



aktiv.

Kremlevegen 28, 7340 OPPDAL

**Innholdsrik familiebolig med
garasje fra 2008 i rolig og
barnevennlig område**



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 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Årlig festeavgift: Kr 1 883,-
Selger: Maison Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 156/183 m²
Tomtstr.: 588 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1703250003

Innholdsrik familiebolig med garasje fra 2008 i rolig og barnevennlig område

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 er oppført i 2008 og inneholder yttergang/entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, bad, to soverom og walk in closet i 1. etasje samt stue, bad, to soverom og bod i 2. etasje.

Frittstående garasje med lagringsloft og vedskjul i bakkant.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	20
Selgers egenerklæringsskjema	38
Tilstandsrapport	42
Godkjente bygningstegninger	76
Ferdigattester 2008 og 2023	83
Energiattest	85
Målebrev/-kart	91
Matrikkelkart og -rapport	93
Eiendomskart	99
Veistatus- og ledningskart	102
Reguleringsplankart	104
Reguleringsplan med bestemmelser	106
Kommuneplankart	120
Festekontrakt	122
Nabolagsprofil og kart	130
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 156 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 27 m²

BRA totalt: 183 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 43 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 101 m² - Yttergang/entré, gang, stue, kjøkken/spisestue, vaskerom, bad, to soverom og bod/walk in closet

2. etasje BRA-i: 55 m² - Loftstue, bad, to soverom og bod

1. etasje TBA: 43 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 27 m² - Garasjerom

Ikke målbare arealer

Boligens gulvareal (GUA) er 167 m². Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk. Det er etablert et ekstra soverom i

2. etasje men dette er ikke søknadspiktig da det er fradelt fra stue.

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 588 m² iht. målebrev tinglyst 27.03.2000.

Iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen er tomten 587,4 m².

Tomten ligger et nivå over veien og er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

Det gjøres oppmerksom på at opparbeidet areal nordvest for boligen ligger utenfor eiendommen og er angitt som friluftsområde/kvartalslek i plan. Arealet er opparbeidet av tidligere eier.

Årlig festeavgift

Kr 1 883,- fordelt på to terminer med forfall 01.04. og 01.10. hvert år.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 98 år, gjeldende fra og med 01.10.1979.

Grunneier: Ingrid Skjøtskift

Fremfester: Oppdal Kommune

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.07.2028 i henhold til endringer i konsumprisindeksen

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2036.

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. Eiendommen ligger på høyre side av veien etter ca. 150 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

Boligen er oppført i to etasjer over krypkjeller, fundamentert over betongdragere anlagt på punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer har to- og trelags glass.

Garasjen er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Det er etablert leddport i tre med elektrisk portåpner.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggt teknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 03.03.2025 utført av Tor Gunnar Uv 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:

Innvendig > Innvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig panel har behov for overflatebehandling. Det kunne ikke registreres musesperre i nedre kant bak panel.

Utvendig > Utvendige trapper

- Det er avvik: Terrassegulvet har slitasje.

Innvendig > Overflater

- Det er avvik: Det ble registrert misfarging i tak over vedovn i 1. etasje (soting?) Det kan også nevnes behov for overflatebehandling av 2 panelvegger på ett soverom i 2. etasje. Noen huller etter oppheng registreres i 1. etasje samt noen småskader i gulv på kjøkken, men ellers normal slitasje.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Det er påvist andre avvik: Som tidligere nevnt registreres det misfarging i tak over vedovn, noe som kan tyde på soting. Ukjent om dette skyldes utetthet eller brukerfeil.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ventilasjon/avtrekk fungerte på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

- Det er avvik: Vinylbelegget har passert over halvparten av forventet brukstid.

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

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke etablert minimum 25mm tetting opp ved rørgjennomføringer i gulv eller ved dørforing. Det bemerkes også noen sprekker i tettemiddel rundt rørgjennomføringer for vannbåren gulvvarme. Belegget har passert over halvparten av forventet brukstid.

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

- Det er avvik: Det registreres huller etter oppheng i vegg bak dusjkabinett, ellers normal slitasje på vegger. Veggtapet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater gulv

- Det er avvik: Det ble målt ca 20mm fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt. TG 2 settes på grunn av at halvparten av forventet brukstid er passert på gulvbelegg.

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

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det er avvik: Det registreres noen mindre glipper mellom veggplater og hjørnelist i dusjsone samt at taklister har for dårlig innfesting. Det ble ikke registrert synlige skader på vegger eller i tak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Det er avvik: Utstyr i rommet fremstår generelt i god stand. Det bemerkes at plastlist på den ene dusjdøren er i ferd med å løsne samt tusjmerker på ene siden av servantskapet.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bemerkes at rekkverk er malingsslitt.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Innhold

1. etasje:

Yttergang/entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, bad, to soverom og walk in closet.

2. etasje:

Stue, bad, to soverom og bod.

Øvrig:

Frittstående garasje med lagringsloft og vedskjul

Terrasse med levegger

Takoverbygd inngangsparti med platting

Standard

1. etasje

Yttergang/Entré:

Flislagt gulv med varmekabler/laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater.

Trapp til 2. etasje. Skyvedører mot trapp og garderobeløsning under trapp.

Gang:

Laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater.

Stue:

Laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Utgang til terrasse. Peisovn tilkoblet stålppe. Radiator.

Kjøkken/spisestue:

Laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og benkeplater i laminat. Heldekkende oppvaskbeslag med dobbel kum. "Kitchen wall" veggplater over kjøkkenbenk. Nisje til kjøle- og fryseskap. Ventilator. To radiatorer.

Vaskerom:

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger, malte himlingsplater. Vaskeromsinnredning med arbeidsbenk med over- og underskap samt plassbygd høyskap. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmepumpe med varmtvannsbereder. Vanninntak med stoppekran og vannmåler. Sikringskap. Radiator.

Bad:

Gulvbelegg med varmekabler, våtromstapet på vegger, malte himlingsplater. Servant med speil og belysning. Badekar med dusj og forheng. Wc. Plassbygd skap. Radiator.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Radiator.

Walk in closet:

Laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Hyller og klesoppheng. Radiator. Luke til krypkjeller.

Soverom 2:

Laminatgulv, tapetserte veggplater, malte himlingsplater. Plassbygd garderobeskap. Radiator.

2. etasje

Stue:

Laminatgulv med undervarme, panelvegger, panelhimling med downlights. Trapp til 1. etasje. Tre stk. luker i knevegg.

Bad:

Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, panelhimling. Servantinnredning med underskap, speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc.

Soverom 3:

Laminatgulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Garderobeskap. Luker i knevegg.

Soverom 4:

Laminatgulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Luke i knevegg.

Bod:

Laminatgulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Vegghengte hyller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Det er foretatt radonmåling i boligen i årsskiftet 2011-2012. Målingene viste en årsmiddelverdi på 15 Bq/m³ i stue i 1. etasje. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Utførte målinger i boligen er således godt under tiltaksgrense. Kopi av analyserapport kan fås ved henvendelse megler.

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).

Boligen er nedvasket før visning og eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Söderberg & Partners/Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen Fighter 310P fra NIBE. Varmepumpen utnytter energien i ventilasjonsluften og benytter denne til forbruksvann og oppvarming. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i 1. etasje og varmesløyfer i gulv i 2. etasje. Varmekilder pr. rom fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste varslet feiling og tilsyn med fyringsanlegg ble utført henholdsvis 25.04.2022 og 26.03.2019. Etter tilsyn i 2019 er det anmerket at det bør byttes/tas service på slukkeutstyr, noe som er gjort i etterkant. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 20 267,- i 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor.

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 1 136 606,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 546 425,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "Festeavgift", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting og abonnement til tv og internett. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Oppdalsbanken og øvrige sparebanker i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Oppdalsbanken kan tilby grønt boliglån med inntil 90 prosent belåningsgrad til kjøpere av boliger med høy energikarakter (A eller B). 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 109, bruksnummer 4, festenummer 9 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:

2006/7284-2/64 - 19.10.2006

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Gjelder feste

Festetid: 0 år

Årlig festeavgift: NOK 370

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen 25.11.2008 samt 23.01.2023 for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Selger opplyser at andel utgifter til brøyting av felles stikkvei må påregnes.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan for boligområde mellom Ålma og Industriområdet 3. etappe-beskrivelse og reguleringsbestemmelser, stadfestet 18. august 1983 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte kart- og reguleringsbestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 11 m² Formål Felles avkjørsel

Delareal 6 m² Formål Kjørevei

Delareal 571 m² Formål Boliger

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon er usikkert. Fare for flomfare vurderes til liten.

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.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

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

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

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

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (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))

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

30.12.2025

Bilder og planskisser



Velkommen til Kremlevegen 28!



Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde øst i sentrum, nært det populære utfartsområdet i Kåsen samt golfbane, curlinghall, skistadion og skytteranlegg



Innholdsrik enebolig i halvannen etasje fra 2008



Frittstående garasje med lagringsloft og vedskjul i bakkant

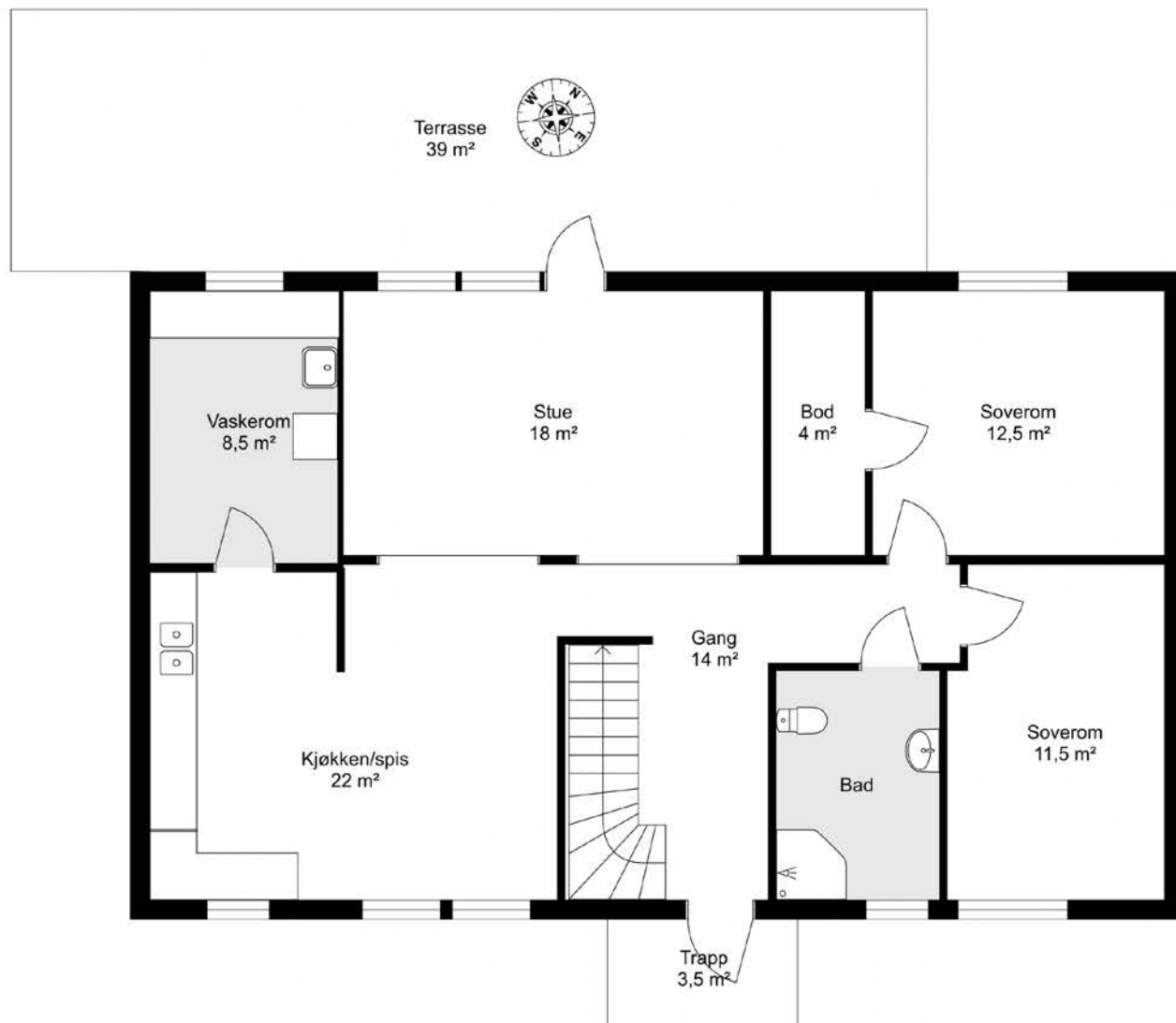


Eiendommens tomt er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass



Stor terrasse på vestsiden av boligen

Kremlevegen 28 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!



Stue med utgang til terrasse og hage



Stue med moderne peisovn



Stue med åpen løsning mot spisestue og kjøkken



Kjøkken og spisestue på hele 20m²



Innredning fra byggeår med mye skap- og benkeplass



Vaskerom i tilknytning til kjøkkenet



Vaskerommet er av god størrelse og huser også boligens varmesentral



Boligen har fire soverom, to i hver etasje



Hovedsoverom med bod/walk-in closet



Etasjens andre soverom er 11,5m²



Rommet har plassbygd garderobeskap

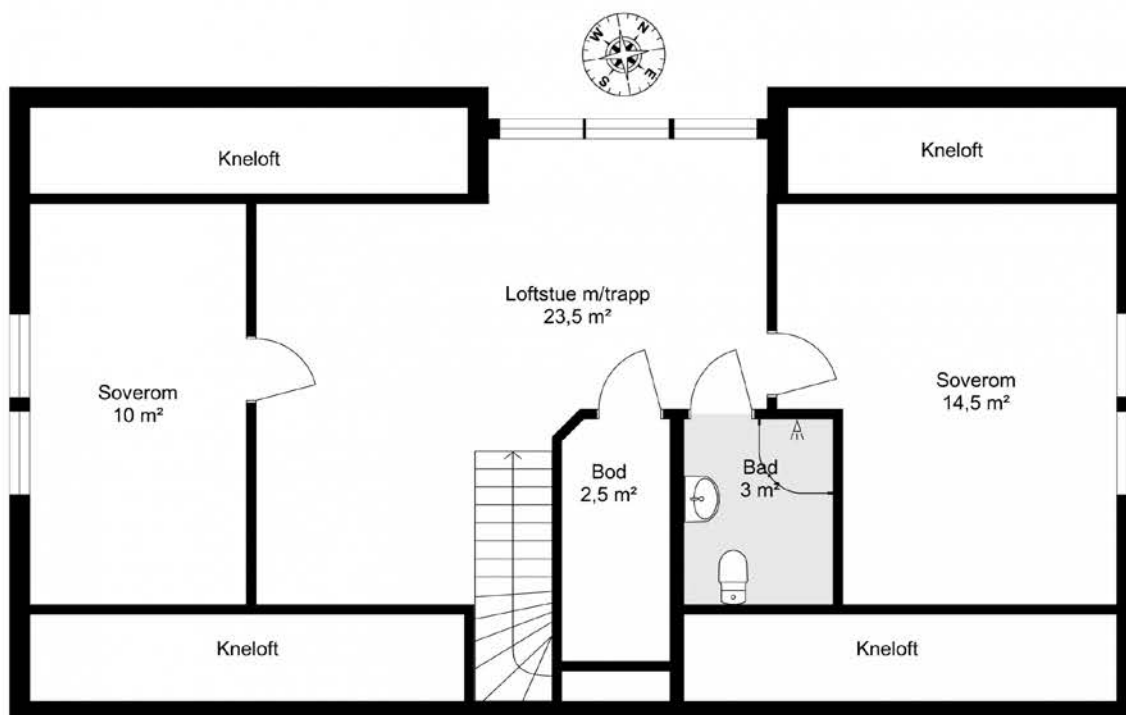


Bad fra byggeår i 1. etasje har dusjkabinett, wc og servant samt plassbygd skap



Yttergang/entré med trapp til 2. etasje og praktisk garderobeplass under trappa

Kremlevegen 28 2. 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.



Boligens 2. etasje ble innredet i 2012/2013 og rommer loftstue, to soverom, bad og bod



Loftstue med utsikt mot skiheisene



Loftstua har også plass for en leke- eller kontorkrok



Soverommet mot sørvest er ca. 10m²



Soverommet mot nordøst er hele 14,5m²



Boligens 2. etasje har vannbåren varme i oppholdsrom

Etasjen har også en praktisk bod

Badet i 2. etasje har flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger



Velkommen til visning i Kremlevegen 28!



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250003	

Selger 1 navn
Ketil Håker

Gateadresse	
Kremlevegen 28	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Har ikke bodd i boligen selv

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1703250003

Tilstandsrapport



Enebolig



Kremlevegen 28, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 109, bnr. 4, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1507

Referansenummer: JO1271

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

Boligen er oppført i 2 etasjer over krypkjeller, fundamentert over betongdragere anlagt på punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2 og 3-lags glass. Ut over innredning i 2. etasje i 2013 er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger i boligen etter byggeår og noen oppgraderinger/vedlikehold må påregnes. Det henvises til punkter i rapporten for nærmere opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Hvite aluminiums/stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som sist ble overflatebehandlet i 2011. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kneloft via dører i knevegger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Det er ikke tilkomst for kontroll av hanebjelkeloft. Luftingen av hanebjelkeloft er ivarettatt ved ventiler i gavlspisser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand. Det bemerkes tregheit i vrider ved lukking av to vinduer i 1. etasje og smøring anbefales.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er etablert en terrasse i tre mot nordvest. Det er etablert rekkverk i tre mot sør. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt vurdert.

Det er etablert takoverbygget trapp/terrasse i forbindelse med hovedinngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses i rapport fra 2022 at 2. etasje er innredet i ca 2013, ellers overflater fra 2008 i 1. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingene som er foretatt i stue i 2012 viser en årsmiddelverdi på 15 Bq.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue/kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert fuktsperre mot grunn. Ved fuktmåling i stubbloft ble det

ikke målt unormale fuktverdier. (Ca 9%)

Boligen har lakkert tretrapp i tett utførelse.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår og profilerte dører fra 2013. Dørene fremstår med normal funksjon, men det bemerkes tegning på en dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Det bemerkes en utett skjøt i veggtapet, uten at dette har noen betydning for vannsikkerheten.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 26mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel samt også ventil inn til stue. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

Bad 1. etasje

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

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg og radiator og elektrisk gulvvarme som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte over dørblad. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra midten av døråpning og til topp slukrist. Det er i tillegg oppkant ved dørterskel. Fall mot sluk er tilstrekkelig i hele rommet. Gulvvarmen fungerte på befaringsdagen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran/mansjett er ikke synlig under klemring, men det ble ikke registrert avvik ved kontroll av underliggende himling slik at det tas høyde for at dette er i orden.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekket fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende stålbeslag i forbindelse med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

registrert synlige skader ut over normal slitasje. Det bemerkes skruerhull i 2 skapdører samt behov for justering av en skapdør. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt med åpne rørføringer i bad og vaskerom i 1. etasje. Ukjent om rør opp til bad i 2. etasje er fra 2008 eller fra 2013. Det er røroppføring i gulv bak skap på bad i 1. etasje med avrenningsmulighet til sluk. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ifølge forrige eier er siste service på det mekaniske anlegget foretatt i 2016 men filter er skiftet regelmessig. Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen fighter 310P fra NIBE. Varmepumpen utnytter energien i ventilasjonsluften og benytter denne til forbruksvann og oppvarming. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i 1. etasje og varmesløyfer i gulv i 2. etasje. Varmtvannstanken er en tokamret tank hvor forbruksvann utgjør 170 L og 70 L for vannbåren varme til radiatorer og gulv. Tanken er etablert sammen med varmepumpe i vaskerom. Det var normal temperatur på varmtvann på befaringsdagen. Ifølge tidligere eier er siste service gjennomført 28.07.2016. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom. Det er etablert to brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Det bemerkes at brannslukningsapparatet i 2. etasje er eldre enn 10 år, men det er ikke krav til 2 apparater i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses i rapport fra 2022 at byggegrunnen er fjell. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller videre kontrollert. Det opplyses i rapport fra 2022 at dreneringen er fra 2008. Ved kontroll av krypkjeller ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Boligen er oppført over betongdragere som er anlagt på punktfundamenter i betong. Utvendig kan det se ut som om det er etablert plater i glassfiber som er pusset. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen. Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk. Det er etablert et ekstra soverom i 2. etasje men dette er ikke søknadspliktig da det er fradelt fra stue.

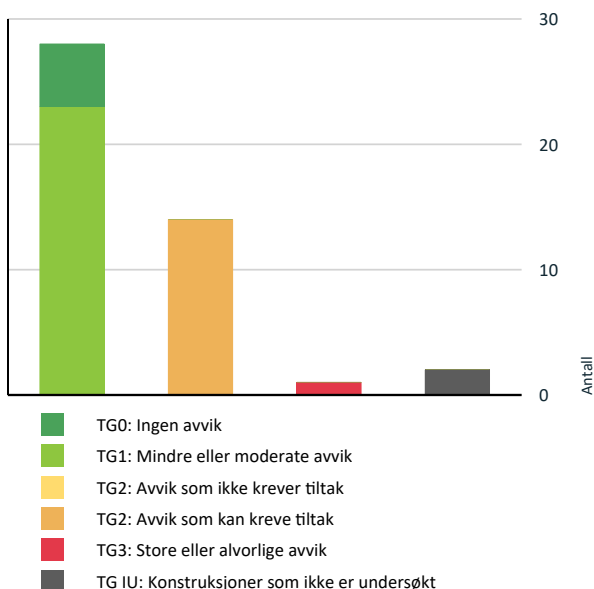
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

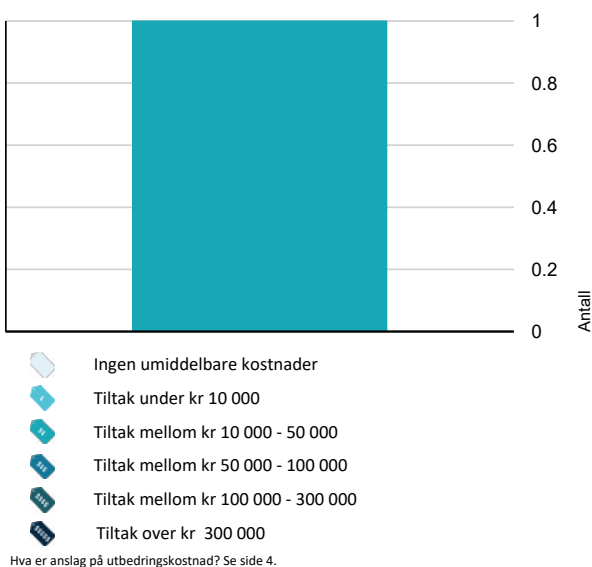
Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til tegninger og godkjenning av garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og
innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2008

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

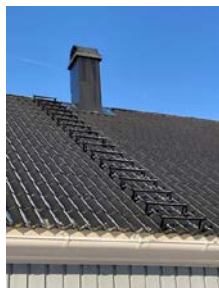
Taktekingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 1 Nedløp og beslag

Hvite aluminiums/stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som sist ble overflatebehandlet i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig panel har behov for overflatebehandling. Det kunne ikke registreres musesperre i nedre kant bak panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av fasader samt montere musesperre dersom dette ikke er etablert.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kneloft via dører i knevegger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Det er ikke tilkomst for kontroll av hanebjelkeloft. Luftingen av hanebjelkeloft er ivarettatt ved ventiler i gavlspisser.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand. Det bemerkes treghet i vrider ved lukking av to vinduer i 1. etasje og smøring anbefales.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i tre mot nordvest. Det er etablert rekkverk i tre mot sør. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bemerkes at rekkverk er malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Utvendige trapper

Det er etablert takoverbygget trapp/terrasse i forbindelse med hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

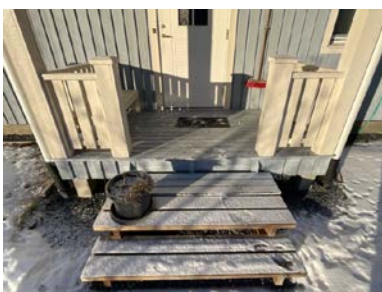
- Det er avvik:

Terrassegulvet har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses i rapport fra 2022 at 2. etasje er innredet i ca 2013, ellers overflater fra 2008 i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i tak over vedovn i 1. etasje (soting?) Det kan også nevnes behov for overflatebehandling av 2 panelvegger på ett soverom i 2. etasje. Noen huller etter oppheng registreres i 1. etasje samt noen småskader i gulv på kjøkken, men ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må foretas nærmere undersøkelser omkring årsak til misfarging i tak over vedovn, ellers normalt vedlikehold.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingene som er foretatt i stue i 2012 viser en årsmiddelverdi på 15 Bq.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Som tidligere nevnt registreres det misfarging i tak over vedovn, noe som kan tyde på soting. Ukjent om dette skyldes utetthet eller brukerfeil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av pipe/ildsted.

Tilstandsrapport



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert fuktsperre mot grunn. Ved fuktmåling i stubbloft ble det ikke målt unormale fuktverdier. (Ca 9%)



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i tett utførelse.

Vurdering av avvik:

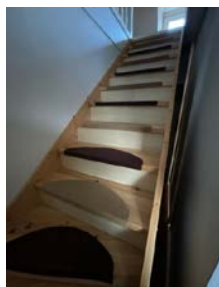
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk og håndløper på vegg i trappeløpet for å tilfredstille krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører fra byggeår og profilerte dører fra 2013. Dørene fremstår med normal funksjon, men det bemerkes tegning på en dør.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Det bemerkes en utett skjøl i veggtafet, uten at dette har noen betydning for vannsikkerheten.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 26mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinylbelegget har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

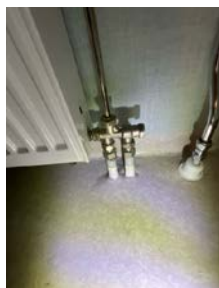
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke etablert minimum 25mm tetting opp ved rørgjennomføringer i gulv eller ved dørforing. Det bemerkes også noen sprekker i tettemiddel rundt rørgjennomføringer for vannbåren gulvvarme. Belegget har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved etablering av nytt vinylbelegg må det påses at det tettes 25mm opp ved rørgjennomføringer og ved dørforinger. Det bør tettes bedre og etableres avrenning til sluk fra røroppstikk for gulvvarmen.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

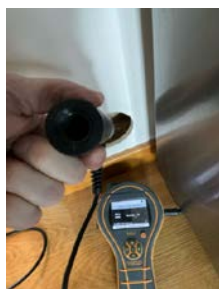
Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel samt også ventil inn til stue. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres huller etter oppheng i vegg bak dusjkabinett, ellers normal slitasje på vegger. Veggtapet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og radiator og elektrisk gulvvarme som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt ca 20mm fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt. TG 2 settes på grunn av at halvparten av forventet brukstid er passert på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

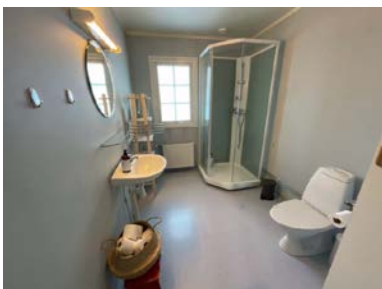
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte over dørblad. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen mindre glipper mellom veggplater og hjørnelist i dusjsone samt at taklister har for dårlig innfesting. Det ble ikke registrert synlige skader på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tetting med silikon i nedre kant av veggplater ved hjørnelist i dusjsone samt bedre oppfesting av taklister.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra midten av døråpning og til topp slukrist. Det er i tillegg oppkant ved dørterskel. Fall mot sluk er tilstrekkelig i hele rommet. Gulvvarmen fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran/mansjett er ikke synlig under klemring, men det ble ikke registrert avvik ved kontroll av underliggende himling slik at det tas høyde for at dette er i orden.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr i rommet fremstår generelt i god stand. Det bemerkes at plastlist på den ene dusjdøren er i ferd med å løsne samt tusjmerker på ene siden av servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte plastlist på dusjdør.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekket fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



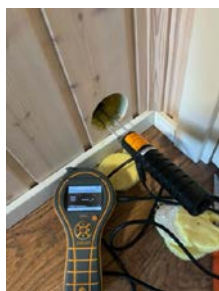
2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende stålbeslag i forbindelse med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje. Det bemerkes skruehull i 2 skapdører samt behov for justering av en skapdør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt med åpne rørføringer i bad og vaskerom i 1. etasje. Ukjent om rør opp til bad i 2. etasje er fra 2008 eller fra 2013. Det er røroppføring i gulv bak skap på bad i 1. etasje med avrenningsmulighet til sluk. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ifølge forrige eier er siste service på det mekaniske anlegget foretatt i 2016 men filter er skiftet regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ventilasjon/avtrekk fungerte på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll gjennomført av fagfolk.



TG 2 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen fighter 310P fra NIBE. Varmepumpen utnytter energien i ventilasjonsluften og benytter denne til forbruksvann og oppvarming. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i 1. etasje og varmesløyfer i gulv i 2. etasje. Varmtvannstanken er en tokamret tank hvor forbruksvann utgjør 170 L og 70 L for vannbåren varme til radiatorer og gulv. Tanken er etablert sammen med varmepumpe i vaskerom. Det var normal temperatur på varmtvann på befaringsdagen. Ifølge tidligere eier er siste service gjennomført 28.07.2016.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



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 med automatsikringer er etablert i vaskerom.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det opplyses i rapport fra 2022 at 2. etasje ble installert i 2013.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er det 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 Da det ikke er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for det elektriske anlegget anbefales en utvidet el.kontroll. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

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



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 er etablert to brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen. Det bemerkes at brannslukkingsapparatet i 2. etasje er eldre enn 10 år, men det er ikke krav til 2 apparater i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses i rapport fra 2022 at byggegrunnen er fjell. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller videre kontrollert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det opplyses i rapport fra 2022 at dreneringen er fra 2008. Ved kontroll av krypkjeller ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over betongdragere som er anlagt på punktfundamenter i betong. Utvendig kan det se ut som om det er etablert plater i glassfiber som er pusset. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.



TG IIJ Terrenghold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

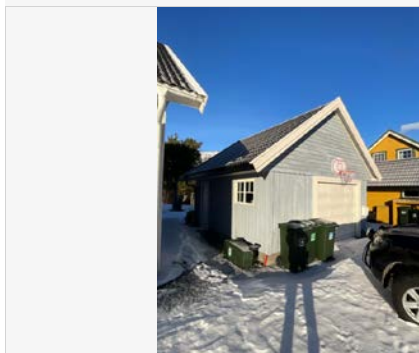
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Det er etablert leddport i tre med elektrisk portåpner. På grunn av manglende nøkkel er garasjen kun utvendig oppmålt.

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

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	101			101	43		101
2.Etasje	55			55		11	66
SUM	156				43	11	167
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad 1.etasje		
2.Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk. Det er etablert et ekstra soverom i 2. etasje men dette er ikke søknadspliktig da det er fradelt fra stue.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

På grunn av manglende tilkomst er garasjen kun utvendig oppmålt. Ved beregning av arealet er det lagt til grunn en veggtykkelse på 20cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til tegninger og godkjenning av garasje.

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 tak høyde?

☐ 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)
Enebolig	149	7
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5021 OPPDAL	109	4	9	0	587.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Kremlevegen 28									
Hjemmelshaver									
Maison Eiendom AS									

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	13.02.2025	Selger har ikke bebodd boligen.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	18.02.2025		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

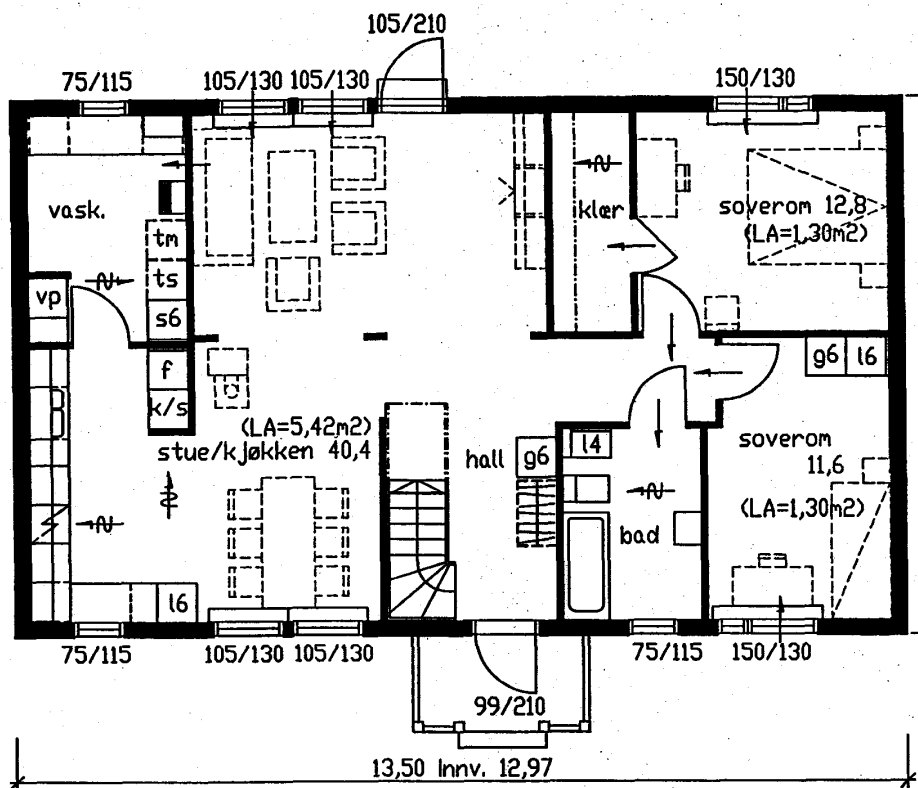
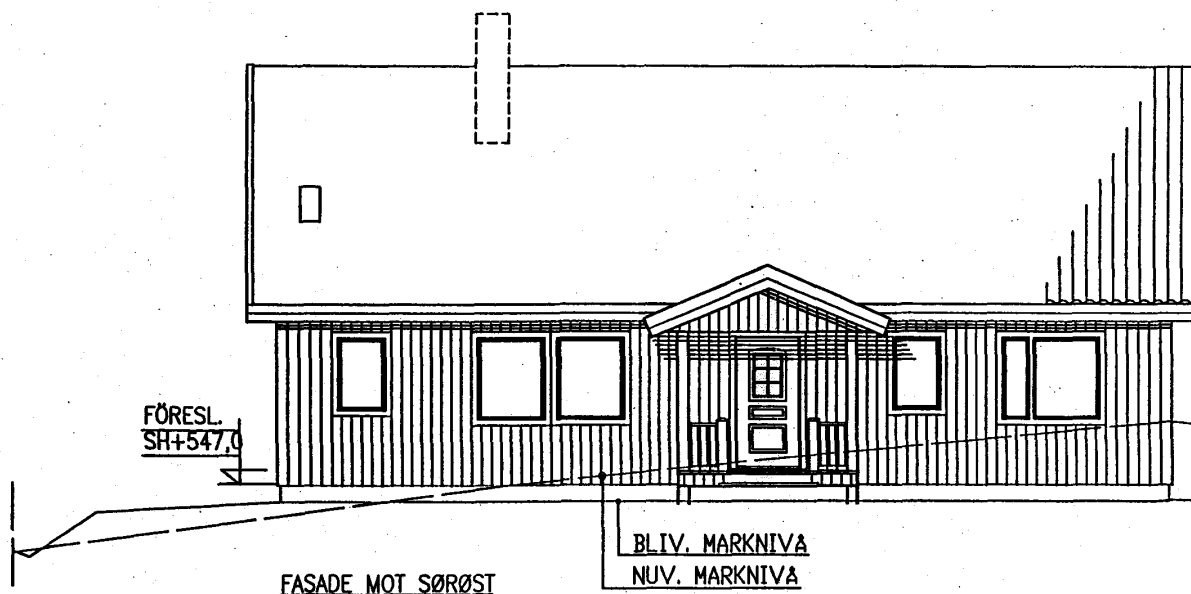
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

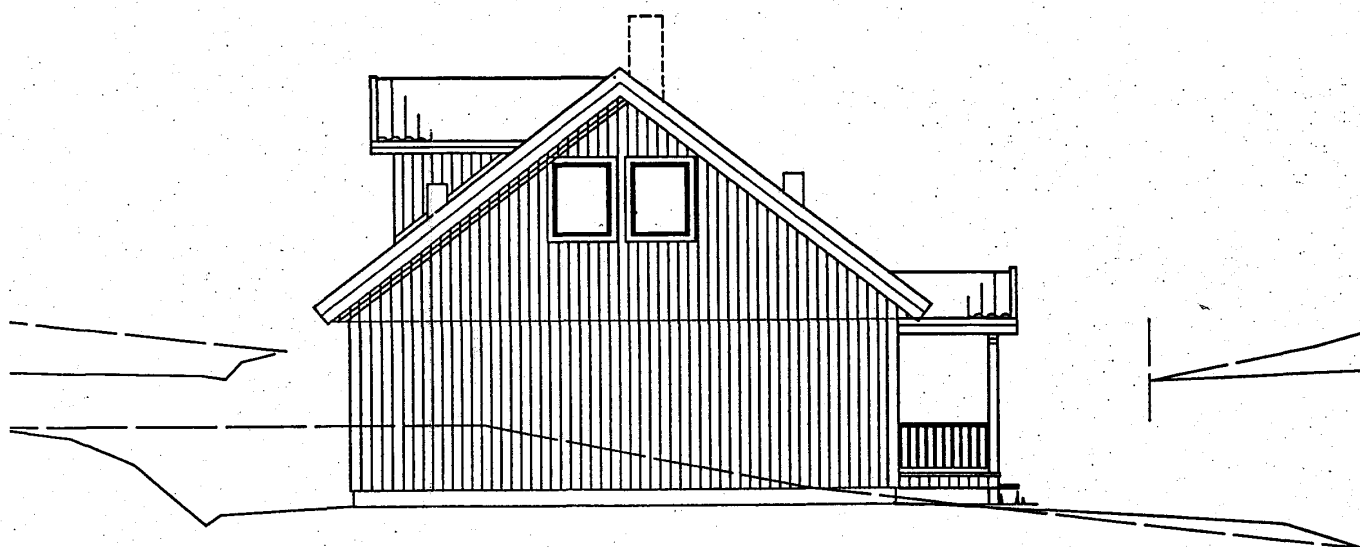
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JO1271>

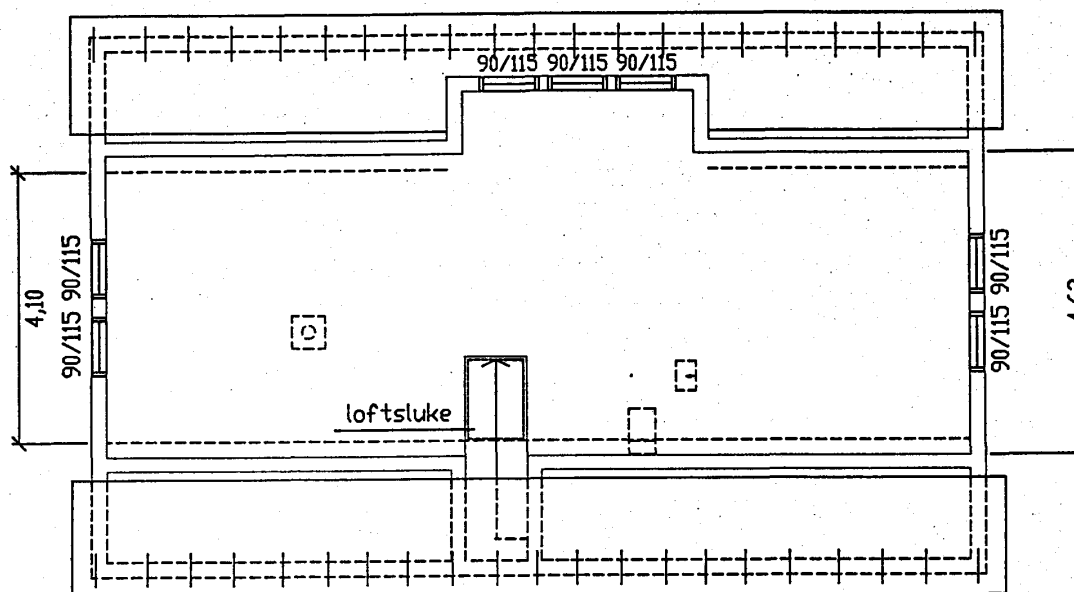
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

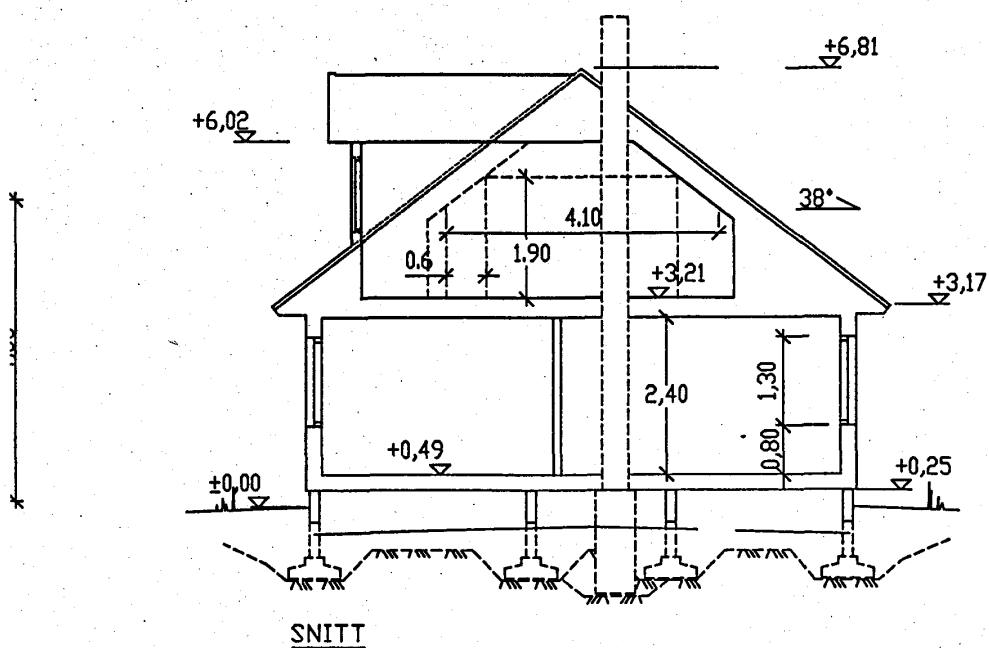
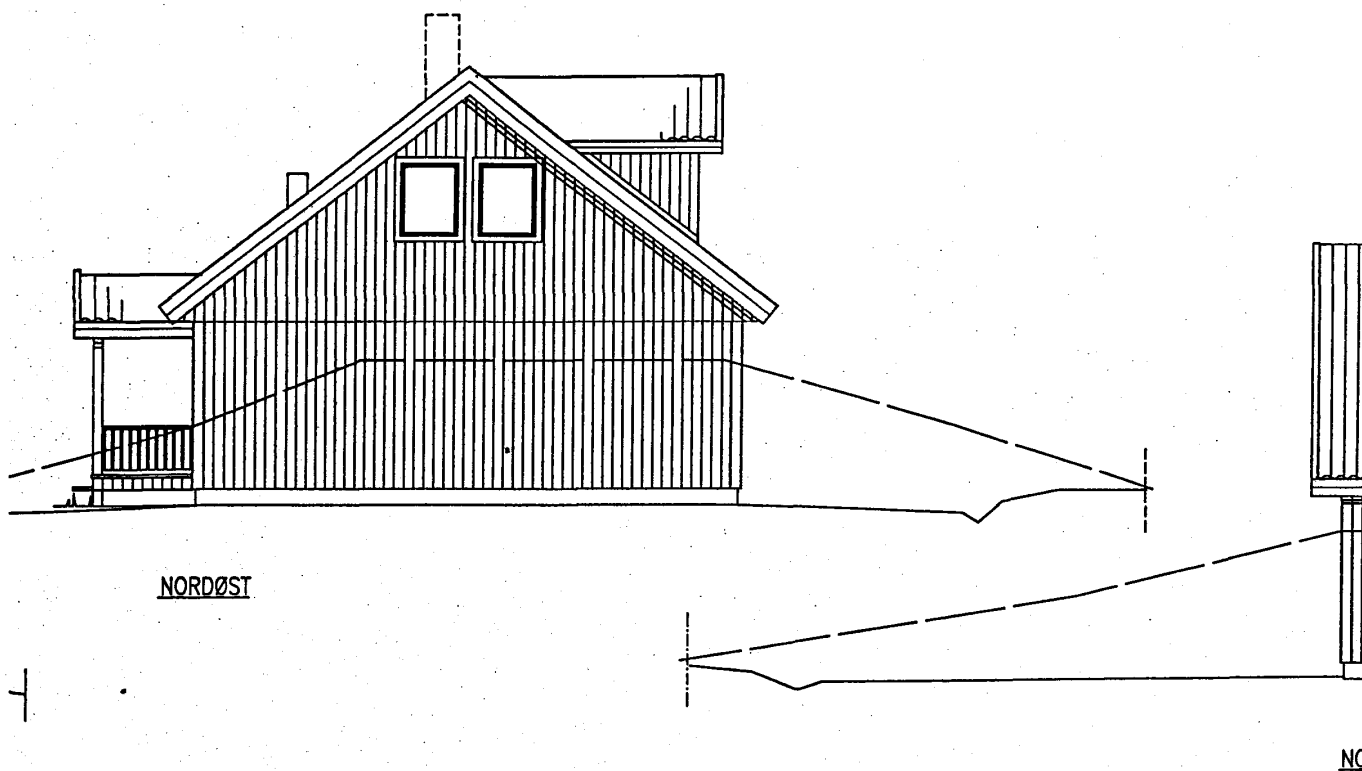


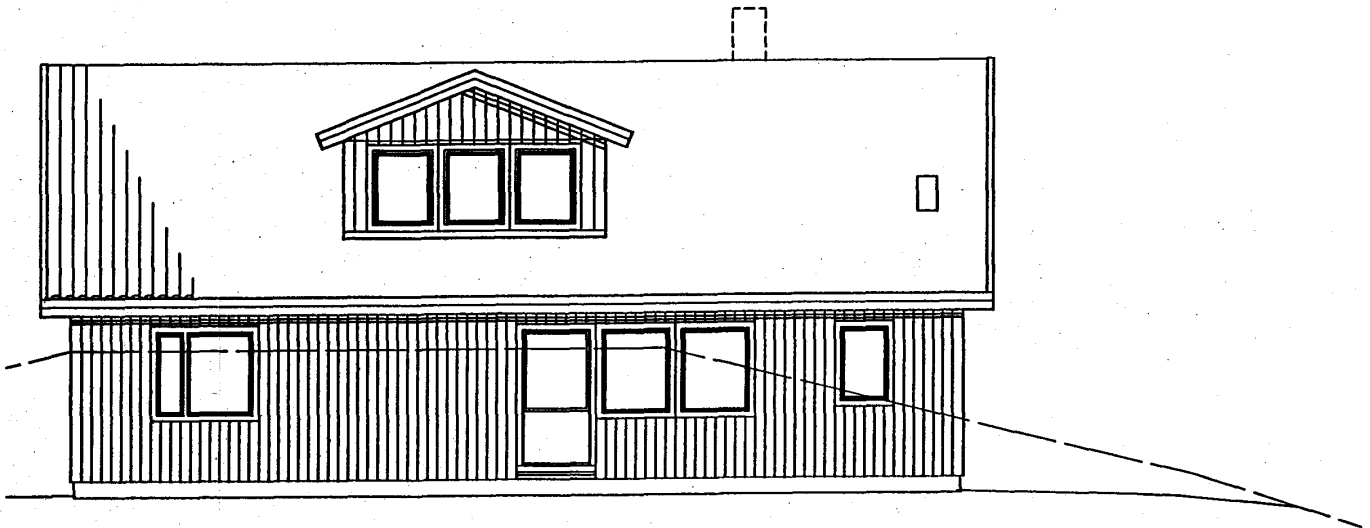


SØRVEST



LOFTSPLAN (Leveres uinredet, loftsluke er medtatt.)





NORDVEST

Det som er vist med stiplede linjer inngår ikke i Älvsbyhus leveranse. Forbruker må besørge nødvendig prosjektering og tegninger til egne arbeider.

REV.



HUVUDKONTOR:
STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00

ÄBYCAD

Kontroll: MB
Tegn: DJI

Dato: 06.11.13/

Prosjekt: ENEBOLIG ND 103 S 38

BYA: 116,2 m2

Målestokk: 1:100

Byggherre: CHRISTIAN A. RØE

BTA: 111,9/172,8m2

Saksnr:

Byggeplass: KREMLEVEIEN 28 GNR.109/BNR.4

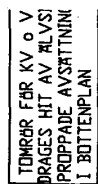
BRA: 100,6/158,0m2

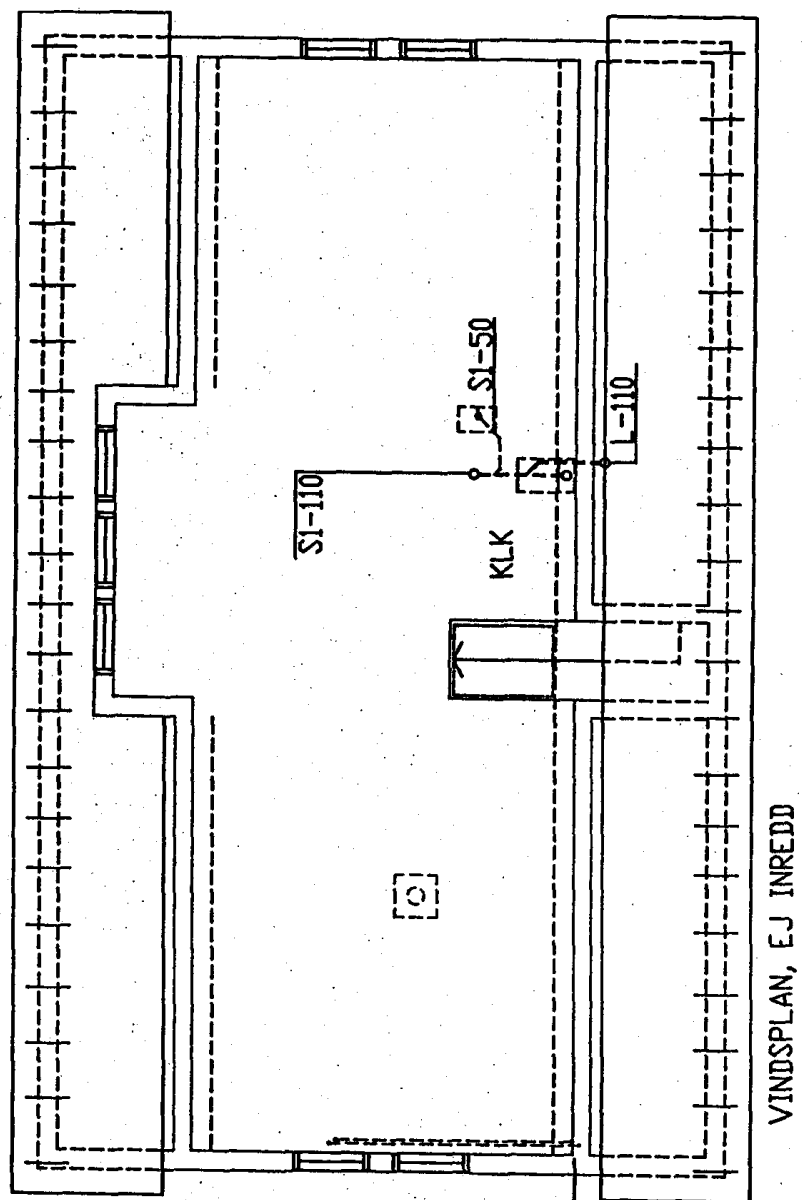
Tegningsnr: 30444

Tegning: PLANER-SNITT-FASADER

BA: 100,6/135,0m2

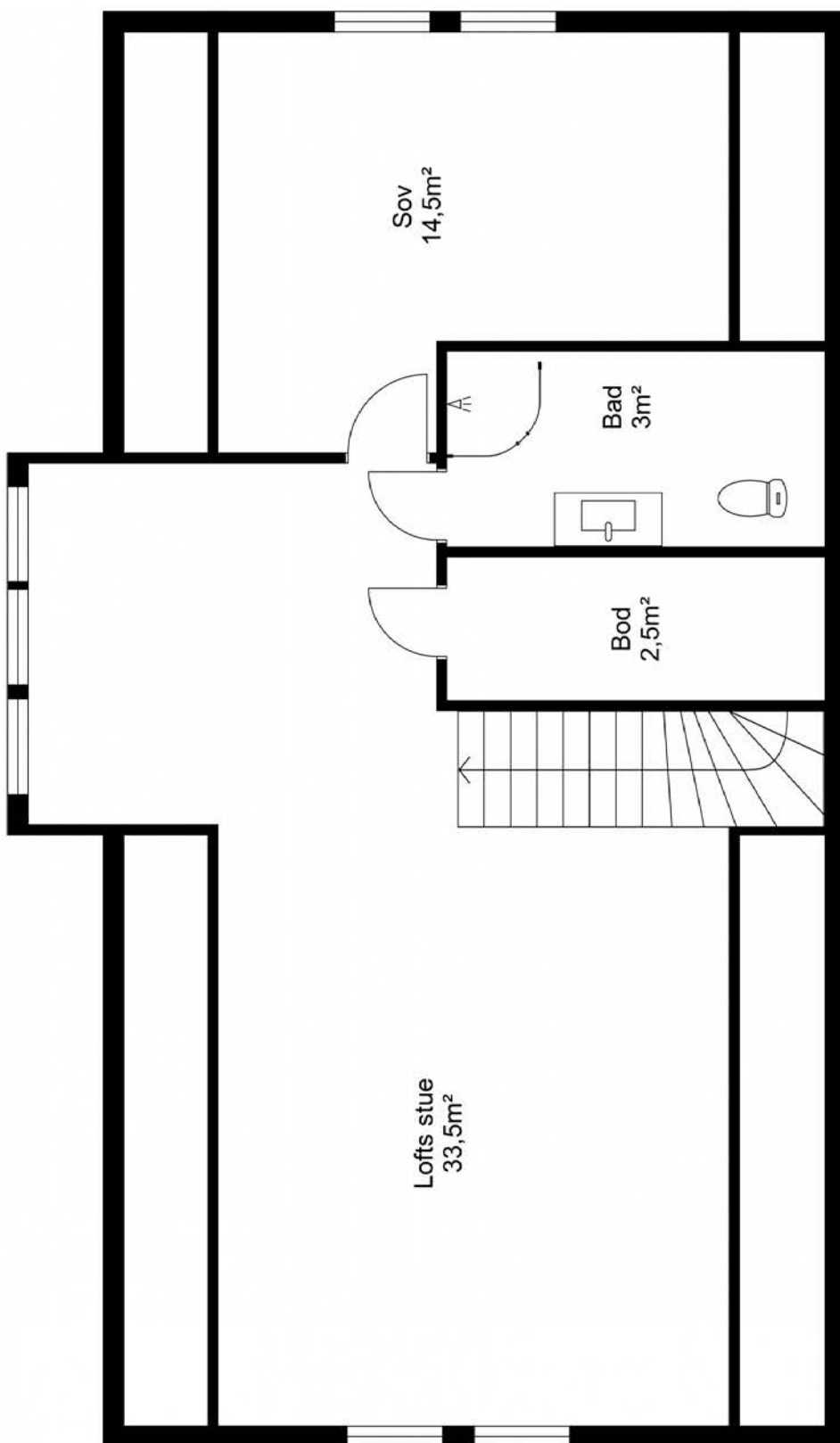
Kommune: OPPDAL





TOMRÖR FÖR KV O VV
DRAGES HIT AV ÅLVSBYHUS
PROPPADE AVSÄTTNINGAR
I BOTTENPLAN

Lofts Etasje



 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2007/2083		Dok.nr 10	
	Eiendom/byggested			
	Gnr 109	Bnr 4	Festenr 9	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Älvsbyhus Abels gt. 5 7030 Trondheim	Tiltakshaver (navn og adresse) Christian A. Røe Brudalen 7340 Oppdal
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Enkle tiltak	22.06.07

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig		
Vedtak fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 07.11.07	Saksnr 7/143
Dato sluttkontroll 19.11.08	Kontrollansvarlig Älvsbyhus v/ Glenn Davidsen	
Merknader		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 25.11.2008	Stempel/underskrift Anita J. Kleven



CHRISTIAN ARNKVÆRN RØE

KREMLEVEGEN 28
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 23/62

109/4/9 - Ferdigattest

Eiendom:	Gnr 109	Bnr 4	Fnr 9
Adresse:	Kremlevegen 28, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	CHRISTIAN ARNKVÆRN RØE		
Ansvarlig søker:	CHRISTIAN ARNKVÆRN RØE		
Tiltaket:	bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		
Bygningsnr.	25348575		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 23.01.2023.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. SAK 10 § 8-1.

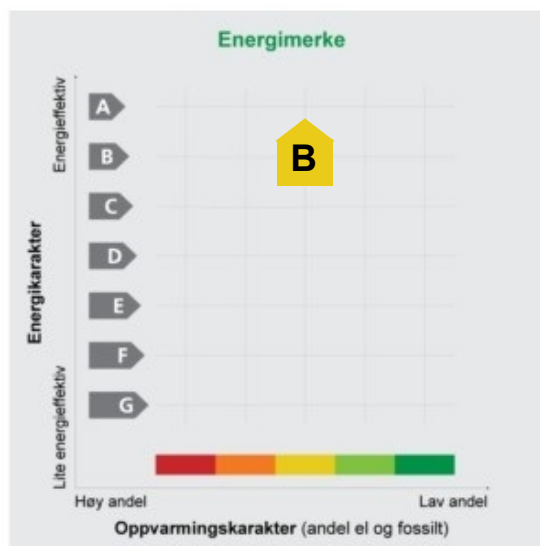
Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	20.01.2023	23/36

Vurdering

Tiltakshaver søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Adresse	Kremlevegen 28
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	109
Bnr.	4
Seksjonsnr.	0
Festenr.	9
Bygn. nr.	25348575
Bolignr.	H0101
Merkenr.	f4ccffb2-2d68-4b50-827e-55871d709f8b
Dato.	20.12.2022



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

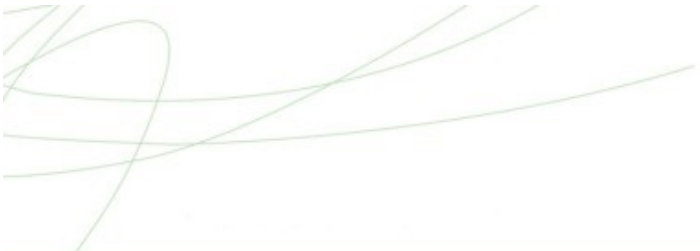
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Fyr riktig med ved

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

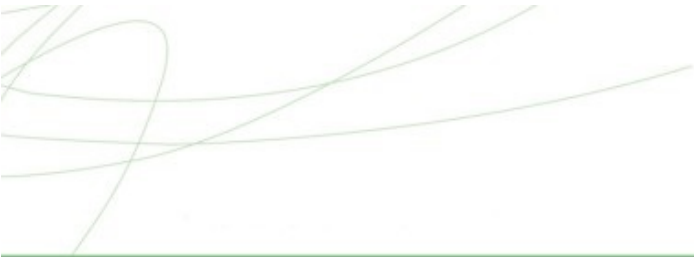
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 156
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kremlevegen 28
Postnr/Sted: 7340 OPPDAL
Bolignr: H0101
Dato: 20.12.2022 9:37:02
Energimerkenr: f4ccffb2-2d68-4b50-827e-55871d709f8b

Gårdsnr: 109
Bruksnr: 4
Seksjonsnr: 0
Festenr: 9
Bygningsnr: 25348575

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: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Kommune
Oppdal

MÅLEBREV

uten grensejustering
X med grensejustering

J.nr.	125/97
Målebrev nr.	106/00
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	30.10.97-5503

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	109	4	9
Eiendom	Bruksnavn/adresse Furuhaugen		
Areal	588	M ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	15.09.1997
Rekvirent	Oppdal kommune v/bolig-og eiendom
Bestyrer	Halvor Rolvsjord
Forretning	Kartforretning med grensejustering over festetomt gnr.109, bnr.4, fnr.9. Ved forretningen ble det foretatt ensidig grensejustering slik at et areal = 171 m2 er overført fra gnr.273, bnr.14 til gnr.109, bnr.4 fnr.9. Eiendommen "Furuhaugen" gnr.109, bnr.4, fnr.9 utgjør etter dette 588 m2. De berørte parter har godkjent grensejustering ved underskrift på kartprotokoll.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	22.03.00	Jan Husa	Halvor Rolvsjord

GAB

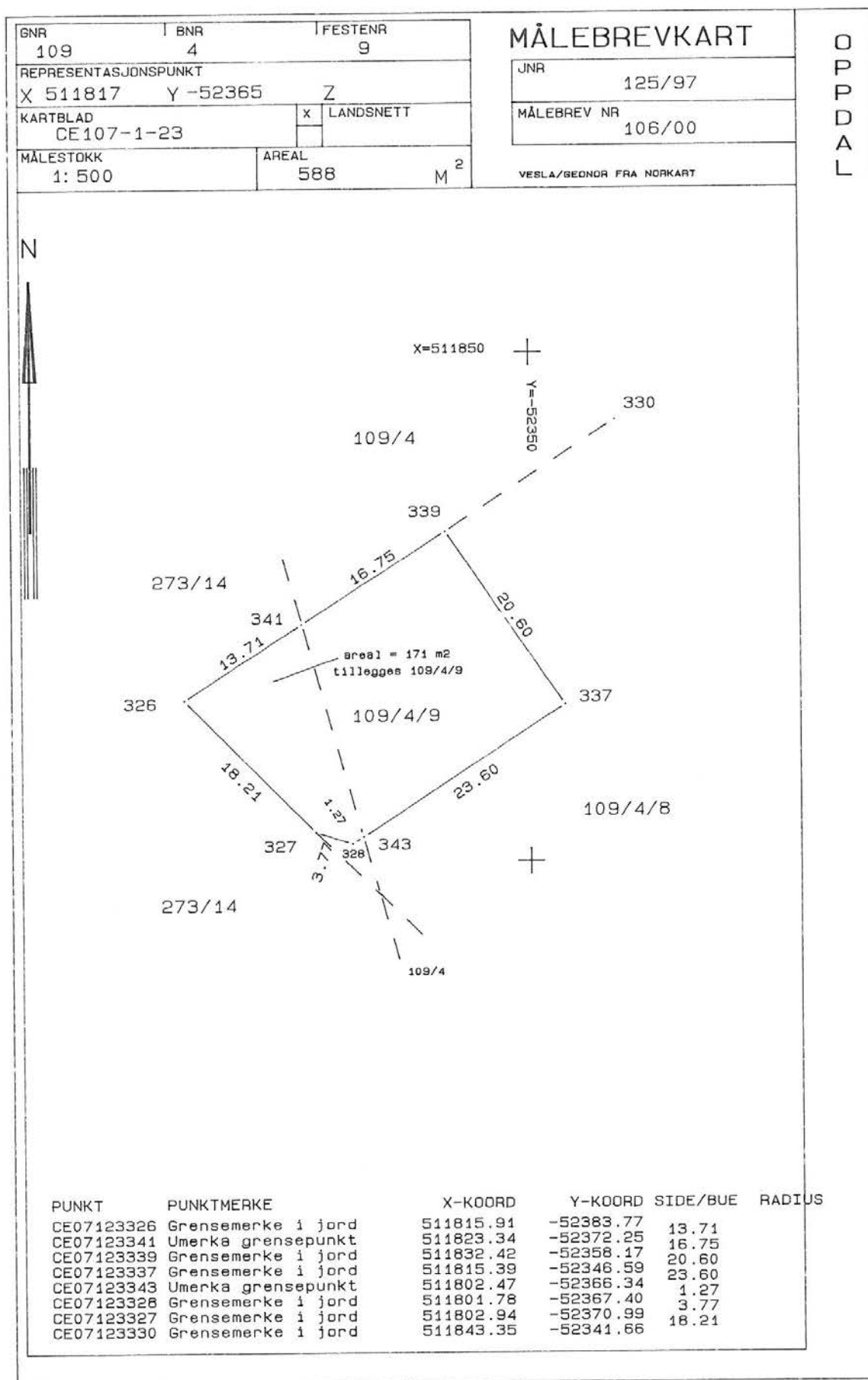
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel
Tinglyst 27 mars 2000 nr. 1482

Påtegninger (rettelser o.l.)

Tgl. målebrev levert BE-saksforv. Inger Gørseth 30/3-00 HP for arkivering
--



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 4, Festenr 9	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	301	Brennan-Almannberget
Veiadresse:	Kremleveggen 28, gatenr 2600	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furuhaugen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.10.1997	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	587,4 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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	5021/109/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/109/4/1	0,0
			Mottaker	5021/109/4/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/1	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/2	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/4	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/5	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/6	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/10	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/1	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/2	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/4	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/5	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/6	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/10	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/11	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/12	0,0
			Mottaker	5021/109/4/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/10	0,0
			Mottaker	5021/109/4/11	0,0
			Mottaker	5021/109/4/12	0,0
			Mottaker	5021/109/4/13	0,0
			Mottaker	5021/109/4/14	0,0
			Mottaker	5021/109/4/15	0,0
			Mottaker	5021/109/4/16	0,0
			Mottaker	5021/109/4/17	0,0
			Mottaker	5021/109/4/18	0,0
Feilretting	Forretning:	04.05.2011	Berørt	5021/109/4	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2011	Berørt	5021/109/4/8	0,0
			Berørt	5021/109/4/9	0,0
			Berørt	5021/109/4/16	0,0
			Berørt	5021/198/15	0,0
			Berørt	5021/198/36	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.05.2011	Berørt	5021/109/4	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2011	Berørt	5021/109/4/8	0,0
			Berørt	5021/109/4/9	0,0
			Berørt	5021/109/4/16	0,0
			Berørt	5021/198/15	0,0
			Berørt	5021/198/36	0,0
Feilretting	Forretning:	04.05.2011	Berørt	5021/109/4	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2011	Berørt	5021/109/4/9	0,0
			Berørt	5021/273/14	0,0
Arealmåling	Forretning:	22.03.2000	Mottaker	5021/109/4/9	588,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremlevegen 28	Bolig	205,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.11.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	07.11.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	25.11.2008
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	22.02.2008
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	25348575			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		99,0		99,0				
L01			53,0		53,0				

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:		Rammetillatelse:	07.11.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.11.2007
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	25.11.2008
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	25348583			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

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 |

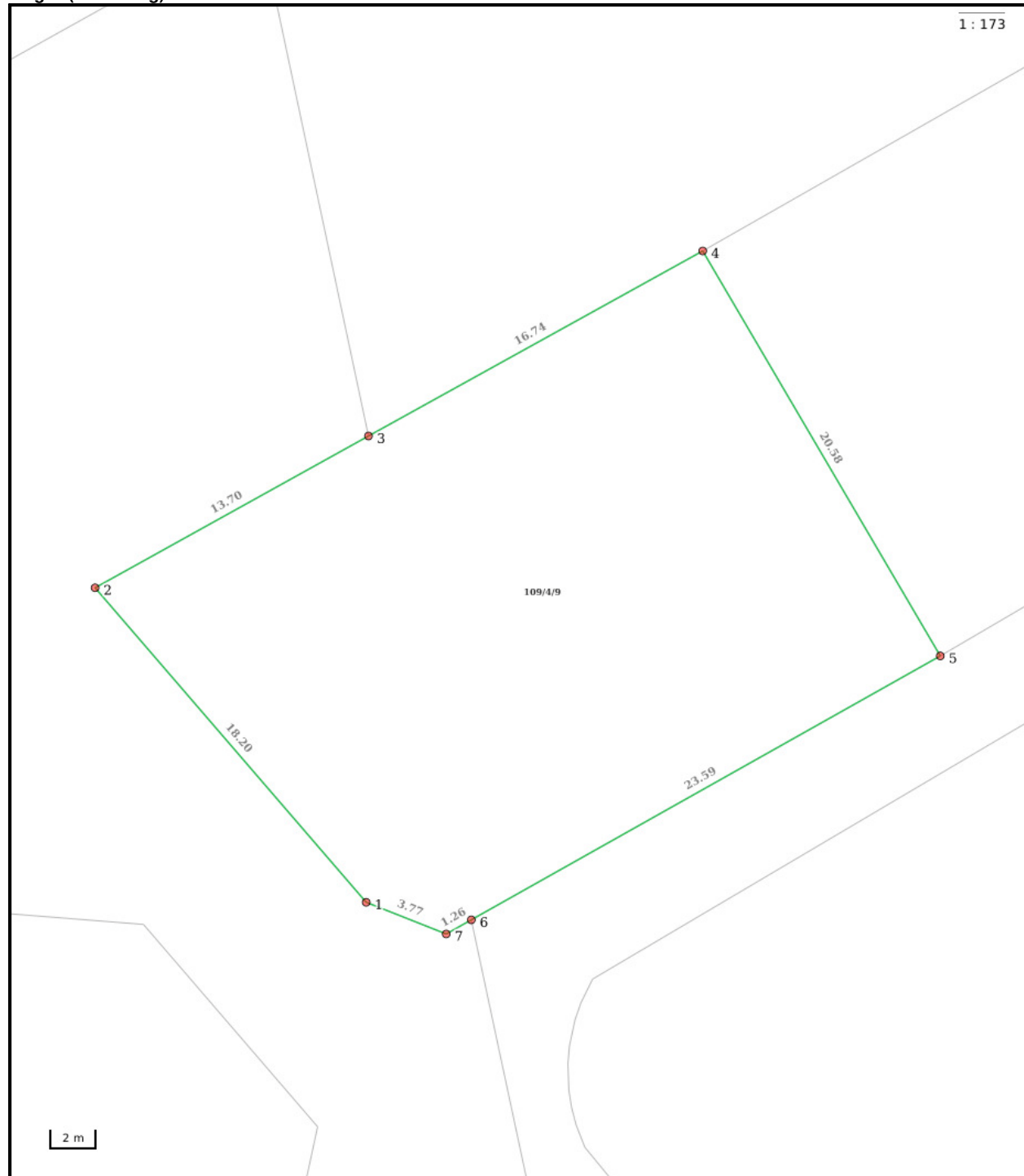
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 587,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 195,83	535 870,57	18,20m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 208,45	535 857,46	13,70m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 216,19	535 868,77	16,74m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 940 225,63	535 882,60	20,58m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 940 208,92	535 894,62	23,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 940 195,49	535 875,23	1,26m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 940 194,77	535 874,19	3,77m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/109/4/9/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 28.1.2025



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.

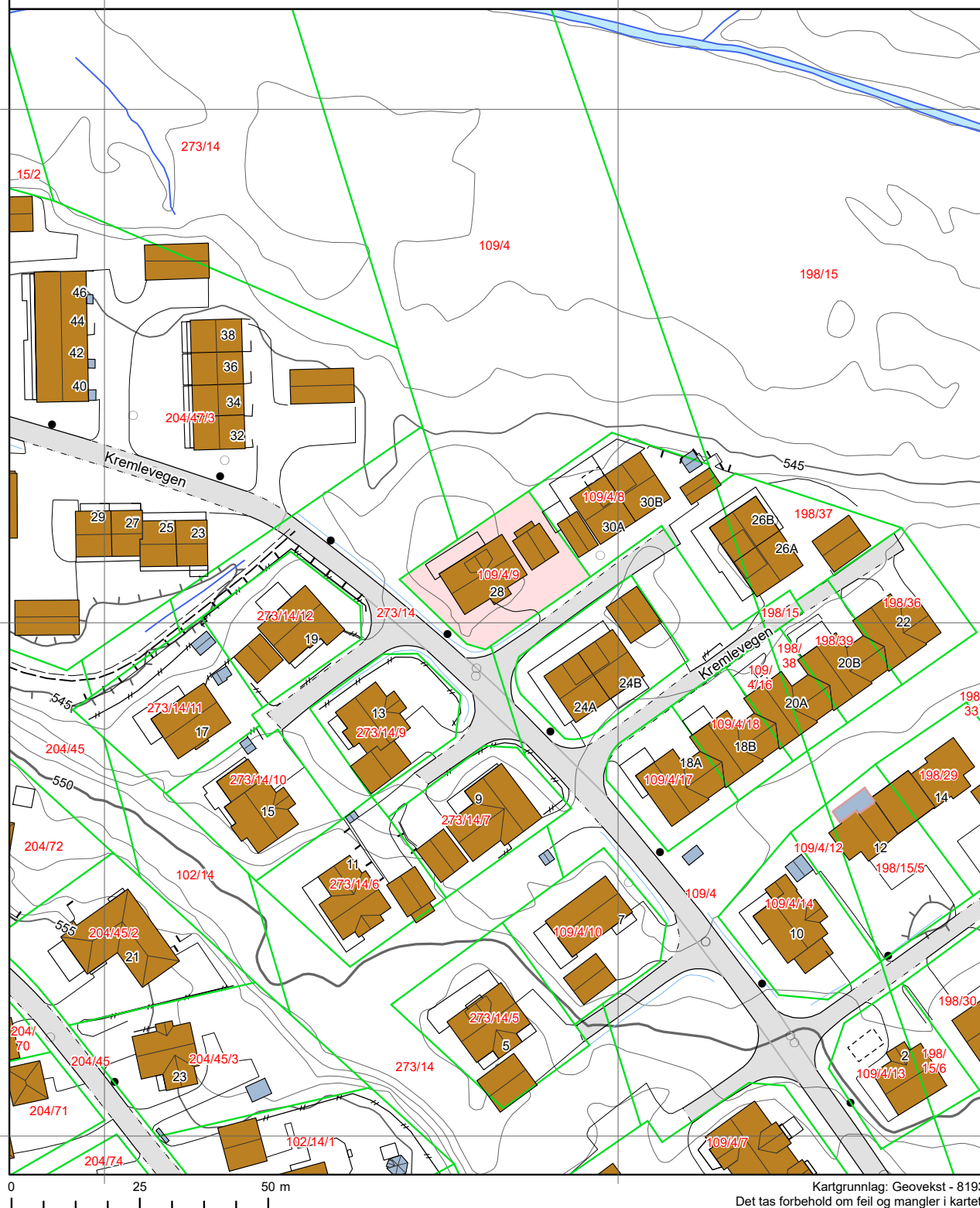
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/109/4/9/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2025



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

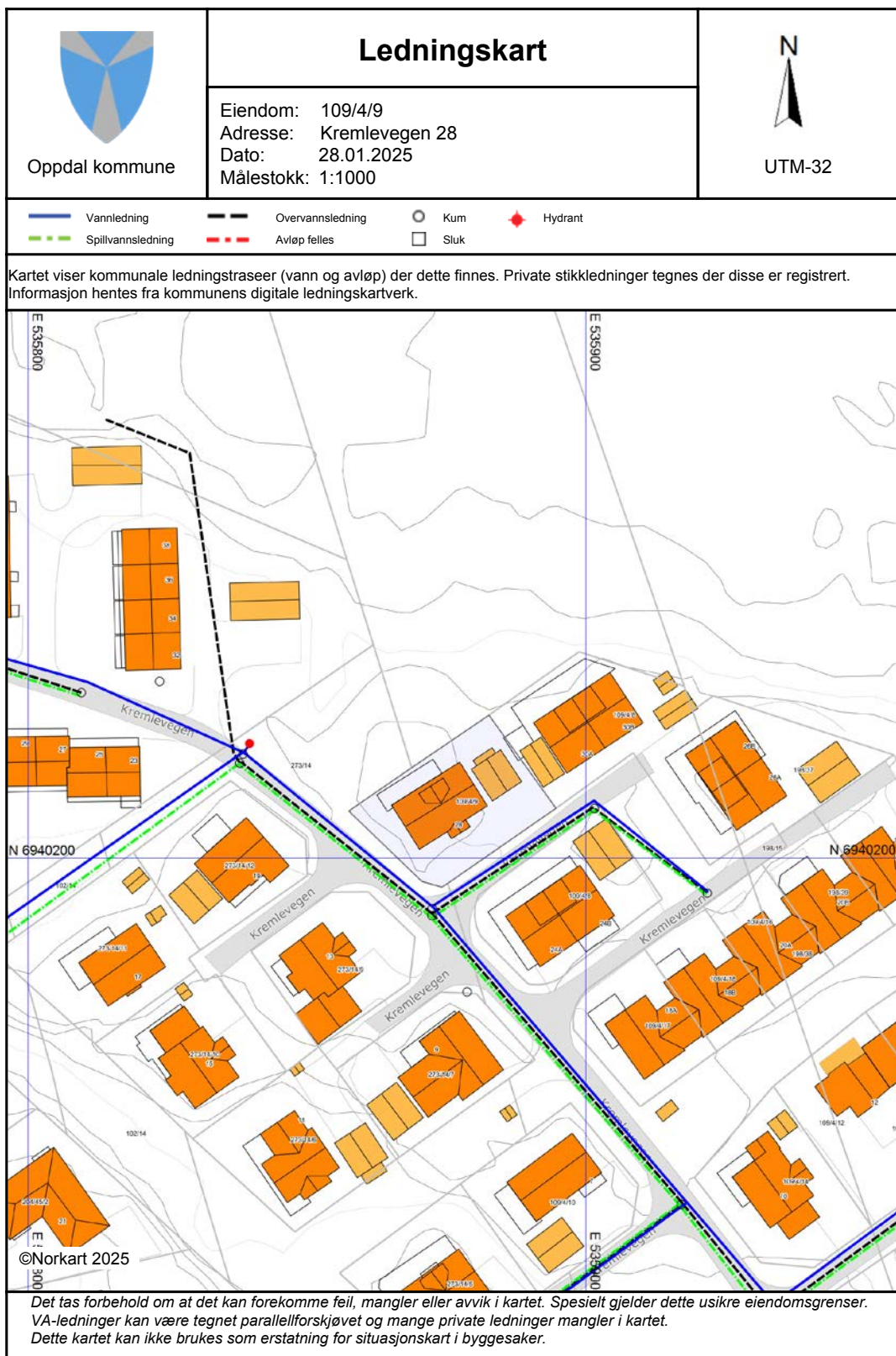
Høydekurver

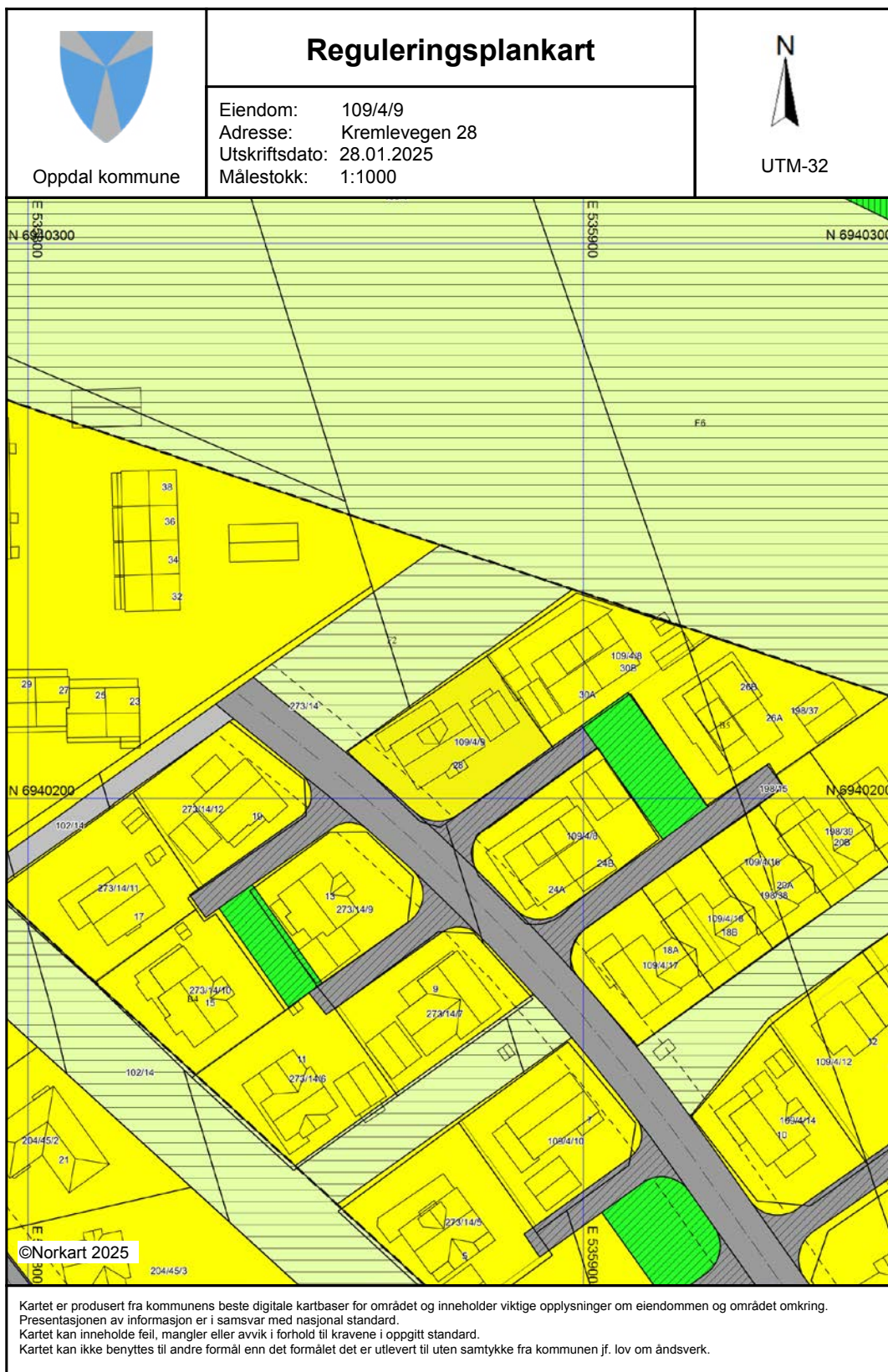
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	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
-  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-Samferdselsanlegg og tekn

-  Annen banegrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

Rev 504.020,01
1983002

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

BOLIGOMRÅDE

MELLOM ÅLMA OG INDUSTRIOMRÅDET

3. ETAPPE

BESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSE

plankontoret
i midtre gauldal, oppdal og rennebu

VEDTATT OPPDAL KOMMUNESTYRE SAK 26/83

FORORD

Utgangspunktet for arbeidet med reguleringsendring for boligområde mellom Alma og industriområdet er vedtak i teknisk hovedutvalg 266/82. Dette vedtaket går ut på at de 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 tomte bedre.

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

Ved slike tunløsnings 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 eneboligene i området ved Kremlevegen nr. .. til nr. .. i Oppdal.

§ 1.

Foreningen har til formål å vedlikeholde fellesområdet 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, herunder vedlikeholdsutgifter av enhver art, snøbrøyting o.l. skal fordeles likt mellom eierne. På basis av styrets oppsatte driftsbudsjett, fastsettes 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 formann.

§ 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, sakliste, 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 Morkelvege 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 tilpassende form og behandling.

4.0.3. Mindre vesentlige unntak.

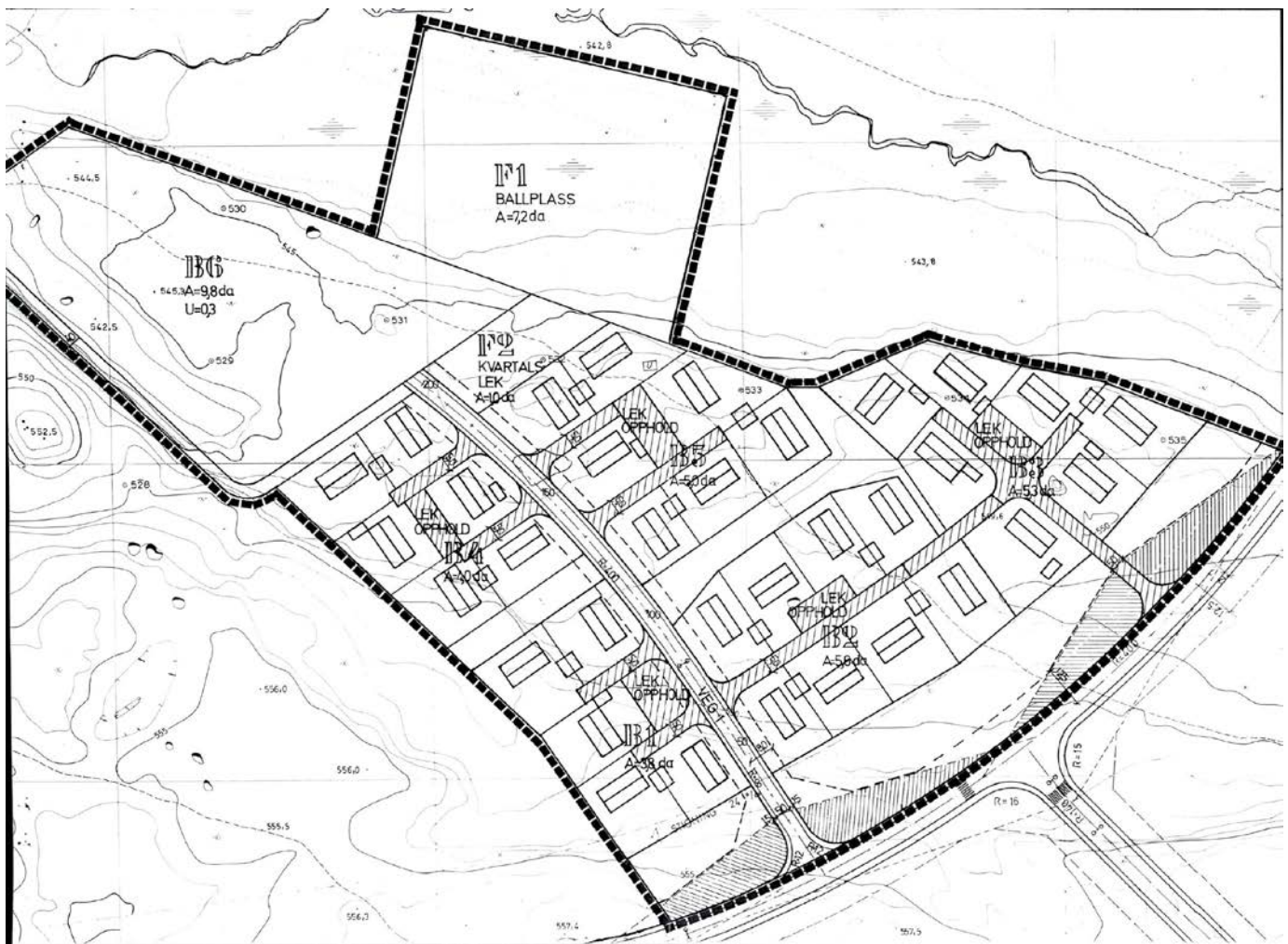
Teknisk hovedutvalg kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

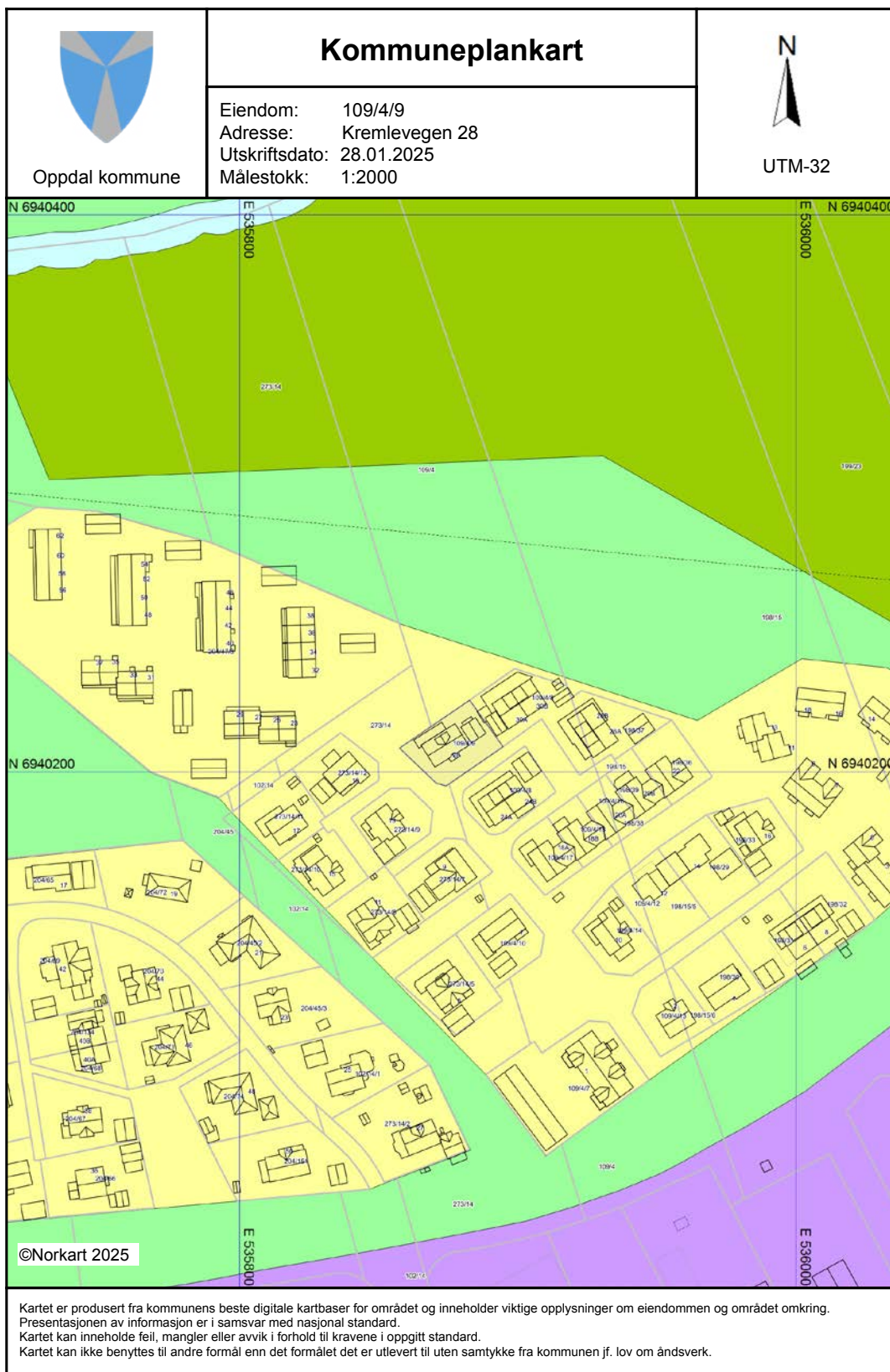
4.0.4. Privatrettslige avtaler.

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



Stadfestet 18. august 1983





Tegnforklaring

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

Oppdal kommune

**Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL**

TINGLYST

19 OKT 2006

Sør-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 7289

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1634	Oppdal	109	4	9
Bruksnavn: "Furuhaugen"				
Tomtsverdi		Beskaffenhets		
		☐ 1 Bebygd 1) ☒ 2 Ubebygd		
Kva skal grunnen nyttast til?				
☒ B Boligeland	☐ F Fritidseiendom	☐ V Forretningskontor		
☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vel	☐ A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
964983003	Oppdal kommune	1/1

3. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge?	Idee!! andel
13127249339	Christian A. Røe	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

4. Festeavgift pr. år	5. Festetid	
kr 370	Antall år 98	Regnet fra - dato 1979-10-01

6. Panterett for festeavgiften 3)

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

☒ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst 4)

OBS! Her påføres kun oplysninger som skal og kan tinglyses

Se side 3.



Doknr: 7284 Tinglyst: 19.10.2006 Emb. 084
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 1) Det må udstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 14).
- 4) Det er bare rettstiftelser som sk (og kan) tinglyses som sk inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragele av festeretten.

Dato 2006-09-25	Bortfeters underskrift  ØYDAL KOMMUNE Serviceforret	Festers underskrift 
--------------------	--	--

Nr. 700043e Sem & Stenersen Prokomp AS, Oslo 12-2001/1-2005 FF

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 1997-10-30	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av feste- avgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15 ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:		
Innløs- ingsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdra- gelse og pantset- telse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pant- havere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommuni- kasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Dette er en framfestekontrakt. Oppdal Kommunes festekontrakt med hjemmelshaver til gnr 109 bnr 4, festestr. 9, Kremlivegen 28, skal gjelde også for denne kontrakt (jfr. vedlegg 1). Retningslinjer for byggearbeider i kommunale boligfelt, samt informasjon om grensemerker (jfr. vedlegg 2)		



Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted Oppdal	Dato 2006-09-25
Bortfesterens underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	
 	
STEIN BJØRGEN	
Sted Oppdal	Dato 2006-09-25
Festerens underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	
	
CHRISTIAN A. RØE	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

1)

Festeren betaler følgende mot utstedelse av festekontrakten:

Opparbeidelseskostnader kr. 34.441,- (I dette beløpet er det tatt med kostnaden for opparbeidelse av veg, vann kloakk, gatelys og asfalt).

Midlertidig målebrev kr. 1.500,-

Oppmåling inkl. utarbeidelse av endelig målebrev kr. 6.810,-

Tinglysing av endelig målebrev kr. 1.548,-

Tinglysing av festekontrakt kr. 1.548,-

Fester betaler til Oppdal Kommune ovennevnte kostnader, samlet kr. 45.847,- med betalingsfrist på 14 dager fra denne festekontrakten er undertegnet av Oppdal Kommune. Festekontrakten sendes til tinglysing når Oppdal Kommune har registrert innbetalingen.

2)

Festeavgiften jf. kontraktens pkt. 4 forfaller til betaling halvårlig og forskuddsvis hver 01.04 og 01.10, første gang med virkning fra kontraktens underskrift.

3)

For festetiden gjelder bestemmelsene i Oppdal Kommunes festekontrakt med grunneier. Regulering av festeavgiften skal skje i samsvar med og samtidig med de endringer som måtte følge av Oppdal Kommunes festekontrakt med grunneier.

4)

Bortfester forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger for vann, kloakk el. kabler og gatelysmaster på tomte i samsvar med vedtatt plan, samt foreta nødvendige reparasjoner. Kommunen sørger for oppussing i forbindelse med slikt arbeid. Eventuelle skader som ikke gjenopprettes, erstattes etter nærmere avtale eller skjønn.

Festeren skal betale full refusjon for kommunal bygging av fortau og legging av fast dekke på dette, når det måtte bli vedtatt.

5)

Byggearbeidet må være satt i gang innen 1 - ett - år og avsluttet innen 3 - tre - år fra festekontraktens dato.

6)

Så fremt de foranstående vilkårene i festekontrakten ikke blir oppfylt til fastsatt tid, plikter festeren å frafalle festekontrakten uten ekstra omkostninger for Oppdal kommune.

Tomta festes bort til boligbebyggelse. Festeren, eventuell leier, eller senere festere av eiendommen kan ikke nytte tomte og bebyggelsen til annet enn fast bolig. Det er derfor ikke høve til å ta i bruk bebyggelsen til andre formål, for eksempel fritidshus, uten Oppdal formannskaps samtykke.

I tilfelle av tvangs salg av bygninger har kjøper rett til å overta festeretten.

Bortfester garanterer tomte fri for pengeheftelser.

Så lenge det hviler lån fra Husbanken på bygningen på tomte kan tomte ikke forlanges ryddet.

----- (nedenstående anføres ikke i grunnboken)-----

Administrative bestemmelser:

Innbetaling til bankkonto nr. 4266.06.00013

kr. 45.847,- Merkes: GNR/BNR 109/4 feste 9

Så snart kontraktssummen iht pkt. 1 er registrert innbetalt Oppdal kommune, utsteder Oppdal kommune festekontrakten, og eiendommen kan overtas fra denne dato.



Dato 25.09.06	Bortfester  Oppdal Kommune Serviceforretning	Festers underskrift 
------------------	--	--

VEDLEGG 1 TIL
FREMPESTEKONTRAKT

109/4



FESTEKONTRAKT

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
01448	16.03.81
ØRKDAL SØRENSKRIVEREMBEDET	

A128
171

Mellom undertegnede *Ola Sjøtskift*
personnr. *31.10.77 47932* som bortfester og Oppdal kommune
som fester er inngått slik festekontrakt:

1. Areal.

Ola Sjøtskift fester bort til Oppdal
kommune en parsell av sin eiendom
gnr. *109*, bnr. *3* i Oppdal. Parsellen
er avgrenset på følgende måte: Parsellen utgjør alt areal
av teigen nord for den sørlige grense for det regulerte
industriområdet, reg.plan. vedtatt 22.3.79. Parsellen er
inntegnet med rød strek på vedlagte kopi av kart, dat.
3.10.79. Nevnte reguleringsgrense er inntegnet på kartkopien.
Parsellen har fått bnr. 4, areal 32.771,9 m²

2. Festeavgift:

I festeavgift betaler festeren avgift beregnet etter gjeld-
ende prisforskrifter på grunnlag av høyeste lovlige pris på
grunn, kr. 4,50 - kroner fire 50/100 - pr. m² fastsatt ved
overtakst av Statens Pristilsyn 14. juni 1979, med tillegg
av verdien av påstående skog (rotverdien). Oppmåling og
taksering foretas av herredsskogmesteren i Øvre Orkla. Sko
verdien skal tas med ved alle senere justeringer og til-
legges tomteprisen ved hver ny taksering.

Festeavgiften forfaller til betaling halvårlig og forskudds
vis hver 1.1. og 1.7., første gang med virkning fra kon-
traktens underskrift. Festeavgiften betales ved forfall
uten påkrav av bortfesteren.

3. Regulering av festeavgiften.

Hvert 10. år regnet fra 1.10.1979 kan festeavgiften
kreves regulert i samsvar med hva lovgivningen til enhver
tid gir adgang til. Denne 10-årsterminen faller bort der-
som lovgivningen gir høve til kortere tid. Regulering kan

foreligger bindende bestemmelser for noe annet, skal regulering skje på grunnlag av tomteverdien og rentenivået på reguleringstiden, jfr. lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20, § 14 2. ledd, jfr. 13. I tilfelle enighet ikke oppnås, vil avgjørelsen bli å treffe ved skjønn. Utgiftene ved skjønnet betales av festeren etter skjønnslovens regler. Den som vil benytte seg av adgangen til regulering må senest innen 1 - en - måned før utløpet av den enkelte 10-årstermin skriftlig varsle den andre parte om dette. Ellers utsettes retten til regulering 1 år. Så fremt regulering ikke blir krevet i løpet av dette år løper den nye terminen uten høve til å kreve regulering.

4. Festetiden.

Festetiden skal være 98 år. Etter festetidens utløp har Oppdal kommune eller de som utleder sin rett av nærværende kontrakt, rett til ny festekontrakt. Vilkårene skal da kunne reguleres i henhold til den lovgivning som gjelder på den tid. Så fremt ny festekontrakt ikke blir krevd, skal festet avvikles i samsvar med gjeldende lovgivning. Bortfesteren kan når som helst i kontrakttiden reise krav om salg av sin eiendom. Festeren plikter da å innløse denne. Kravet om salg må fremsettes skriftlig minst 2 - to - år før innløsning skal skje. Kjøpesummen erlegges på den måte selgeren finner mest fordelaktig (eks. kontant grunnkjøpsobligasjoner). Ved eventuelt salg i kontraktstiden skal overdragelsen skje på det samme grunnlag som gjelder for festekontrakten.



5. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren har rett til å overdra (helt eller delvis) eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakten. I tilfelle av tvangssalg av bygninger har kjøperen rett til å overta festeretten. Slike forhold skal imidlertid ikke medføre noen endring av festerens forpliktelser ovenfor bortfesteren etter nærværende kontrakt.

6. Sikkerhet for festeavgift. Mislighold.



Til sikkerhet for betaling av festeavgiften skal bortfesteren ha 1. prioritets panterett i festeretten og i bygninger som oppføres på det festede areal, samt i forsikringssummen for bygningene for et beløp inntil 3 års skyldig festeavgift. Dersom ikke festeavgiften betales til rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygninger til tvangsauksjon. Før bortfesteren går til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp med renter og omkostninger.

7. Diverse.

Bortfesteren skal sørge for å slette pengeheftelser som hviler på det festede areal. Bortfesteren garanterer for øvrig arealet fritt for heftelser som er til hinder for utnyttning til utbyggningsformål.

Påstående skog følger med, jfr. pkt. 2. Imidlertid kan bortfesteren avvirke skogen i samsvar med festerens nærmer godkjenning etter at kontrakten er underskrevet. Bortfesteren kan nytte denne retten i inntil 1 år etter kontraktens inngåelse, likevel slik at festeren av omsyn til etableringer i området kan fastsette kortere frist dersom det er behov for det. Fastsetting av festeavgift for påstående skog skal i tilfelle skje etter at bortfesteren har avvirket etter denne ordning, jfr. pkt. 2.

Festeren er forpliktet til å anordne vei for adkomst til og drift av bortfesterens bakenforliggende eiendom.

Det anlegges veg i sør-østre grense av industriområdet.

Denne legges på kommunens festede/erhvervede grunn og opparbeides og vedlikeholdes av festeren. Vegen skal i likhet med andre veger i området fritt brukes av bortfesteren og andre grunneiere, samt andre som måtte ha særrettigheter i området. Oppdal kommune setter opp og vedlikeholder gjerde med grunder mot utmark. Det skal anordnes grunder i nødvendig antall, maksimum en grind for hver skogteig. Der det ikke naturlig lar seg gjøre å komme inn på vegen, anlegger

kommunen avkjørsler for teigene. Kommunen er ansvarlig for at grindene er satt i når beitetiden begynner om våren. Nevnte gjerde med grunder skal være oppsatt senest 1. mai 1981. Festeren skal i alle høve ha minst 1 - ett - år på seg til å sette gjerde etter kontraktens undertegning. I mellomtiden skal eventuelle anleggsområder innenfor det festede området inngjerdes særskilt. Nevnte veg skal være råplanert senest 3 - tre - år fra kontraktsinngåelse. Denne planeringen skal gi grunnlag for tilfredsstillende ferdsel med traktor og vanlig redskap til bruk i skogen. Vegen skal være ferdig opparbeidet (skogsbilvegstandard) senest innen 6 - seks - år fra kontraktsinngåelsen.



8. Omkostninger.

Festeren betaler alle utgifter i forbindelse med oppmåling, kartlegging av arealet og tinglysning av festekontrakten, samt eventuelle tinglysningsutgifter med slethelse av hofelser.

9. Juridisk bistand.

Oppdal kommune erstatter de berørte grunneiere utgifter til juridisk bistand i anledning av denne kontrakten.

10. Gyldighet.

Kontraktens gyldighet er betinget av kommunestyrets godkjennelse.

TINGLYST

Gjeld betalt med kr. 50,-
Oppdal kommune kr. 820,-

Oppdal kommune

[Signature]

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT	01448	15.03.81
URDAL SØRENSENTERENDETE		

Oppdal, den 31. oktober 1979.

Som bortfester:

Ola Skjolskrift

Som fester:

Jonas R. Næver

Den årlige festeavgift er utregna til kr 8 848,41.

88

75

VEDLEGG 2 TIL FREMFESTEKONTRAKT

Retningslinjer for byggearbeider i kommunale boligfelt:

1. Tomta må ikke tas i bruk før kjøpesummen er betalt eller sikret i form av bankgaranti.
2. tomte må ikke tas i bruk før den dato kommunen har fastsatt.
3. Det er ikke tillatt å legge fra seg utgravd eller tilkjørt masse, materialer o.l. i veg, langs vegens skråninger eller i veggrofter, eller i friareal/fellesareal.
4. Ved planering av avkjørsler til tomtene skal det nedlegges rør i grøftene (f.eks sementrør, min. 6").
5. De eksisterende terrenghøyder må ikke uten videre forandres. Der slike inngrep får konsekvenser for veg eller nabotomter må saken tas opp med Oppdal kommune.
6. Det må sørges for at grensemerkene ikke flyttes eller fjernes.
7. Eventuelle fastpunkt som ikke står direkte i vegen for byggearbeidene må heller ikke fjernes.
8. Husbyggerne er ansvarlig for eventuelle skader på naboareal, veg, grøfter, sluk, gatelysfundament, kabler o.l.
9. Gjeldende lover, forskrifter og vedtak må følges, og husbyggeren må rette seg etter de pålegg som gis av Oppdal kommunes ansvarlige.
10. Hvis det skulle oppstå tvil om hvordan husbyggeren skal forholde seg må det tas kontakt med Oppdal kommune.



Informasjon om grensemerker:

Ved Deres tomt er det som regel nedsatt grensemerker før De begynner å bygge. Merkene er av aluminium med kule på toppen. De angir eiendommens grenser. I merkets nedre del er det forankringsklør som gjør merket vanskelig å trekke opp igjen.

Da det er av stor viktighet at disse merkene blir stående i fremtiden, for dermed å oprettholde et korrekt grenseforløp, ber vi Dem ta vare på merkene etter beste evne. En måte å sikre merkene på under byggeperioden, er å sette opp f.eks en stokk, planke etc. ved siden av merkene for dermed å gi dem bedre markering.

Skulle likevel merkene forsvinne eller bli ødelagt og de ønskes utsatt på nytt, må dette rekvireres (bestilles) skriftlig hos kommunens oppmålingsmyndighet. Dette er gebyrbelagt. Gebyrene må være betalt før arbeidet utføres, og det må normalt påregnes lang ventetid.

Nabolagsprofil

Kremlevegen 28 - Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	20 min 1.4 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	21 min 1.5 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	24 min 1.7 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	22 min 1.6 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	15 min
Ionity Oppdal	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

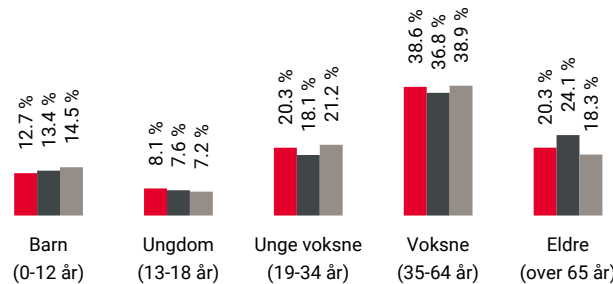
Veldig bra 83/100



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	24 min 1.8 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	26 min 1.9 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	15 min 1.1 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

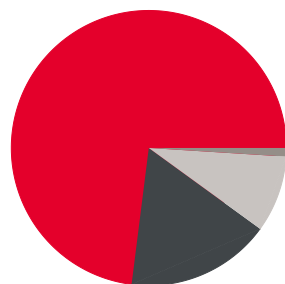
Sport

⚽ Krux Klatring 19 min 🚶
Klatring 1.4 km

⚽ Oppdal nye grusbane 19 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.4 km

🏊 Oppdal Treningssenter 19 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Sagtunet

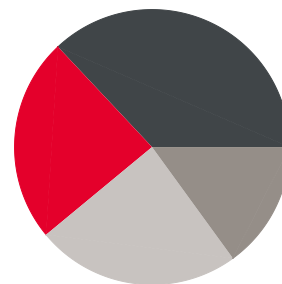
15 min 🚶



Vitusapotek Aunasenteret

20 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%

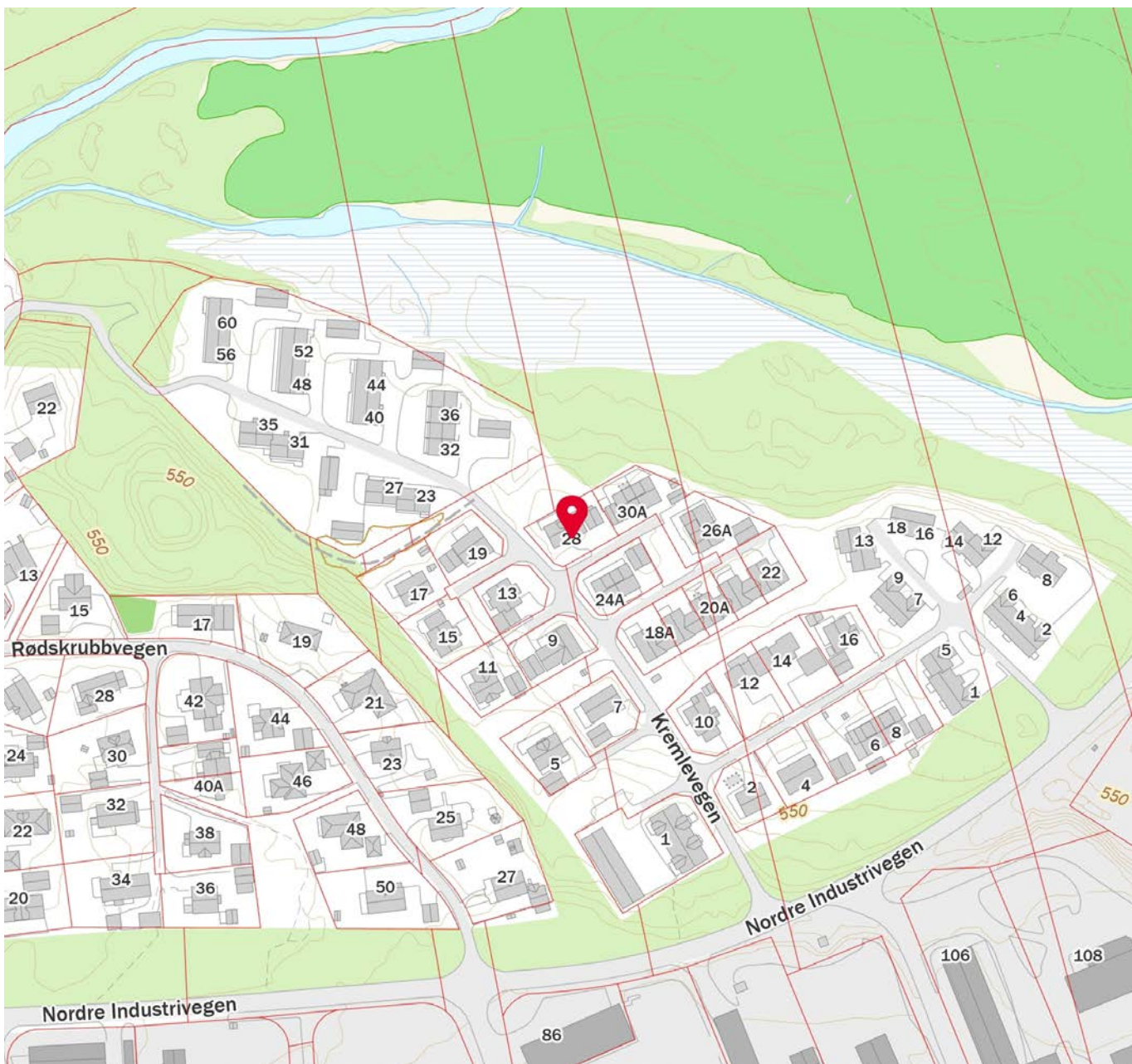
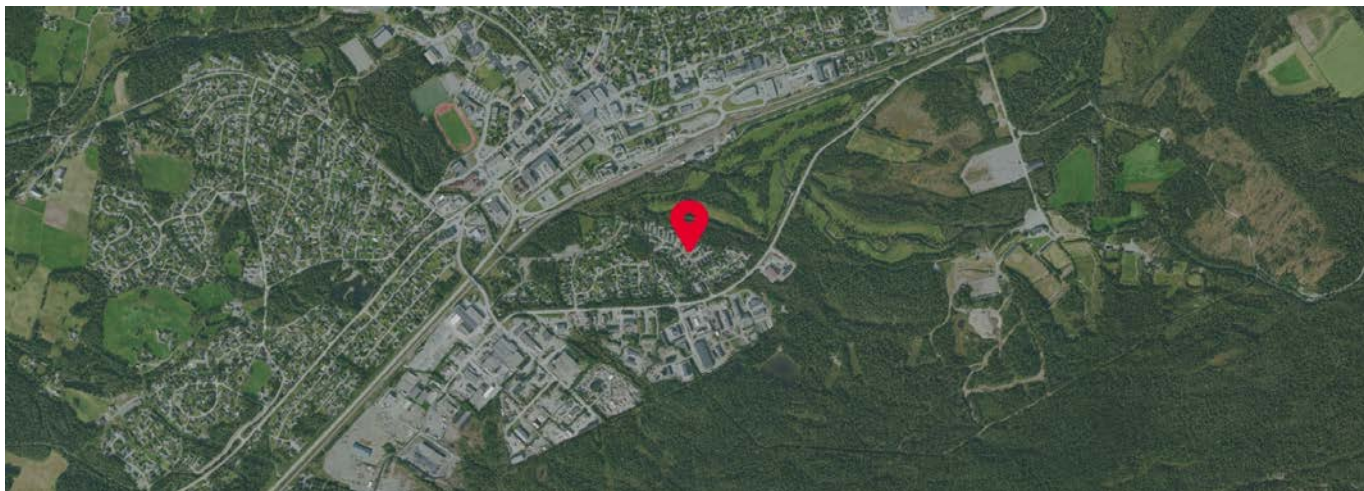
■ Brennan/Almannberget

■ Oppdal

■ Norge

Sivilstand

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



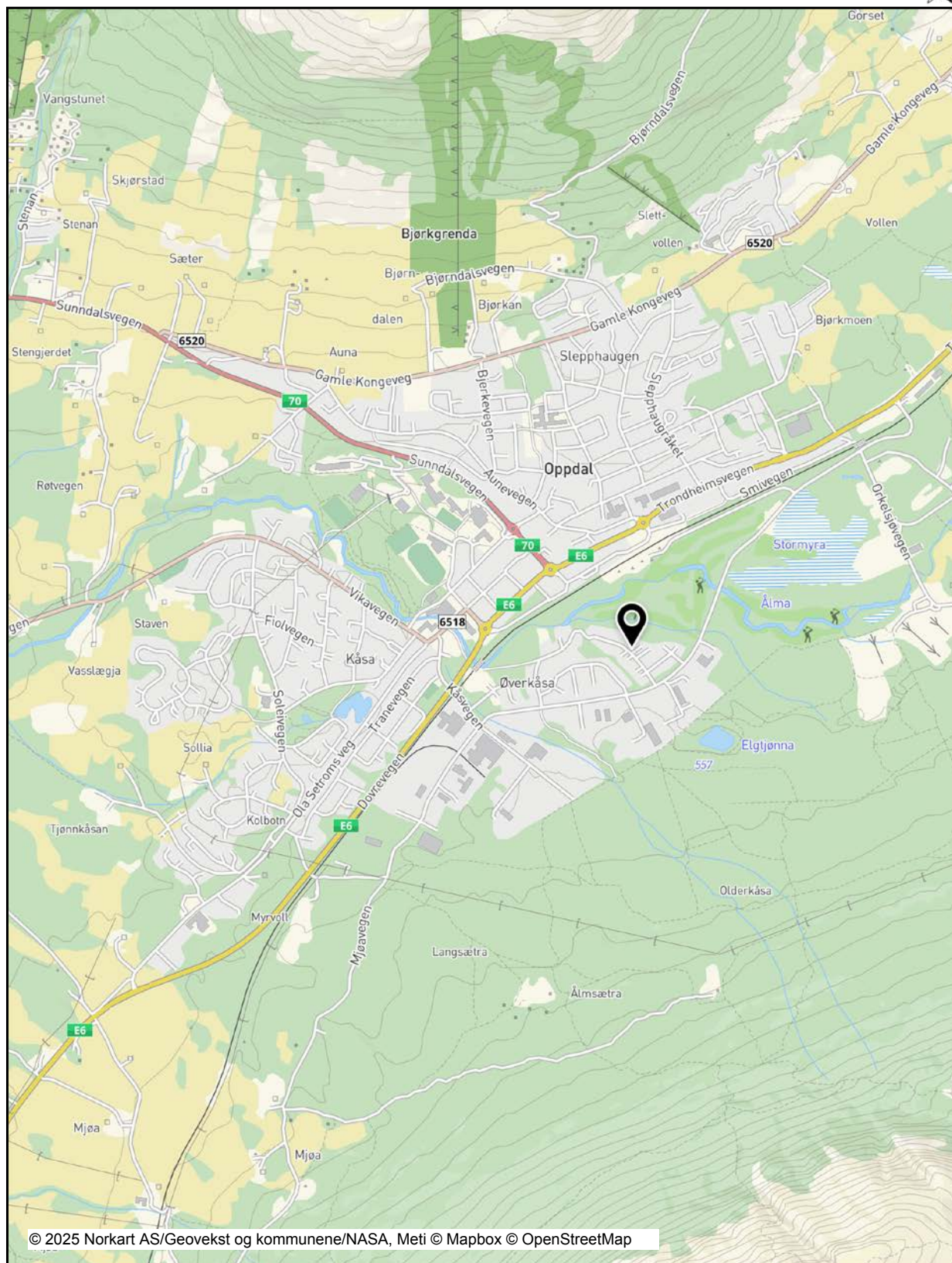


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

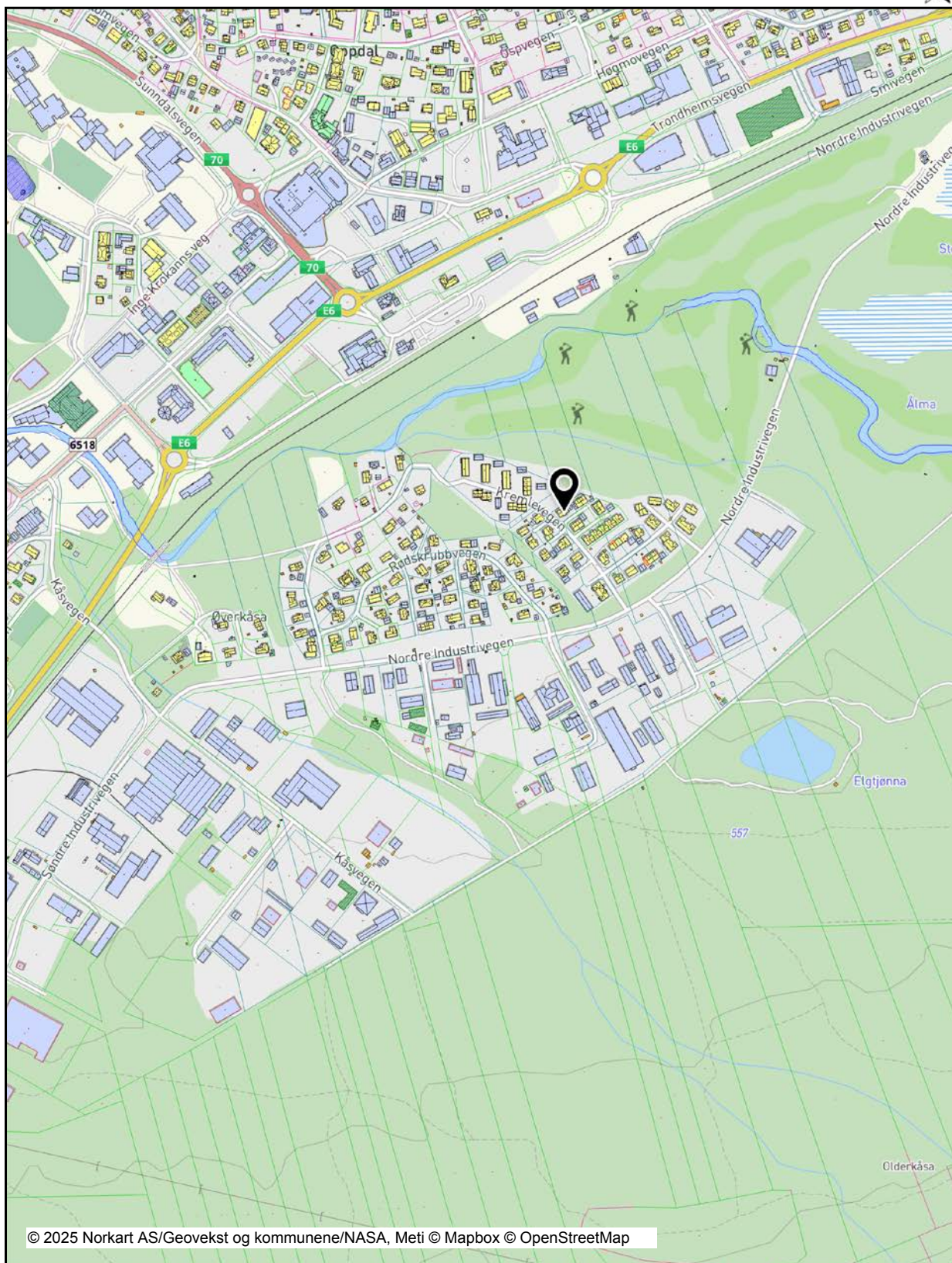


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2025

Målestokk: 1:7500

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.

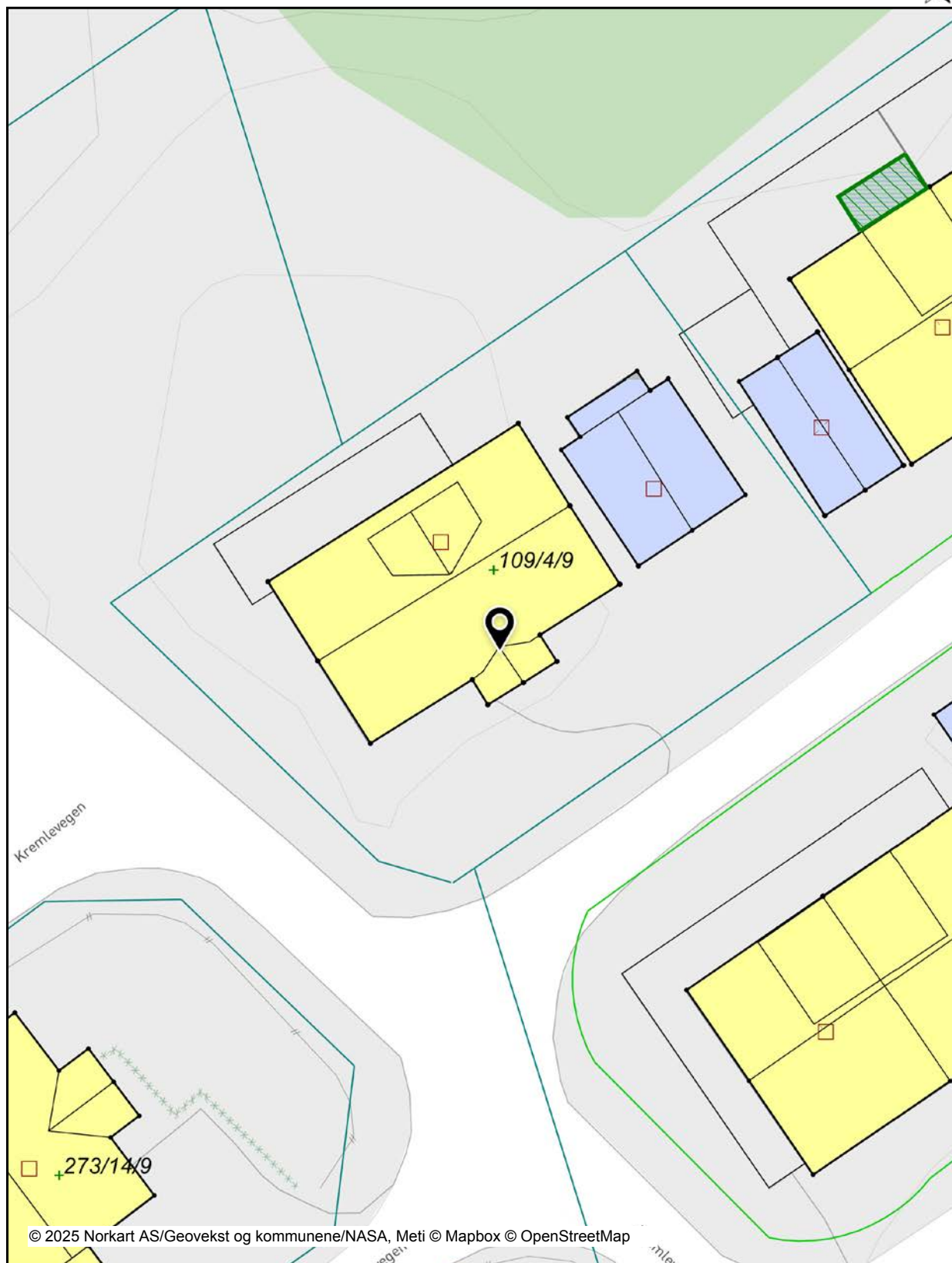


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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



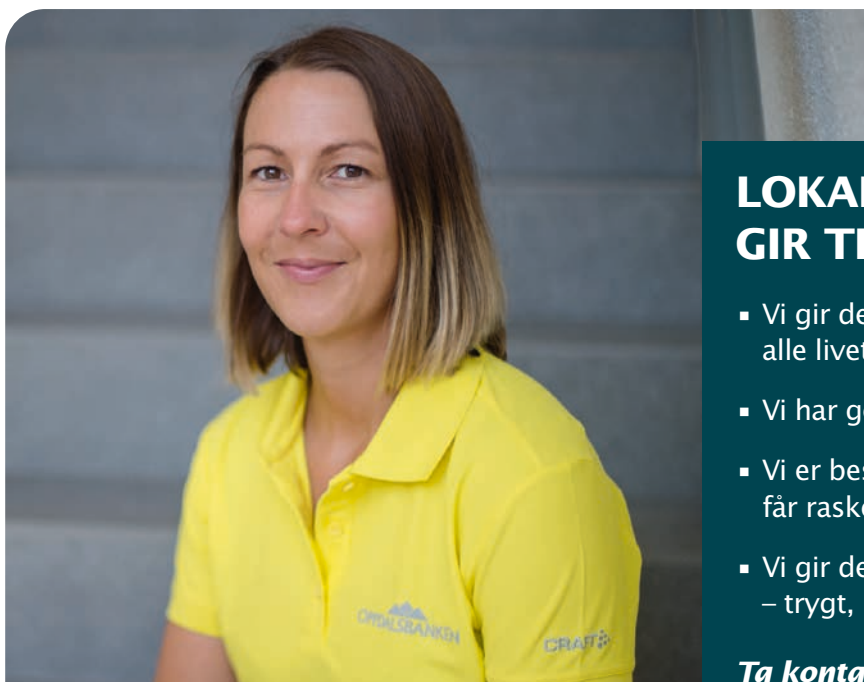
Rett skal være rett. For alle.

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.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Kremlevegen 28
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre