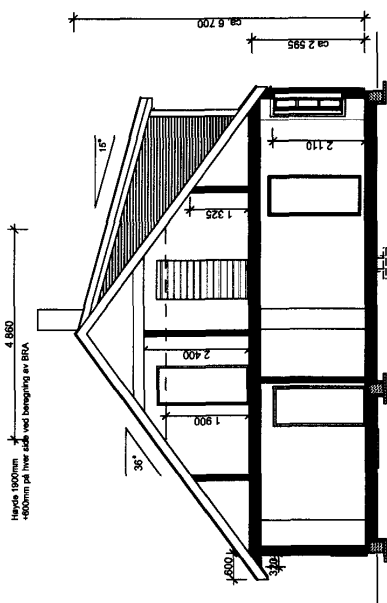
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



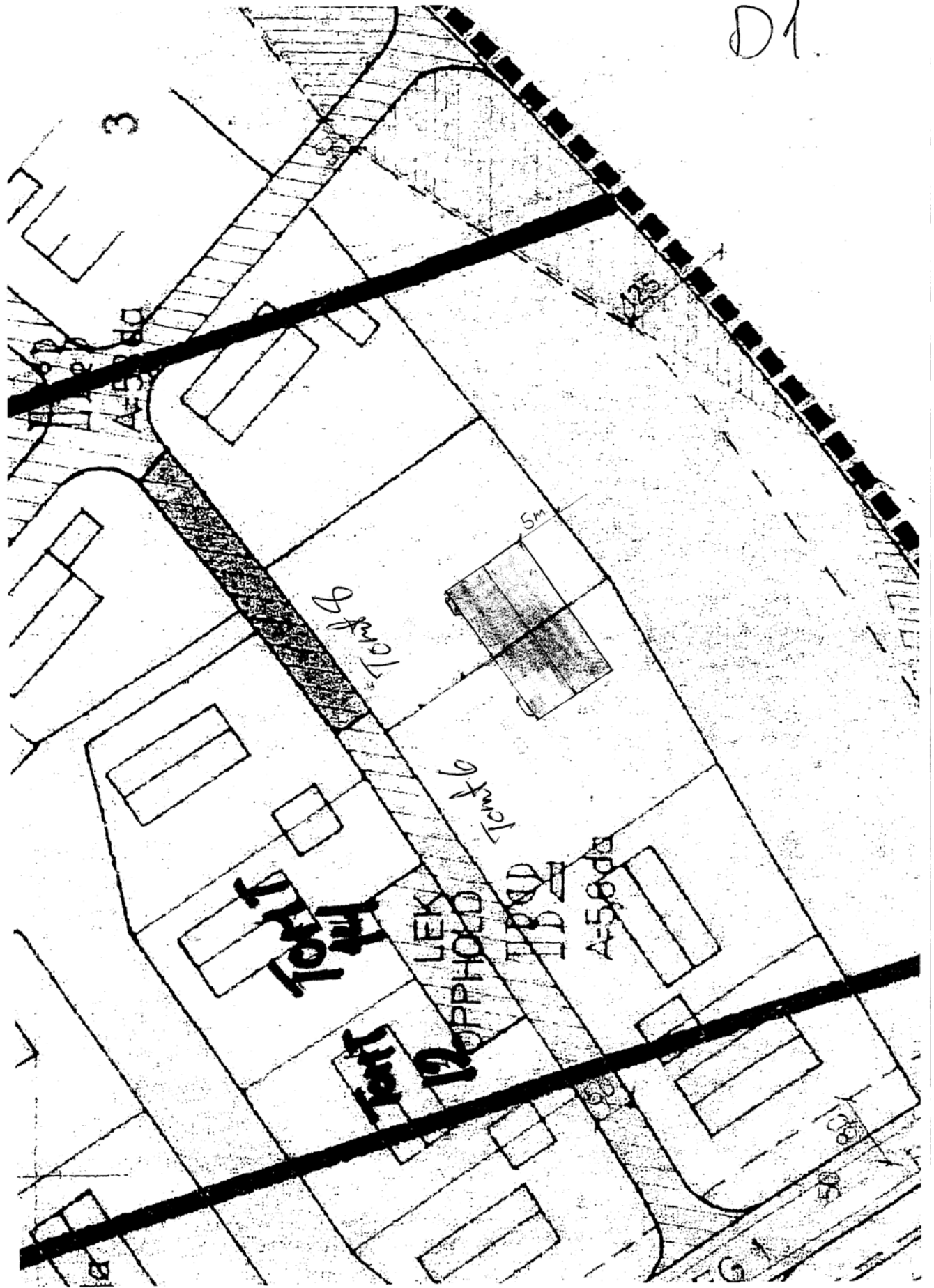
TILTAKSHAVER:	REV. INGRES:	ANT.:	ENDRINGEN GELDER:		SEGN.:	DATE:	
	STATUS:	Anmeldelsesegninger					DATE:
	PROJEKT:	As original					DATE:
BYGGEFIRMA:	TEGNINGEN VISER:		Fasader		MALESTØKKE:	DATE:	
	GR.FL.:	183,6 m²	BA:	144,6 m²	BVA: m²	185,8 m²	
	BYA:		185,8 m²		C.NR.:	1:100	
Norgeshusforhandler			IDECON AS		BR. NR.:	723 MELJUS	
	TEGNING NR.:		05-As		PROJEKTE:	727759000	
	REV.:		IC-22		www.norgeshus.no		
TEGNINGEN ER BESKUTTET EFTER LØP OM OPPHÅVRETT OG SKAL IKKE BENTILLES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING							





TILTAKSNAVNER:	BYGGERHED:	Norgeshusforhandler	 – ditt eget hus –	REK. INDRØS: ANT.: INDRØGINGS GJELDENE:	REK. DATO: ANT. DATO: INDRØGINGS GJELDENE:
				STATUS: Arneledestegninger	REK. DATO: ANT. DATO: INDRØGINGS GJELDENE:
PROSJEKT: A: original		TEKNISGENS VISER: Plan 2, etasje og snitt a-a	GJ. FL.: BR. FL.: BAL.:	BYA: m ² 185,8 m ²	MALESTØRKE:
183,6 m ² 144,6 m ²		144,6 m ²	G. NR.:	1:100	ALLESTØRKE:
IDEAS AS ANLEGG OG INNSATTSBYGG		PØB 163 7223 MELHUS TEL: 72559000	EIR. NR.:	ALLESTØRKE:	ALLESTØRKE:
REK. INDRØS: ANT.: INDRØGINGS GJELDENE:		REK. DATO: ANT. DATO: INDRØGINGS GJELDENE:	REK. INDRØS: ANT.: INDRØGINGS GJELDENE:	REK. DATO: ANT. DATO: INDRØGINGS GJELDENE:	REK. DATO: ANT. DATO: INDRØGINGS GJELDENE:

D1.



 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2007/1485		Dok.nr 8	
	Eiendom/byggested			
	Gnr 198	Bnr 32	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Oppdal Bygg AS Industrivn N 7340 Oppdal	Tiltakshaver (navn og adresse) Vegard Hindseth Astersvegen 46 7340 Oppdal
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Enkle tiltak	30.03.07

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Del av tomannsbolig, vertikaldelt		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Plan, byggesak og oppmåling	21.05.07	7/75
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
10.11.08	Oppdal Bygg AS v/Jostein Flå	
Merknader		

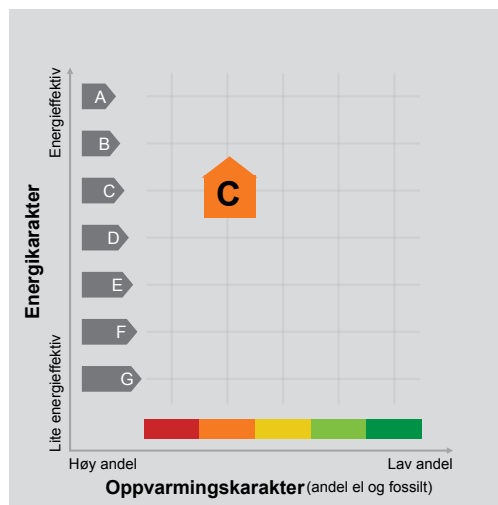
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Oppdal	17.11.2008	Anita J. Kleven

Kopi til
Vegard Hindseth
Astersvegen 46
7340
Oppdal

ENERGIATTEST



Adresse	Kremlevegen 8
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25348710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145590
Dato	11.07.2025



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

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

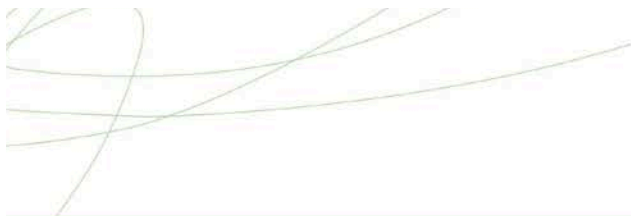
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 137
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 198, Bruksnr 32	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	301	Brennan-Almannberget
Veiadresse:	Kremleveggen 8, gatenr 2600	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.01.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	655,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/198/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.01.2007	Avgiver	5021/198/15	-500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/198/32	500,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremlevegen 8	Bolig	144,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	97,0	Rammetillatelse:	21.05.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	21.05.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	17.11.2008
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	25348710			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		88,0		88,0				
H02			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	39,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.07.2011
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.01.2015
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300234626			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

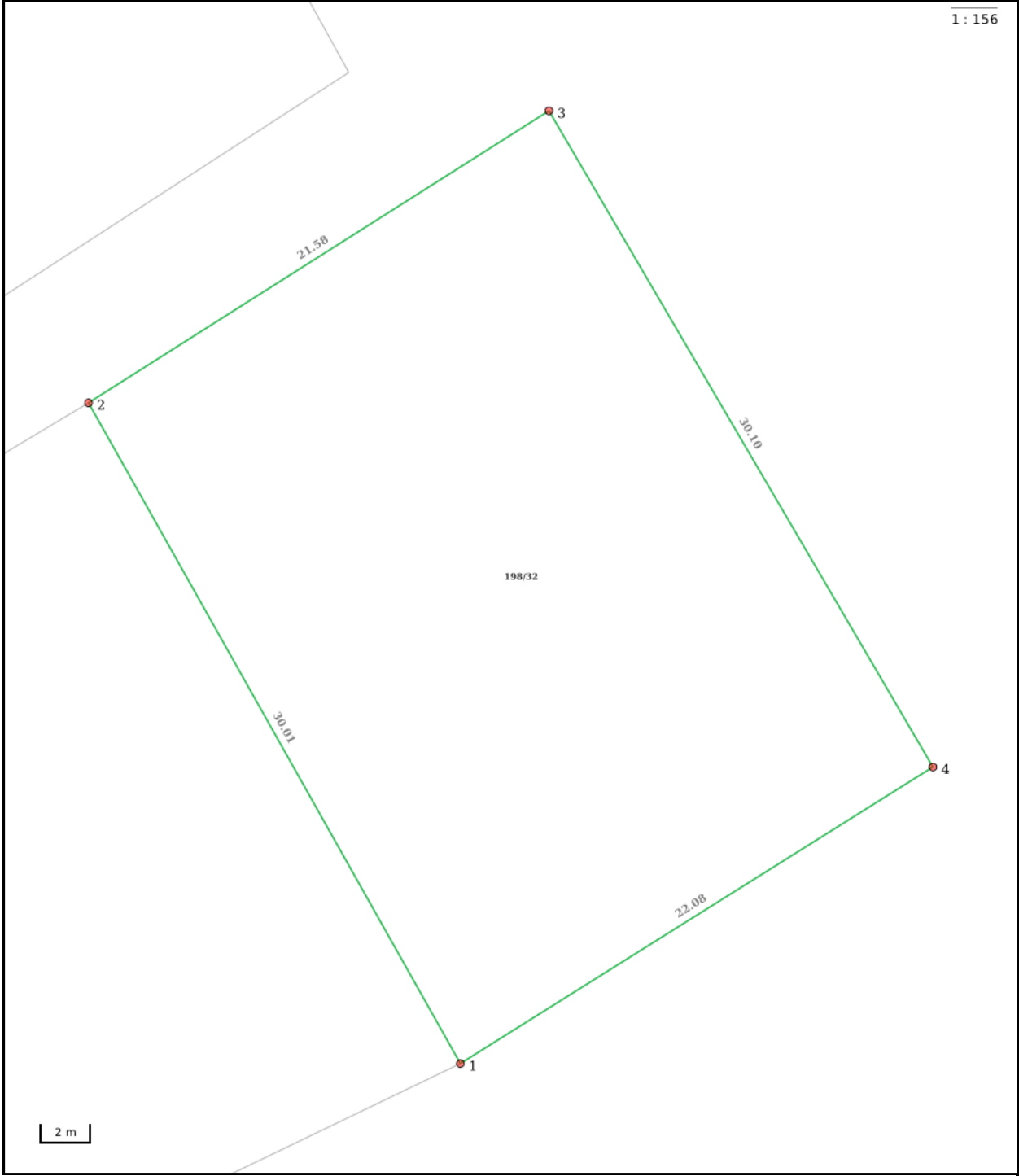
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 655,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 133,25	536 010,77	30,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 157,93	535 993,69	21,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 171,13	536 010,76	30,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 146,67	536 028,30	22,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/198/32/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

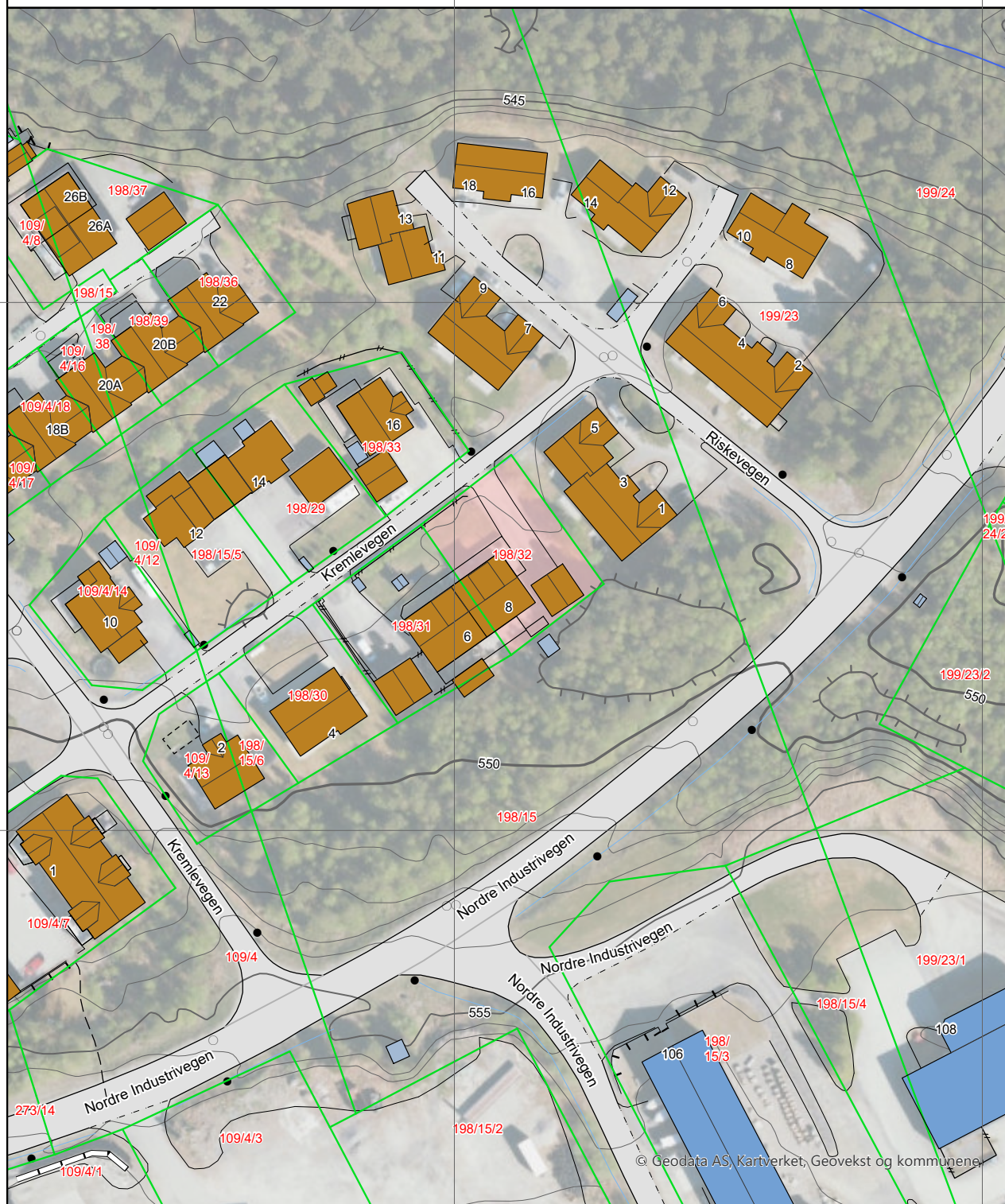
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 13.6.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/198/32/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 13.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

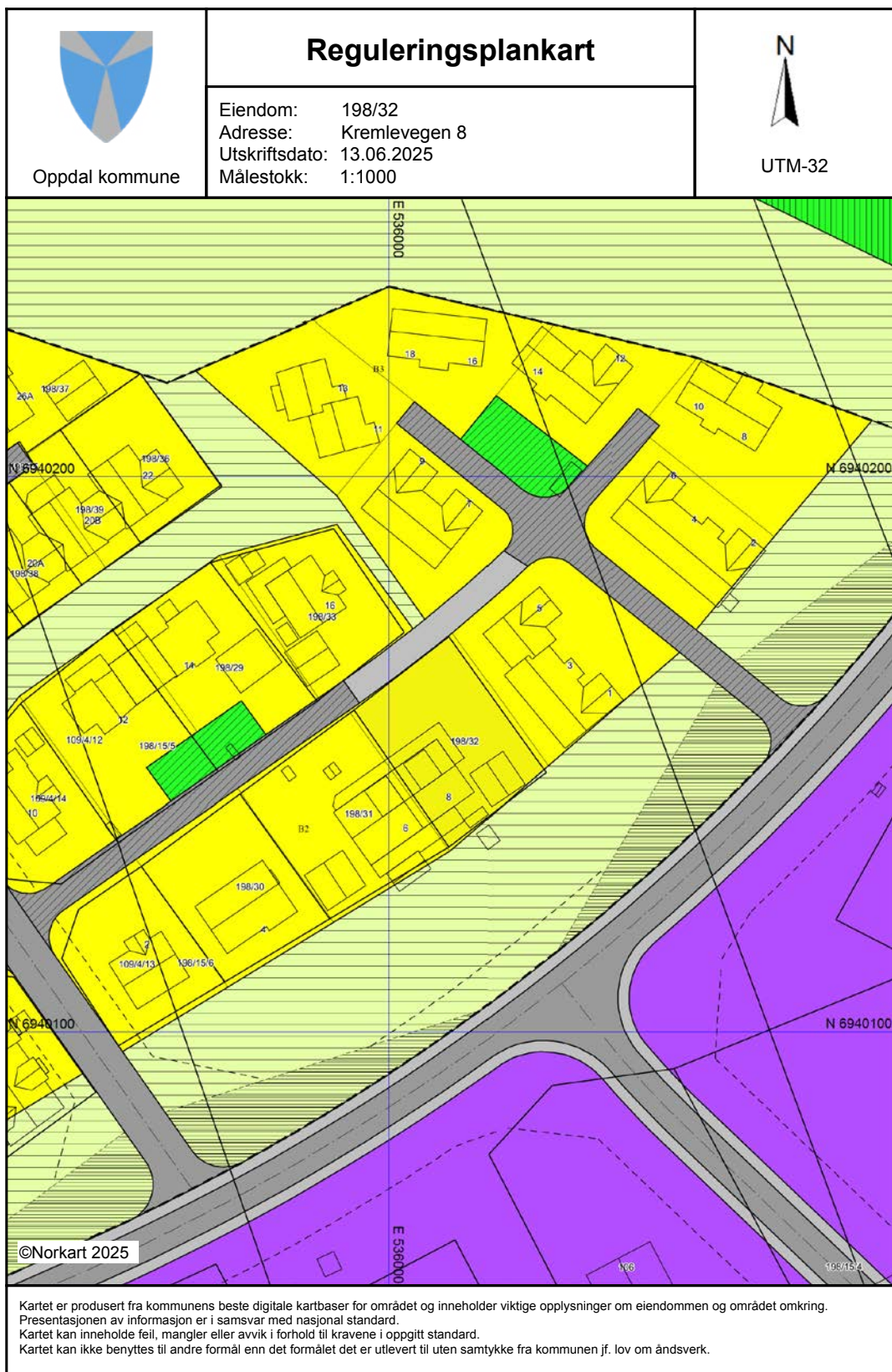
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  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-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Blågrønnstruktur
-  Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc 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 flateregulerte 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.

Avgrensning.

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 Ålmenberget 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 tomta bedre.

For å få mest mulig ut av tomtarealet 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 industri-vegen, og er vist som offentlig veg i 5 m bredde med 1,5 m på hver side til snøopplag. Adkomst til B3 fra industridegen 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.

Avkjørslene 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. Avkjørslene fra veg 1 til B4 er felles for boligene i B4. Avkjørslene 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 trafiksikker. Innenfor de på planen viste frisisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum på tilstøtende kjørebaneer.

4.0.2. Utforming av ubebygde areal.

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

4.0.3. Mindre vesentlige unntak.

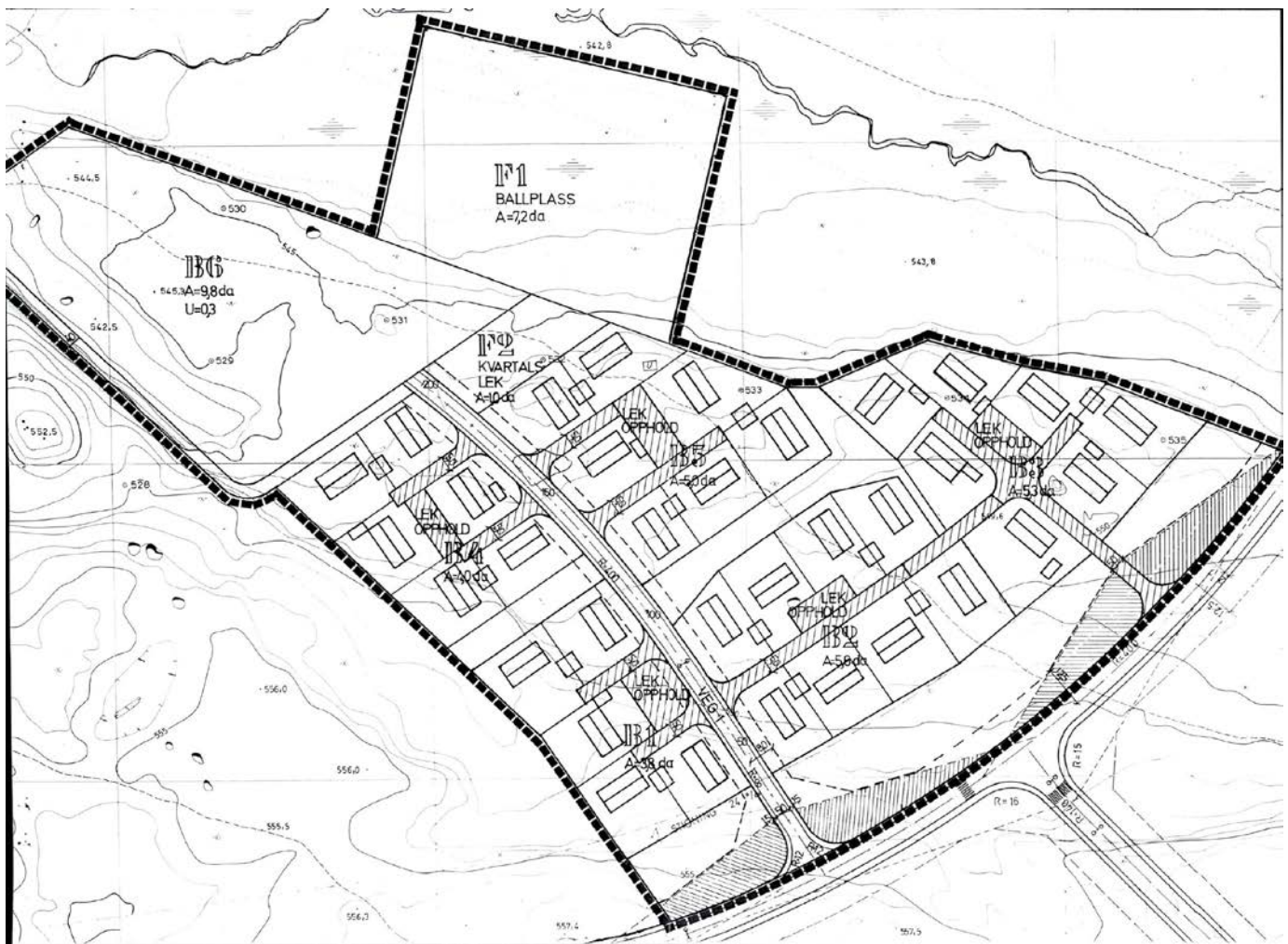
Teknisk hovedutvalg kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

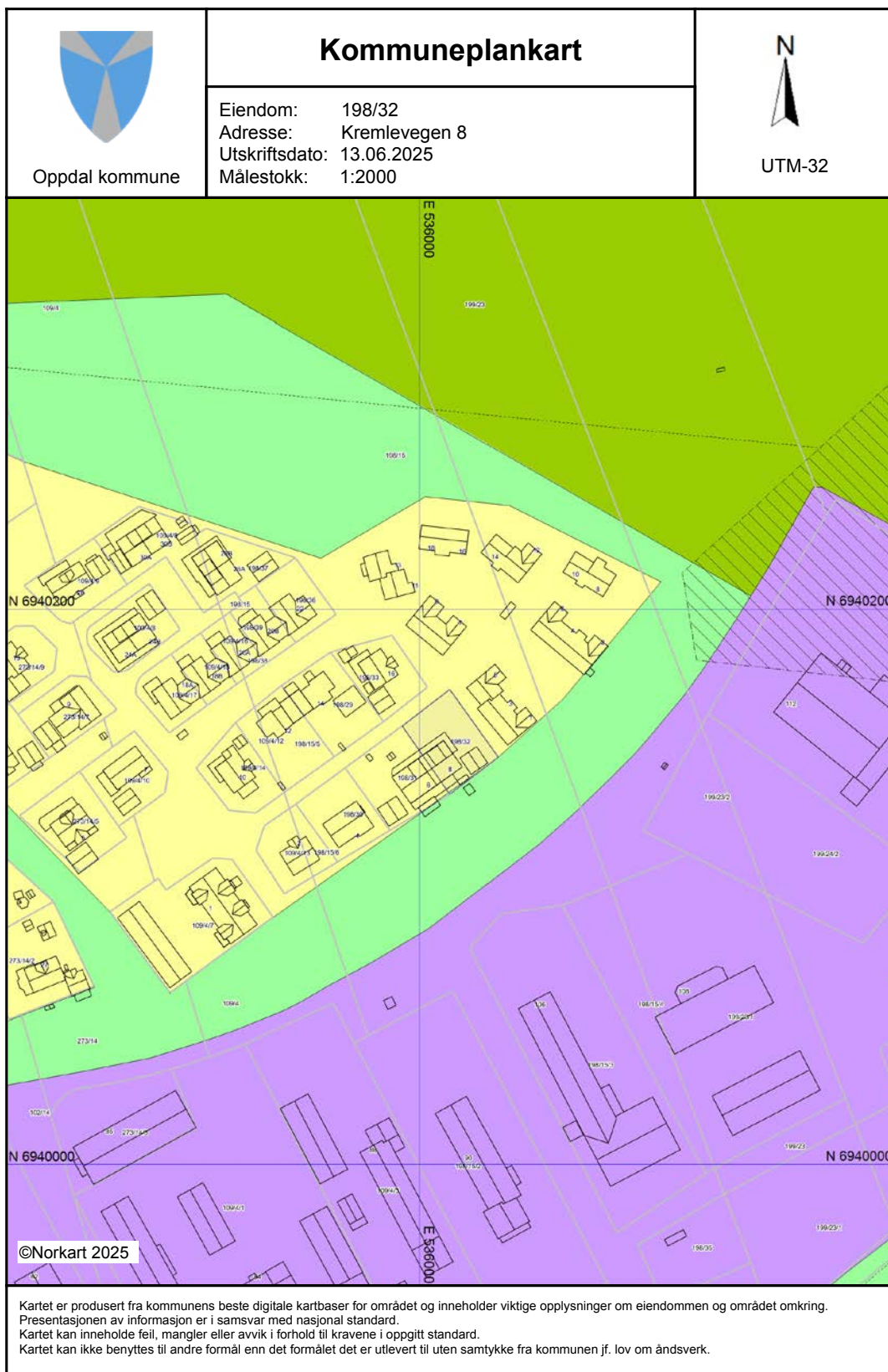
4.0.4 Privatrettslige avtaler.

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

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Boligbebyggelse - næværende
 -  Næringsbebyggelse - næværende
 -  Idrettsanlegg - næværende
 -  Friområde - næværende
 -  LNFR-areal - næværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål
 -  Turveg/turdrag - næværende

Oppdal Kommune, V/Bygg og Eiendom, 7340
Oppdal

Skjøte 1) *GA*


Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1634	OPPDAL	198	32			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
				☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
				☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
				☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
☒ B Boligeiendom		☐ F Fritidseiendom		☐ V Forretning/kontor		
☐ I Industri		☐ L Landbruk		☐ K Off.vei ☐ A Annet		
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig		☐ TB Tomannsbolig		☐ RK Rekkehus/kjede		
☐ BL Blokkleilighet		☐ AN Annet				

2. Kjøpesum	
kr 75.812,00	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon	☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
kr 75.812,00	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
964983003	Oppdal kommune	1/1
		
Doknr. 249414 Tinglyst: 09.03.2007		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
310584	Vegard Hindseth	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

✓ Dato 4.3.07 Utstедers underskrift *[Signature]*

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det settes som vilkår at bygging på tomta må være igangsatt innen 1 - ett - år, og fullført innen 3 - tre - år, regnet fra skjøtets utstedelsesdato. Det tas forbehold om rett for kommunen til å grave over tomta for å legge og ha liggende kabler, vann- og kloakkledninger, samt foreta nødvendige reparasjoner av disse. Kommunen skal i så fall sørge for oppussing etter inngrepet. Kjøperen plikter å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggearebeider i kommunale boligfelt.

Videre settes som vilkår at tomta overdras til boligbebyggelse. Kjøperen, eventuell leier eller senere eiere av eiendommen, kan ikke nytte tomta (og bebyggelsen) til annet enn fast bolig. Det er derfor ikke anledning til å ta i bruk bebyggelsen til andre formål, f.eks. til fritidshus, uten kommunens samtykke.

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen, skal dette forsøkes løst ved forhandlinger. dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved avtale om voldgift i det enkelte tilfelle i henhold til tvistemålslovens bestemmelser med verneting i Oppdal. Jfr. fortsettelse på side 4.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted

Dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med blokkbokstaver

Oppdal Kommune v/Ola Røtvei

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato

Utsteders underskrift

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.		
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesteres underskrift Gjentas med blokkbokstaver		
10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) parner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares		
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares		
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen		
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.		
Sted	Dato	
OPPDAL		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert(e) partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.		
Dato	Utsteders underskrift	
✓ 43.07	[Signature]	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Fortsettelse fra side 2, pkt 6:

Så frem forannevnte vilkår ikke oppfylles, faller tomta tilbake til kommunen til samme pris og kjøperen plikter i så fall å skjøte tomta tilbake til kommunen i samsvar med dette. Eventuelle påløpne utgifter er i så fall kommunen uvedkommende.

Noter:

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

Dato

4.3.07

Utsteders underskrift



Nabolagsprofil

Kremlevegen 8 - Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	17 min 1.5 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	18 min 1.6 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	13 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

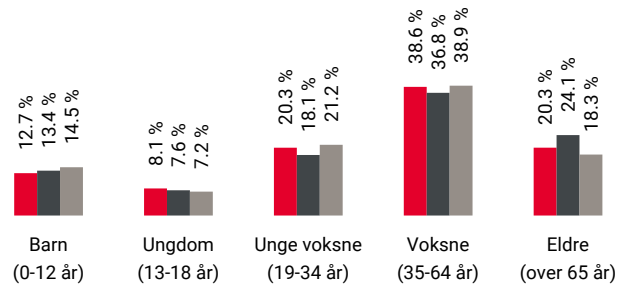
Veldig bra 83/100



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) 111 barn	21 min 2 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	23 min 2 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min 2.5 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	13 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



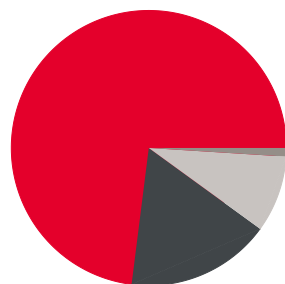
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

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

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Sagtunet

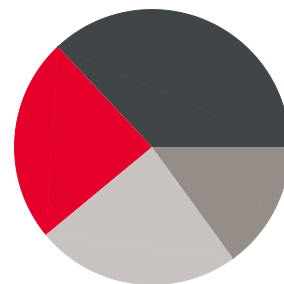
13 min



Vitusapotek Oppdal

17 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



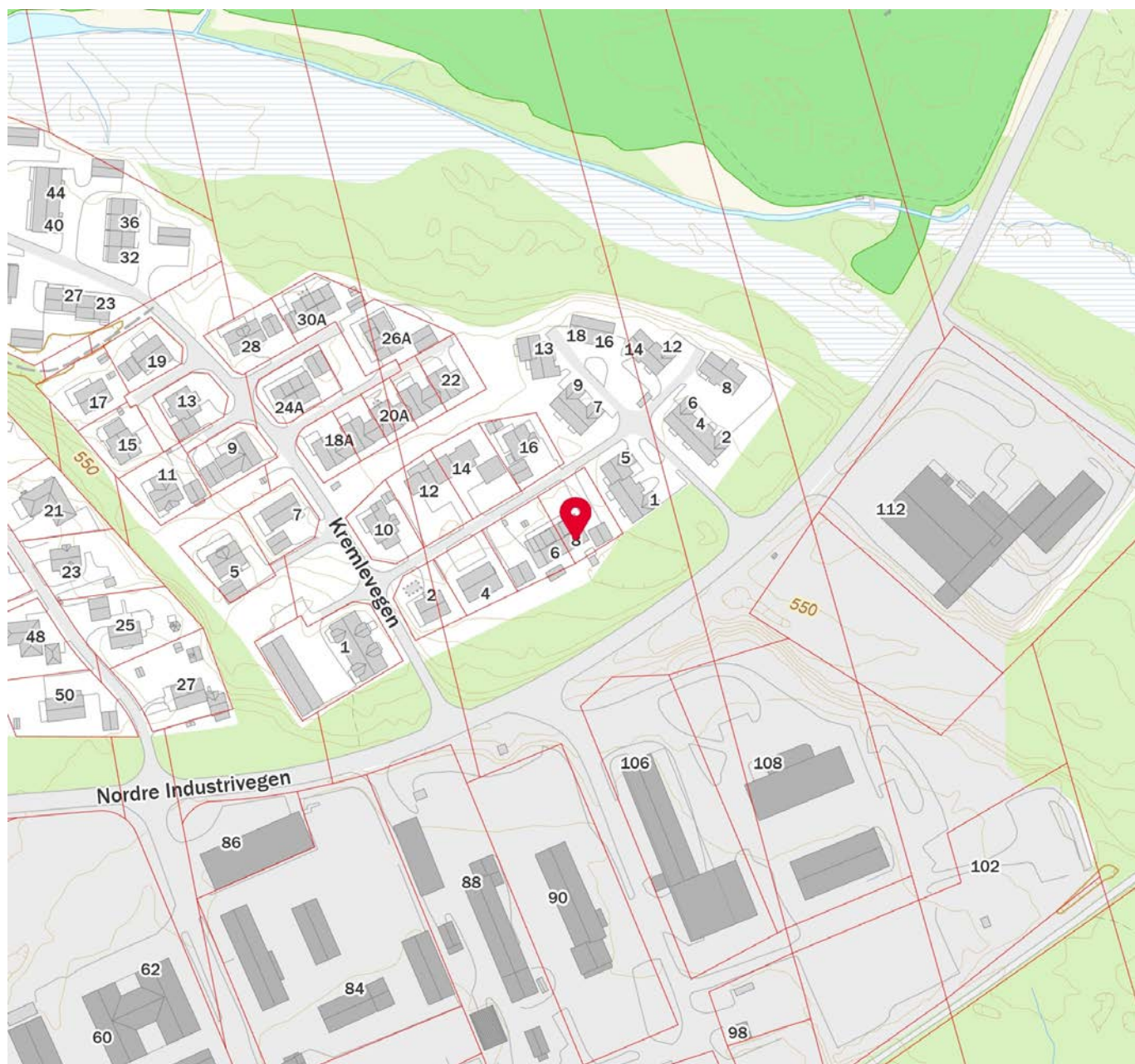
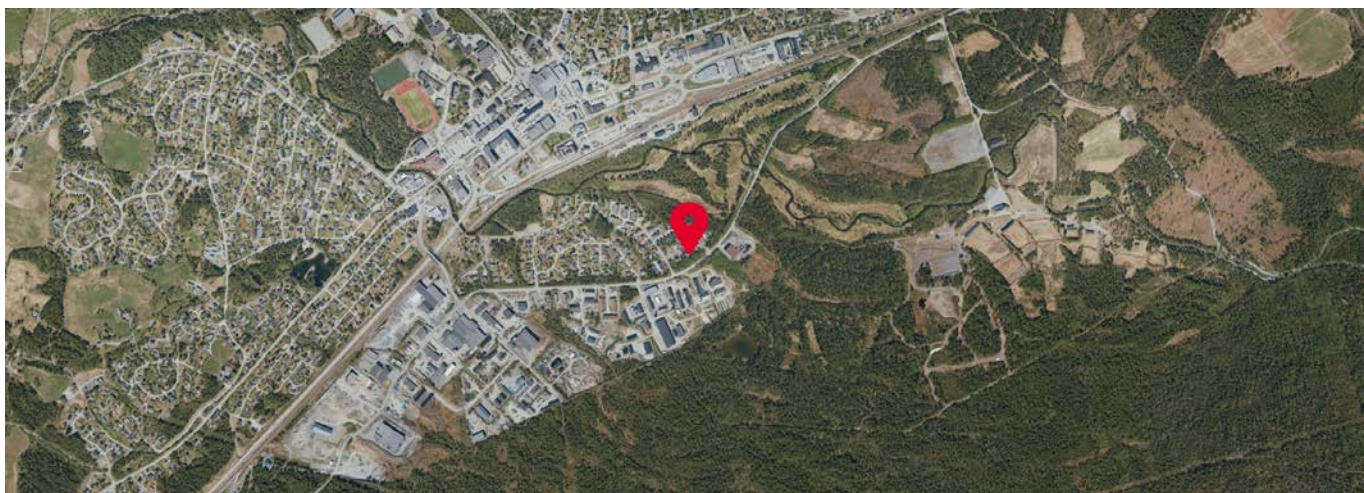
0%

43%

Brennan/Almannberget
Oppdal
Norge

Sivilstand

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



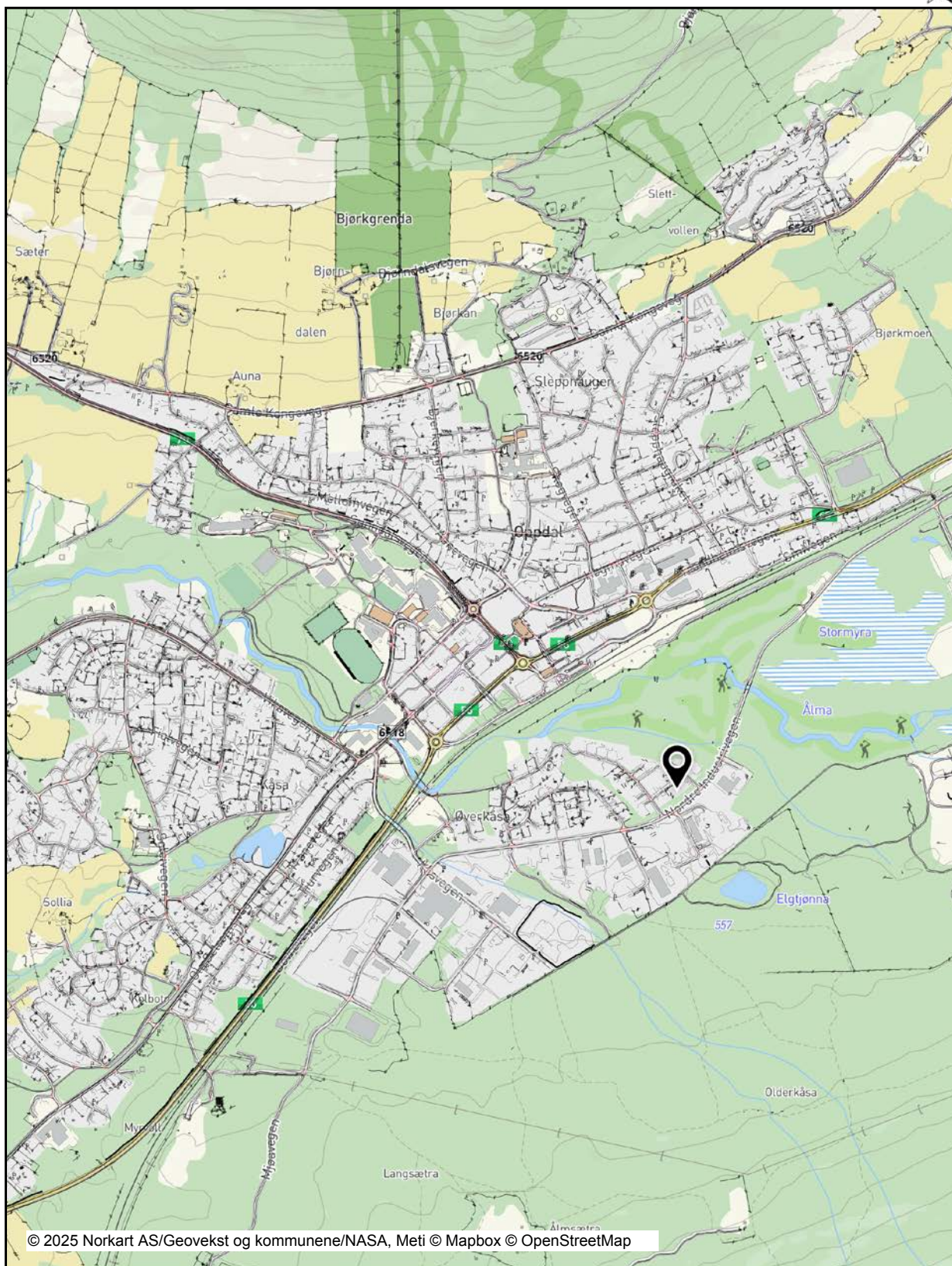


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.06.2025

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

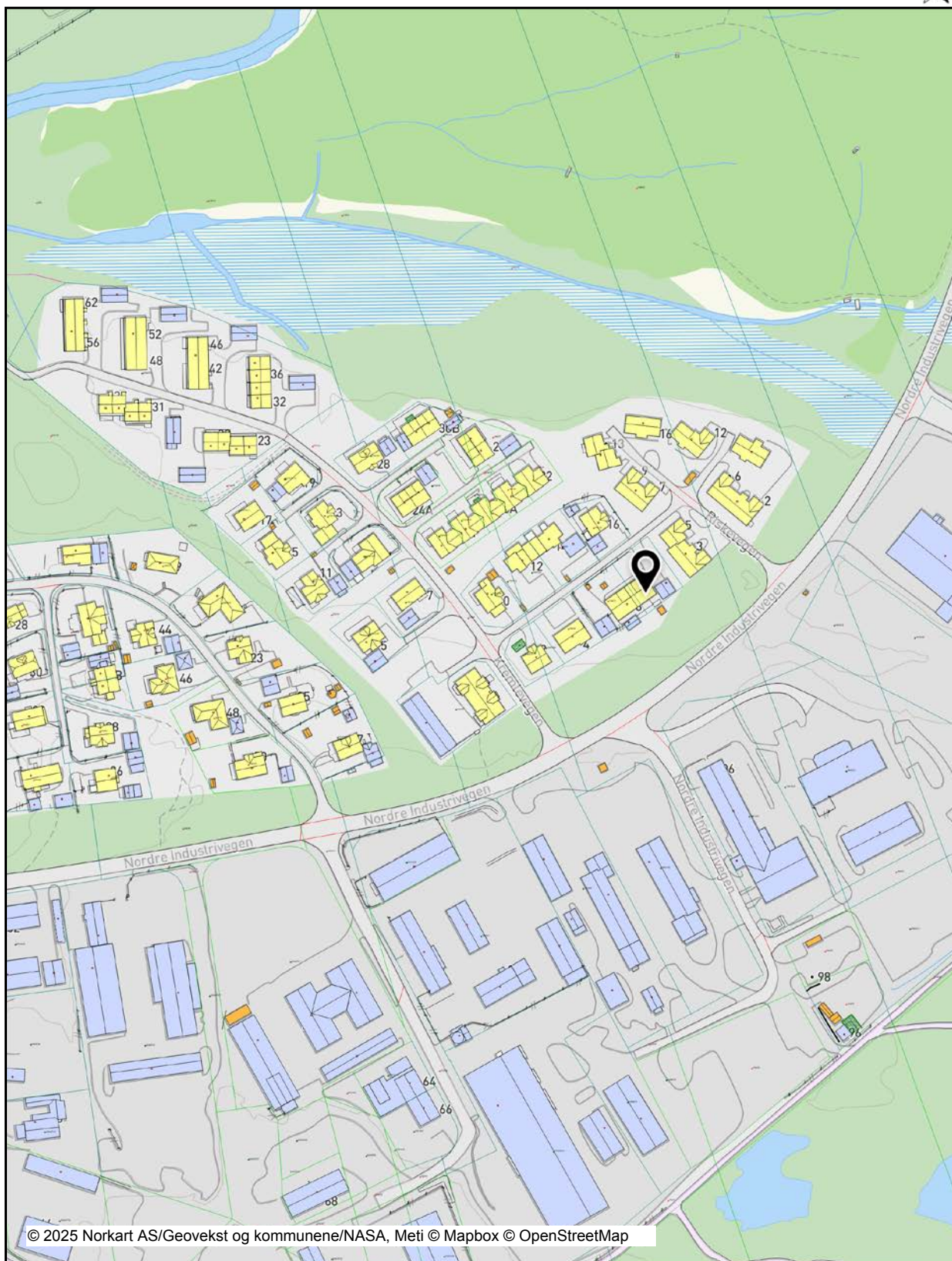


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.06.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.06.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +

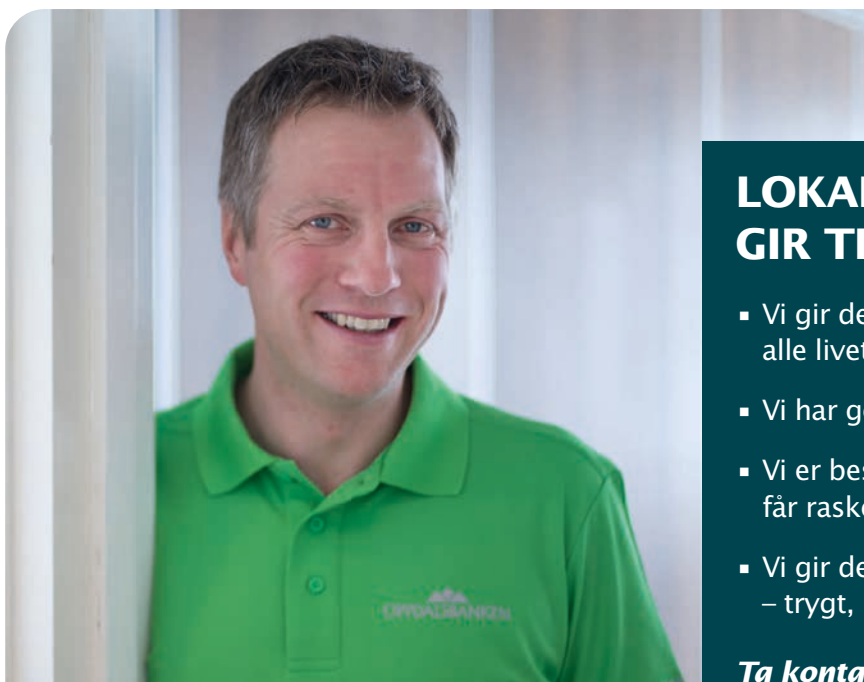


**SOS
BARNEBYER**

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Kremlevegen 8
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre