

aktiv.



Kremlevegen 12, 7340 OPPDAL

**Moderne og innholdsrik
funkisbolig. Tre soverom, to stuer
og to bad. Stor takterrasse og
overbygd platting med jacuzzi.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 131 640,-
Total ink omk.: Kr 4 631 640,-
Årlig festeavgift: Kr 2 169,-
Selger: Stig Morten Fjellstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total: 196/196 m²
Tomtstr.: 677 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 15
Gnr. 109, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1703230129

Moderne og innholdsrik funkisbolig. Stor takterrasse og overbyggd plattung med jacuzzi.

Dette er en nyere og moderne halvpart av tomannsbolig i et rolig boligområde øst for Oppdal sentrum. Eiendommen har gode sol- og utsiktsforhold med lang kveldssol. Boligen har høy isolasjonsgrad og gode varmeløsninger. Boligen kvalifiserer til grønt boliglån.

Boligen inneholder følgende:

- 1. etasje: Entré, garderobe/mellomgang, vaskerom/teknisk rom, stue, to soverom, bad og sluse i forbindelse med garasje,
- 2. etasje: Stue, kjøkken, soverom og bad.

Innhold for øvrig:

- Overbyggd og skjermet uteareal med Jacuzzi mot vest. Spotter i himling
- Teknisk rom som er felles med naboen.
- Enkeltgarasje under takterrasse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Kart	41
Selgers egenerklæring	44
Tilstandsrapport	48
Bygningstegninger	76
Ferdigattest	80
Energiattest	81
Eiendomskart	86
Reguleringsplankart med bestemmelser	88
El-kontroll	103
Nabolagsprofil	111
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 m²

2. etasje

BRA-i: 80 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

2. etasje

37 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

677 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av to matrikler. Det foreligger målebrev på begge tomtene. Gnr.: 198 bnr.: 15 fnr.: 5 (festet tomt) og gnr.: 109, bnr.: 4 fnr.: 12. (festet tomt -fremfeste) De respektive tomtene er på 543 og 134 kvm. Totalt 677 kvm. Tomten er flat og opparbeidet med plen. Asfaltert innkjøring og parkering. Søppelkassestativ delt med nabo, står på naboens grunn.

Årlig festeavgift

Kr 2 169

Regulering av festeavgift

01.07.2028

Festekontrakt datert

26.04.2007.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde. Det er gangavstand til sentrum med alle fasiliteter, skoler, barnehager, butikker osv. Golfbanen, skytteranlegget og curlingbanen ligger i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger nær Kåsen, Elgtjønnå, Våttåhaugen og Almannberget, som gir gode muligheter for turer i flott turterreng.

Oppdal byr forøvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, Et av Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng osv.

Adkomst

Når en kommer nordfra, tar en av E6 ca. 1 km nord for Oppdal sentrum mot Orkelsjøen/Fritidsparken. Følg denne veien ca. 550 meter, og ta så til høyre. Når en kommer sørfra, kjører en over bruen ved Spar-butikken i sentrum, og kjører denne ca. 400 meter. Ta så til venstre inn Industrivegen og følg denne nordover ca. 700 meter. Ta av til venstre inn Kremlevegen.

Etter å ha kjørt inn på Kremlevegen, tar en første vei inn til høyre. Boligen vil da ligge på venstre side. Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bygningssakkyndig

Stein Ove Finstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering:

Ringmur med isolerte elementer og støpt plate.

Byggemåte:

Bindingsverk med liggende og stående kledning. 3 lags PVC vindu.

Tak:

Flatt tak tekket med asfaltpapp.

Terrasse på bakside bolig som er delvis overbygget.
Terrasse over garasjerom med tilgang fra stue/kjøkken i 2 etasje.

Bygningskyndig har utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.
Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom:

- 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig:

- Taktekking
- Terrasse over garasje

Innvendig:

- Overflater
- Radon

Våtrom:

- 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Kjøkken:

- 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner:

- Vannbåren varme

Forhold som har fått TG3:

Våtrom:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ytterligere opplysninger og anbefalinger er gitt i tilstandsrapport

Innhold

Dette er en nyere og moderne halvpart av tomannsbolig i et rolig boligområde øst for Oppdal sentrum. Eiendommen har gode sol og utsiktsforhold med lang kveldssol. Boligen har høy isolasjonsgrad og gode varmeløsninger. Boligen kvalifiserer til grønt boliglån.

Boligen inneholder følgende:

- 1. etasje: Entré, garderobe/mellomgang, vaskerom/teknisk rom, stue, to soverom, bad og sluse i forbindelse med garasje,
- 2. etasje: Stue, kjøkken, soverom og bad.

Innhold for øvrig:

- Overbygd og skjermet uteareal med Jacuzzi mot vest. Spotter i himling
- Teknisk rom som er felles med naboen.
- Enkeltgarasje under takterrasse.

Standard

1. etasje:

- Entré: Malte plater i himling og på vegger, Flis på gulv. Skyvedørgarderobe.
- Garderobe/mellomgang: Malte plater i himling og på vegger. Flis på gulv. Garderobeskap.
- Vaskerom/teknisk rom: Malte plater i himling og på vegger, Flis på gulv. Rommet er utstyrt med sentralstøvsuger, Vannfordelingsskap, Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Utslagsvask.
- Stue: Malte plater i himling og på vegger. Parkett på gulv. Uttak til TV. Skyvedør til terrasse.
- Soverom 1: Malte plater i himling og på vegger. Parkett på gulv.
- Soverom 2: Malte plater i himling og på vegger. Parkett på gulv.
- Bad: Malte plater med downlights i himling. Flis på vegger og gulv. Dusjnise. Boblebadekar. WC. Servant med underskap.
- Sluse i forbindelse med garasje: Malte plater i himling og på vegger. Flis på gulv.
- Isolert bod i garasje

2. etasje:

- Stue 2: Malte gipsplater i himling og på vegger. Parkett på gulv. Uttak til TV. Utgang til takterrasse. Det har vært ovn i senter av stua. Denne er demontert.
- Kjøkken: Malte gipsplater i himling og på vegger. Parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Kokeapp (Induksjon) og integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.
- Soverom 3: Malte gipsplater i himling og på vegger. Parkett på gulv.
- Bad: Malte gipsplater med downlights i himling, flis på vegg og gulv. Servant med underskap. Dusjnise. Vegghengt klosett.

Øvrige opplysninger vedrørende standard og løsøre:

- Det er egne kurser for varme i gulv i alle rom i huset. Kurser til soverom i 1. etasje er

nedstengt. Se egenerklæring

- Garasjen har støpt dekke og motorstyrt leddheiseport.
- Mellom enhetene er det et felles teknisk rom med varmpumpe. Her er det sikringsskap og energimåler som beregner fordelingen mellom de to enhetene
- Seriekoblede brannvarslere.
- Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmeveksler.
- Egen kurs for overbygd terrasse
- Oppgradering til LED -lys de fleste steder i huset

Mer informasjon om eiendommens standard finner du i vedlagte egenerklæring fra selger, samt i tilstandsrapport fra takstmann.

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

Terrasse med takoverbygg. 2022.

Oppgraderinger/endringer i bad 1. etasje. (dusjhjørne, blandebatteri og dusjgarnityr). 2024.

Modernisert/Påkostet år

2022/2024

TV/Internett/Bredbånd

Det er opplegg for tv i begge stuene samt opplegg for internett

Parkering

Parkering i garasje samt asfalterte biloppstillingsplasser på eiendommen

Diverse

Det foreligger Elkontroll utført at EIINST datert 26.04.2024. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven

Energi

Oppvarming

- Vannbåren varme. Vannet varmes opp ved hjelp av et borehull (bergvarme) med varmepumpe. Dette anlegget er installert i teknisk rom i garasjen, og driftes i felleskap med naboen. Selger har opplyst at det er installert en undermåler fra boligens strømmåler. Denne må derfor leses av og beregnes hvor mye nabo skal betale for oppvarming månedlig. Dette utføres med et enkelt regneark hvor data fylles inn.

- Villavent balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmeveksler.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 05.03.2019.

Siste feiing ble utført 02.09.2015. Siste varslet feiing 05.03.2019 ble ikke utført.

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

05.03.2019

- Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.

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

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 23.11.2010. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 337

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann og avløp, 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 876 536

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 115 931

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr. 17 300,-
- Festeavgift: ca. kr. 2 160,-
- Forsikring ca. kr. 7.182,-
- Strøm: ca. kr. 15.178,-

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 198, bruksnummer 15, festenummer 5 i Oppdal kommune. Gårdsnummer 109, bruksnummer 4, festenummer 12 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:

5021/198/15/5:

30.04.2007 - Dokumentnr: 363269 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 415

Gjelder fra dato: 26/04-2007

Tomteverdi: NOK 6 930

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 363269 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oppdal Kommune

Org.nr: 964 983 003

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

30.04.2007 - Dokumentnr: 363269 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oppdal Kommune

Org.nr: 964 983 003

Best. om tilbakeskjøting innen 3 år dersom nærm. best. vilkår ikke oppfylles.

05.12.2006 - Dokumentnr: 605054 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:198 Bnr:15

01.01.2018 - Dokumentnr: 131483 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:198 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

5021/109/4/12:

2007/363269-3/200 30.04.2007 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: OPPDAL KOMMUNE

ORG.NR: 964 983 003

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

2007/363269-4/200 30.04.2007 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: OPPDAL KOMMUNE

ORG.NR: 964 983 003

Best. om tilbakeskjøting innen 3 år dersom nærm. best. vilkår ikke oppfylles.

2007/363269-2/200 30.04.2007 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FRAMFESTE

Årlig festeavgift: NOK 415

Tomteverdi: NOK 6 930

Inngåelsesdato: 26.04.2007

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/363269-3/200 30.04.2007 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER FRAMFESTE

Rettighetshaver: OPPDAL KOMMUNE

ORG.NR: 964 983 003

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

2007/363269-4/200 30.04.2007 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER FRAMFESTE

Rettighetshaver: OPPDAL KOMMUNE

ORG.NR: 964 983 003

Best. om tilbakeskjøting innen 3 år dersom nærm. best. vilkår ikke oppfylles.

2006/605108-1/200 05.12.2006 REGISTRERING AV FESTENR.

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5021 GNR: 109 BNR: 4

2018/84486-1/200 01.01.201800:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1634 GNR: 109 BNR: 4 FNR: 12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 22.11.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/kommunal vei, vann og avløp. Det vil som regel være private stikkledninger selv om eiendommen er tilknyttet offentlig anlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan for

boligområde mellom Ålma og Industriområdet 3 etappe, stadfestet 18 august 1983, sak 26/83 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte kart med reguleringsbestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

131 640,- (Omkostninger totalt)

4 631 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 640

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- , søk i eiendomsregister og e-signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 1 750, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300
Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

08.05.2024



Fasade







Oversiktsbilde med markering



Inngangsparti



Entré (1. etasje)



Entré (1. etasje)



Garderobe/mellomgang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Terrasse med jacuzzi



Terrasse med jacuzzi



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Vaskerom/teknisk rom (1. etasje)





Sluse inn til garasje (1. etasje)



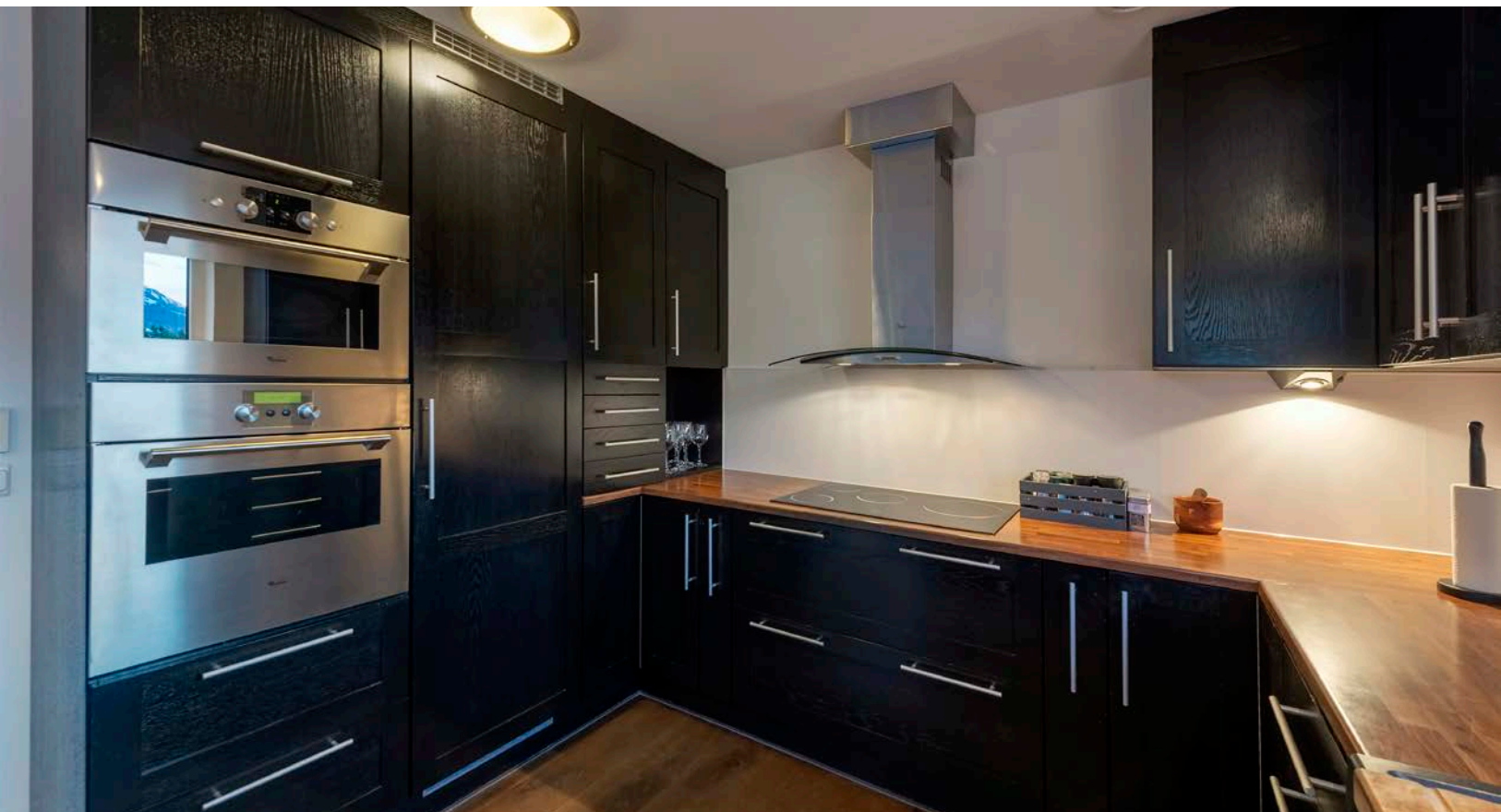
Trapp



Kjøkken (2. etasje)



Stue/kjøkken (2. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Spisestue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Takterrasse/utsikt



Takterrasse/utsikt



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Bad 2 (2. etasje)



Bad 2 (2. etasje)

Vedlegg

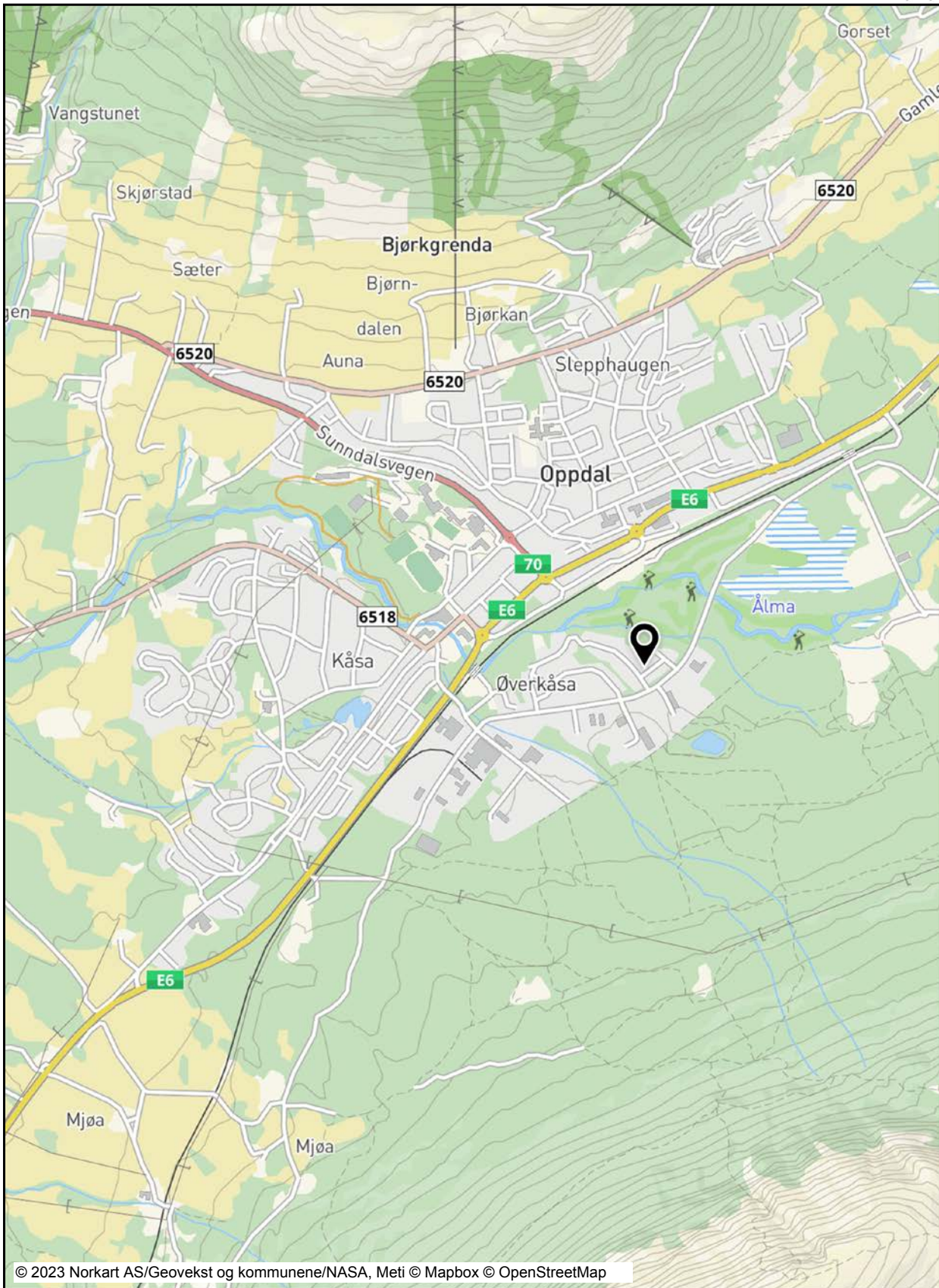


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.11.2023

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

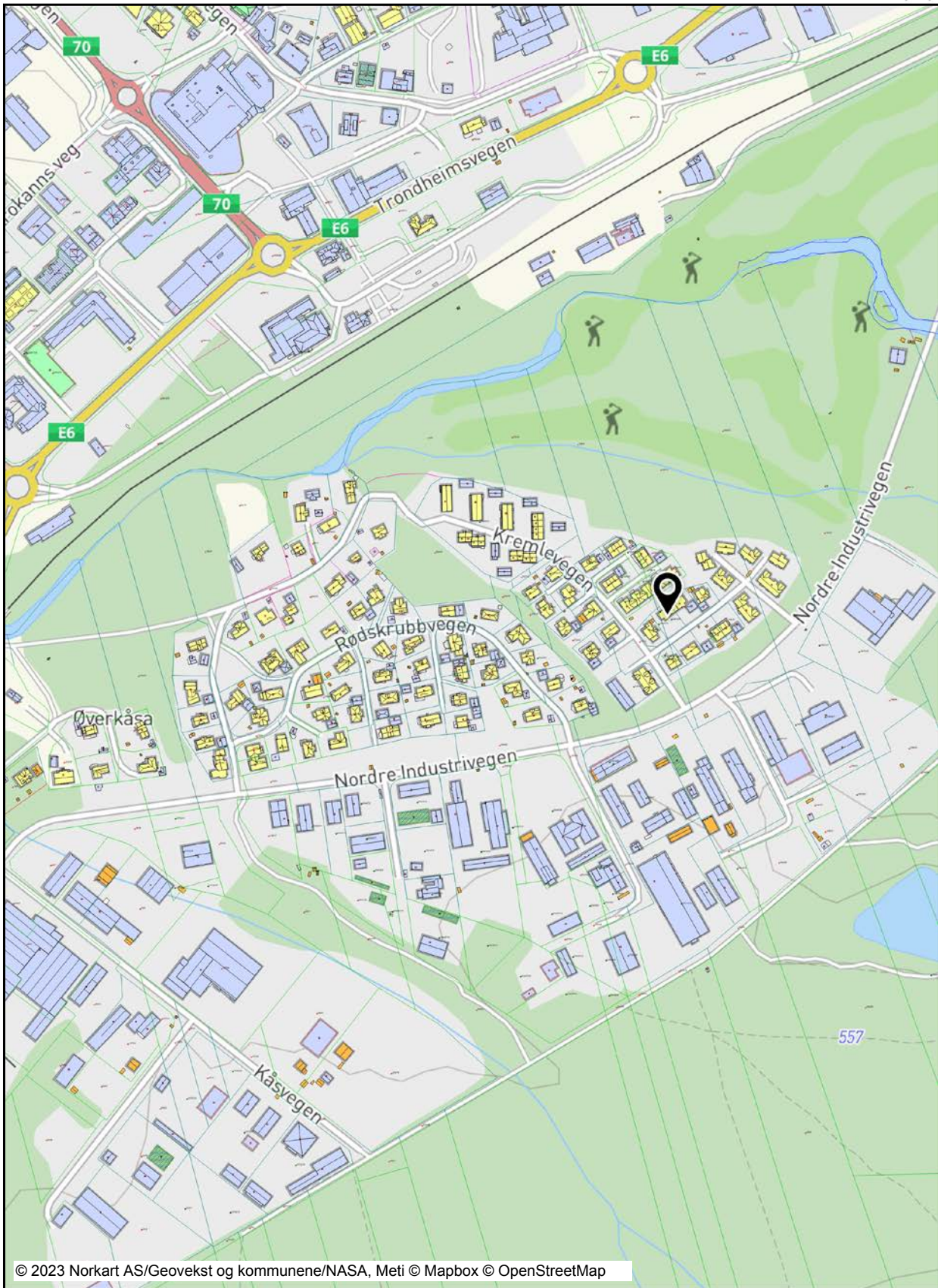


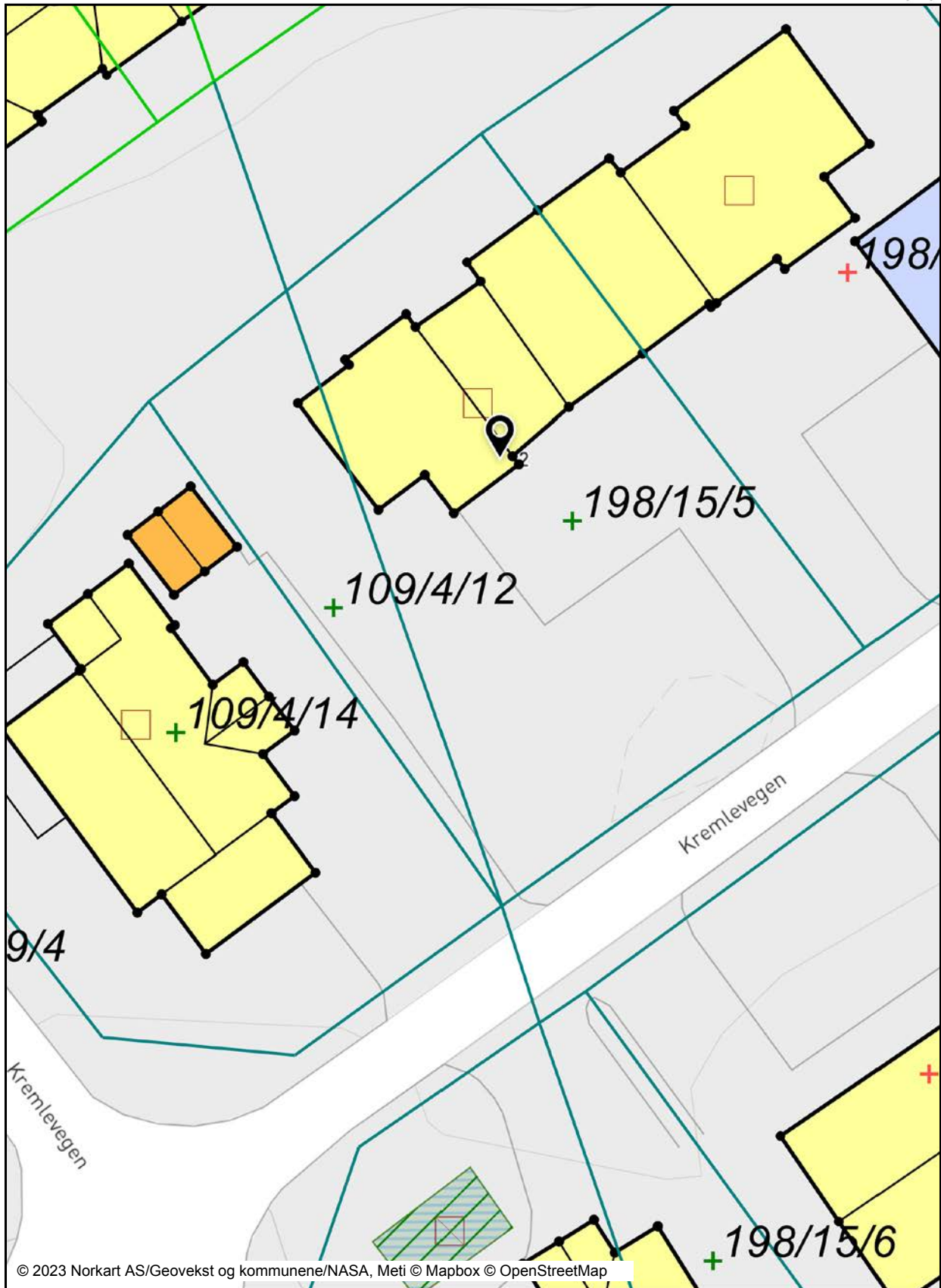
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.11.2023

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703230129	
Selger 1 navn	
Stig Morten Fjellstad	
Gateadresse	
Kremleveggen 12	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	87484052

Document reference: 1703230129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SMF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Selvstendig næringsdrivende
Arbeid utført av	Mariuz Jurgelaitis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tak over terrasse hadde en liten lekkasje nå i vår under snøsmelting. Ingen lekkasje under regn. Vil bli forsøkt reparert.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kurs for overbygd terrasse. Oppgradering til Led-lys de fleste steder
Arbeid utført av	Elinst Oppdal AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll El-anlegg og Varmeanlegg vil bli utført i løpet av April/ Mai 2024. Vedr. varmeanlegget er kurser til soverom i 1 etg. nedstengt og mangler termostat. Termostater av samme type som resten av huset er ikke lengre å få tak i, så om de rommene skal åpnes igjen må hele styringssystemet byttes. Dette har en kostnad på ca. 20 000,-
-------------	--

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse med takoverbygg oppført i 2022. Egeninnsats da jeg selv er utdannet Byggmester.

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

Beskrivelse

Mangler for Terrasse med takoverbygg. Det er søkt om ferdigattest og den vil foreligge i løpet av Mai 2024.

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

Beskrivelse

Varmeanlegg med tilhørende teknisk rom deles med nabo. Dette rom med anlegg har egen undermåler koblet til denne enhetens el-anlegg. Det må derfor leses av undermåler hver mnd for deling av strømgifter med nabo.

Document reference: 1703230129

Tilleggs kommentar

Boligen ligger på Festet tomt.

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.

Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke

 Kremlevegen 12, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 # gnr. 198,109, bnr. 15,4, snr. 0,0, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 20784-1147

Referansenummer: KC1213

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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, Melhus og Heim Kommune.

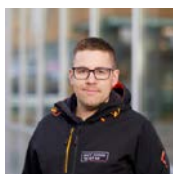
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig i rekke over to plan.
Ringmur med isolerte elementer og støpt plate. Bindingsverk med liggende og stående kledning. 3 lags PVC vindu. Flatt tak tekket med asfalt papp.
Terrasse på bakside bolig som er delvis overbygget. Terrasse over garasjerom med tilgang fra stue/kjøkken i 2 etasje. Boligen fremstår med normal slitasje iht byggeår, se de enkelte beskrivelser under konstruksjoner.

Enebolig i rekke - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med to-lags sveiset asfalt papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og konstruksjonen er kun vurdert iht kjent alder og materiale som er opplyst. Tak over terrasse på bakside av bygget er oppført i ettertid i 2022. Det er gitt opplysning om tegn til lekkasje under snøsmelting på denne takdelen. Selger vil utføre en utbedring på dette. Ref egenerklæring.
Bygget har hvite beslag under vinduer og parapet beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er bygget opp som kompakttak. Kun mulig med innvendig visuell kontroll.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre i 1etg og skyvebalkongdør i PVC på terrasse over garasje.
Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Overbyggd tak og sidevegger.
Terrasse over garasjerom. Tett dekke av asfaltpapp med avrenning taksluk. Tett rekkverk med levegg mot nabo og glassrekkverk. Høyde glassrekkverk er målt til 106cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malte vegger med ru overflate. Innvendige tak har malte plater og malt ru overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etg og betong for 1 etg. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på Tv-stue og stue/kjøkken.
Bygget er iht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har malt åpen tretrapp med eiketripp.
Rekkverk med malt håndlist. Høyde rekkverk målt til 90cm.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fremstår uten større skader men har enkelte bruksmerker iht alder.
Garasjerom. Oppført med overliggende takterrasse. Port med portåpner. Tilgang til boligen via sluse/gang. Vegger i garasjen er bekledd med osb plater. Gulv av betong. Rommet har naturlig ventilering og har ikke mekanisk avtrekk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislag og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under badekar og i dusj. I dusj er det tett avgrenset oppkant mellom dusjsone og resten av rommet. Denne er målt til 6cm høyde.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 0mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot Tv-stue til slisse under badekar. Generelt er gulvet flatt og har noe motfall i senter av rommet.
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjsone med glassvegg.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling ag tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll er i vegg mot bad fra Tv-stue.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det anbefales å opprette fuktbestandig materiale bak servant.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Generelt har gulvet et

Beskrivelse av eiendommen

fall målt til 1-05.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, varmtvannbereder, rørfordelerskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Vegger ved fuktutsatte installasjoner har bemerkete rør og el føringer inne i vegg med søkerinnretning.

Rommet benyttes ikke med bruksvann på overflater og det konkluderes med at fuktsøk på utsatte overflater vil være tilstrekkelig.

Bad

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

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislågt og har vannbåren gulvvarme.

Det er sluk under servant og i dusjsone.

Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj. Ved dør er det opprettet en oppkant målt til 20mm. Generet har gulvet et målt fall til 1-05.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er utført i vegg mot bad fra inne i kjøkkenskap.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask.

Fuktbestandig plate på vegg bak benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast. Vurdert iht alder.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerom.

Varmtvannstanken er på 300liter. plassert på vaskerom

Gulvvarme på alle rom. Tilkoblet varmeanlegg i teknisk rom i garasje. Brønnboring, anlegget deles av to boligenheter. Varmelegg med tilhørende teknisk rom deles med nabo. Dette rom med anlegg har egen undermåler koblet til denne enhetens el-anlegg. Det må derfor leses av undermåler hver mnd for deling av strømutgifter med nabo. Opplysning gitt av selger.

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Kontroll El-anlegg og varmeanlegg vil bli utført i løpet av April/ Mai 2024 iht opplysning fra selger. Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Bygning på plate på mark.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er synlige grunnmurelementer over terreng.

Fremstår som normalt iht materiale og alder.

Flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert i innkjørsel og parkering.

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

Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Utvendige vannledninger er fra 2007. Selger har ikke opplyst om kjente avvik med anlegget.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

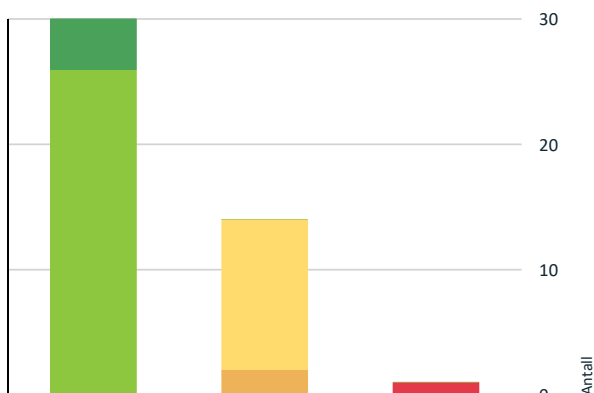
Lovlighet

Enebolig i rekke

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2006.
- Ferdigattest dattert 22.11.2010.
- Ferdigattest mottatt 22.04.2024 for tiltaket Terrasse med takoverbygg.

Sammendrag av boligens tilstand

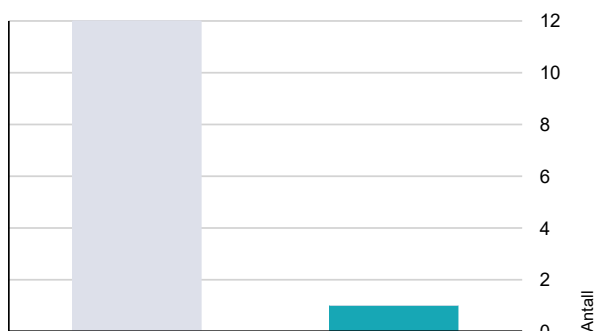
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Terrasse over garasje** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [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 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Terrasse med takoverbygg	Egeninnsats da selger er utdannet Byggmester.
------	--------------------------	---

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Yttertaket er tekket med to-lags sveiset asfalt papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og konstruksjonen er kun vurdert iht kjent alder og materiale som er opplyst. Tak over terrasse på bakside av bygget er oppført i ettertid i 2022. Det er gitt opplysning om tegn til lekkasje under snøsmelting på denne takdelen. Selger vil utføre en utbedring på dette. Ref egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen er vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd på selve taktekingen fra byggeår.
- Opplyst om lekkasje ved snøsmelting på tak over terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

- REF. opplysning fra selger i egenerklæring vil lekkasje bli forsøkt utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig del av takkonstruksjonen.

TC 1 Nedløp og beslag

Bygget har hvite beslag under vinduer og parapet beslag.



TC 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.



TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er bygget opp som kompakttak. Kun mulig med innvendig visuell kontroll.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre i 1etg og skyvebalkongdør i PVC på terrasse over garasje.



Terrasse over garasje



Ytterdør



Skyvedør terrasse 1 etg.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke. Overbyggd tak og sidevegger.

Årstall: 2022

Kilde: Egnerklæring



1 TG 2 Terrasse over garasje

Terrasse over garasjerom. Tett dekke av asfaltpapp med avrenning taks luk. Tett rekkverk med levegg mot nabo og glassrekkverk. Høyde glassrekkverk er målt til 106cm.

Vurdering av avvik:

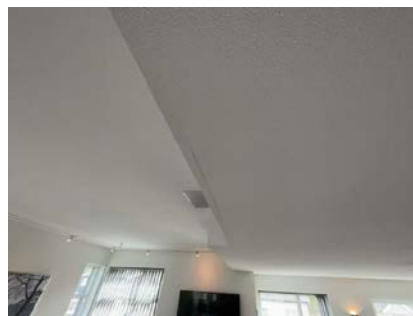
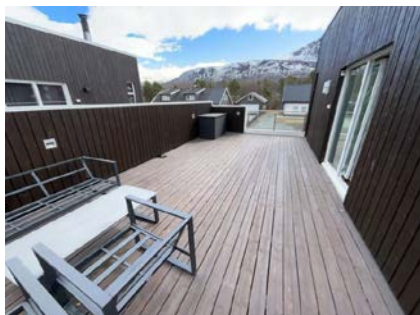
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekking har nådd halve forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ikke behov for tiltak, pass på å rengjøre taksluk jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tak på stue

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malte vegger med ru overflate. Innvendige tak har malte plater og malt ru overflate.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Parkettgulv på stue har kuring på gulvbordene og knirk oppleves. Dette gjelder gulvet på stue/kjøkken.
- Noe oppsprekking på skjøter/overganger vegg og tak. Dette gjelder vegg og tak i 2 etg på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker.

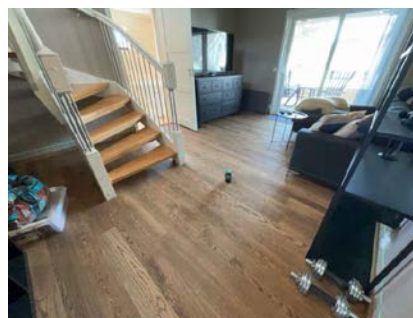
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



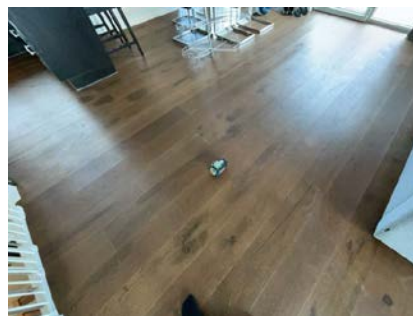
Gulv på stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etg og betong for 1 etg. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på Tv-stue og stue/kjøkken.



Tv-stue



Stue/kjøkken

TG 2 Radon

Bygget er iht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

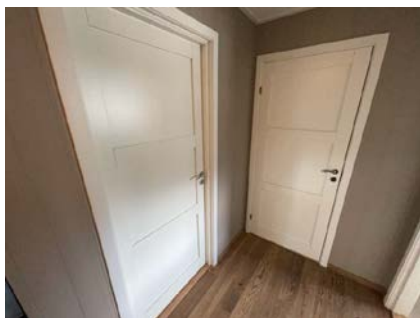
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp med eiketrinn. Rekkverk med malt håndlist. Høyde rekkverk målt til 90cm.



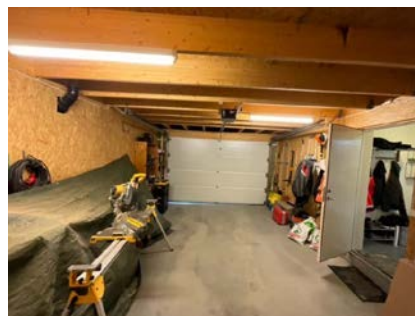
TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fremstår uten større skader men har enkelte bruksmerker iht alder.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garasjerom. Oppført med overliggende takterasse. Port med portåpner. Tilgang til boligen via sluse/gang. Vegger i garasjen er bekledd med osb plater. Gulv av betong. Rommet har naturlig ventilering og har ikke mekanisk avtrekk.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

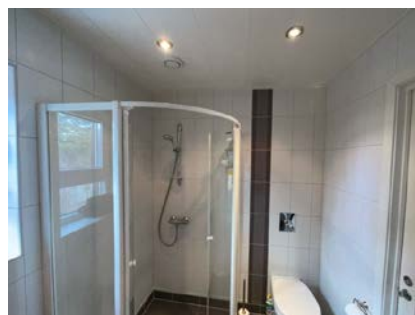
Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under servant og i dusjone. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj. Ved dør er det opprettet en oppkant målt til 20mm. Generet har gulvet et målt fall til 1-05.

Vurdering av avvik:

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

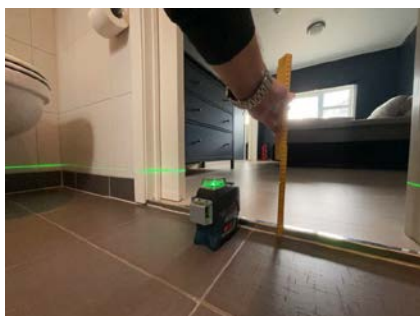
- Tg2 settes med grunnlag i manglende fall mot sluk iht krav.

Konsekvens/tiltak

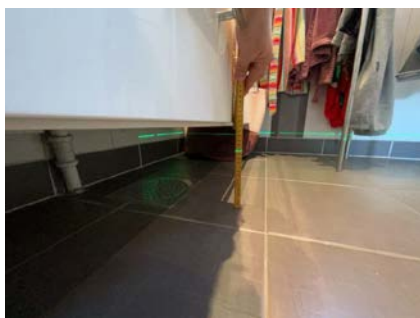
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det gjøres oppmerksom på at dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra resten av rommet. Her bør det etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

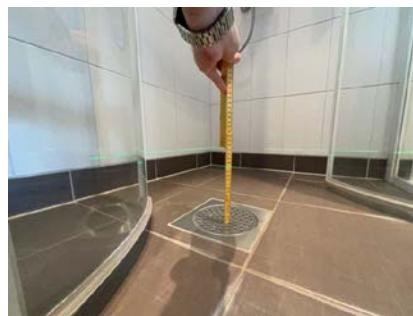
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra dør



Målt inntil sluk under servant



Målt slukrist i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

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.

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under servant



Sluk i dusj

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Servant innredning



Dusj og toalett

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er utført i vegg mot bad fra inne i kjøkkenskap.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det anbefales å opprette fuktbestandig materiale bak servant.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Generelt har gulvet et fall målt til 1-05.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

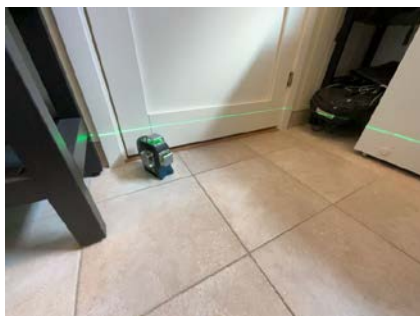
- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra nærmeste dør



Målt slukrist

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

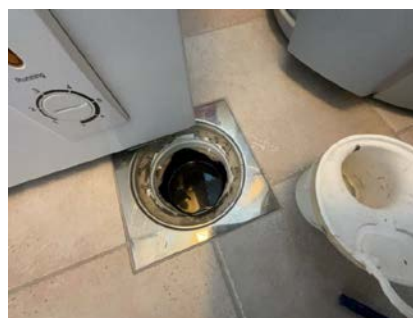
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tg2 settes med grunnlag i at over halve forventet brukstid er nådd for tettesjiktet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, varmtvannbereder, rørfordelerskap, sikringskap, ventilasjonsagregat og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

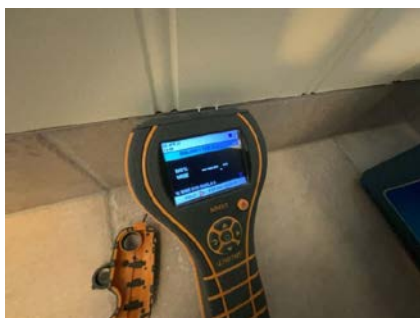
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger ved fuktutsatte installasjoner har bemerkete rør og el føringer inne i vegg med søkerinnretning. Rommet benyttes ikke med bruksvann på overflater og det konkluderes med at fuktsøk på utsatte overflater vil være tilstrekkelig.



1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bemerket et sår i veggflis i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak, den enkelte må vurdere behovet for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Sår veggflis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislag og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under badekar og i dusj. I dusj er det tett avgrenset oppkant mellom dusjsone og resten av rommet. Denne er målt til 6cm høyde.

Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 0mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot Tv-stue til slisse under badekar. Generelt er gulvet flatt og har noe motfall i senter av rommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

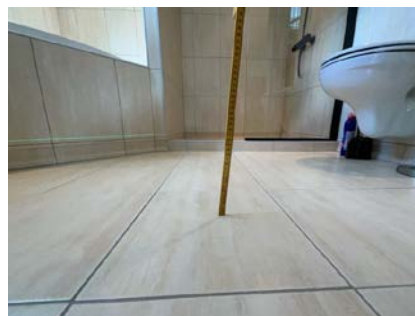
- Gulvet er tilnærmet flatt og har noe motfall i senter rom. Ved lekkasje vann fra servant vil vann kunne før til skade på tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Installering av et vannstoppesystem for oppdage lekkasjer anbefales.



Senter rom

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

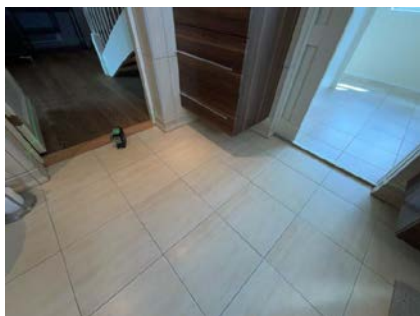
- Det er ikke mulighet for kontroll og renhold av sluk under badekar. Iht NS3600 settes det Tg3.

Konsekvens/tiltak

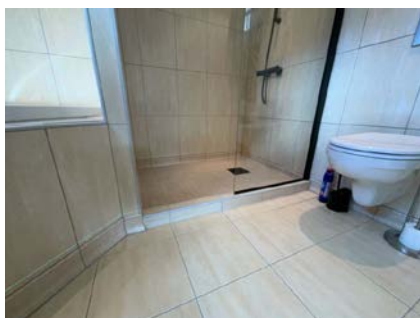
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Det bør opprettes tilkomst til sluk under badekar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Målt fra dør



Sluk i dusj



Sluk i dusj



Inntil slisse under badekar



Ikke tilgang til sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjsone med glassvegg.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble ikke påvist dreinsåpning fra innebygget systerne for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

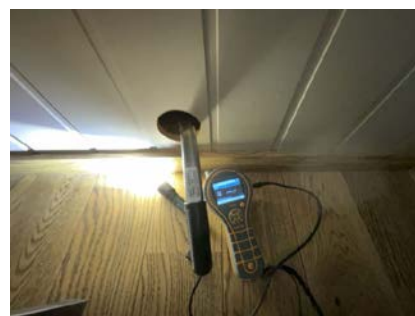
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll er i vegg mot bad fra Tv-stue.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Fuktbestandig plate på vegg bak benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

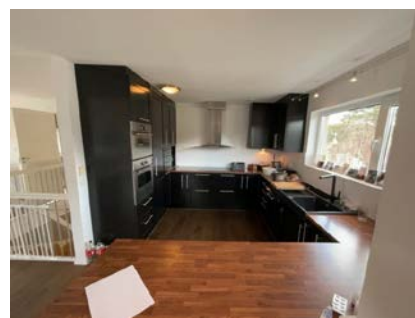
- Fronter, benkeplate og sokler fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdert iht alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300liter. plassert på vaskerom

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom. Tilkoblet varmeanlegg i teknisk rom i garasje. Brønnboring, anlegget deles av to boligenheter. Varmeanlegg med tilhørende teknisk rom deles med nabo. Dette rom med anlegg har egen undermåler koblet til denne enhetens el-anlegg. Det må derfor leses av undermåler hver mnd for deling av strømutfgifter med nabo. Opplysning gitt av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ref opplysning gitt i egenerklæring- Vedr. varmeanlegget er kurser til soverom i 1 etg. nedstengt og mangler termostat. Termostater av samme type som resten av huset er ikke lengre å få tak i, så om de rommene skal åpnes igjen må hele styringssystemet byttes. Dette har en kostnad på 30 000,- iht opplysning fra selger.

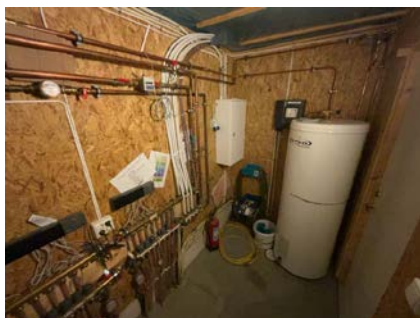
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

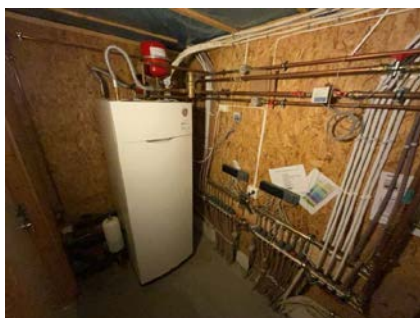
- Den enkelte må selv avgjøre behovet for utbedring etter sin forventet bruk av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Overdiktetsbilde



Oversiktsbilde

ⓘ T O 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringskap er plassert på vaskerom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Kontroll El-anlegg NEK 405-2, elk kontroll bolig utført 16.04.2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Strøm til uteplass + boblebad.
Downlights, 2stk stikkontakter, boblebad. Nye kurser. Arbeidet er utført av Elinst Oppdal AS.
- Gjelder for bad med 1 stikk, en vifte, 4 downlights, lys i speil og tre brytere (1 dimmer, 1 2p bryter og 1 termostat). Skjult anlegg. 23.06.2017 Arbeidet er utført av Elinst Oppdal AS.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider fra byggeår.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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



ⓘ T O 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

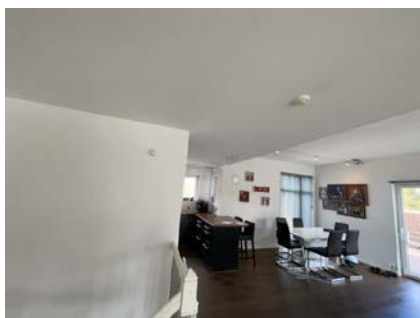
år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent,
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Brannslukker



Brannmelder

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TO 1 Drenering

Bygning på plate på mark.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er synlige grunnmurselementer over terreng. Fremstår som normalt iht materiale og alder.



TO 0 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert i innkjørsel og parkering.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Utvendige vannledninger er fra 2007. Selger har ikke opplyst om kjente avvik med anlegget.

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 målbar 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 boder
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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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 i rekke

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	116			116	27		116
2. Etasje	80			80	37		80
SUM	196				64		196
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Tv-Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Garderobe, Gang inn til garasje, Garasje , Bod i garasje, Teknisk rom i garasje		
2. Etasje	Bad , Soverom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje: Entré, Tv-Stue, Gang inn til garasje, Soverom 1- 2, Bad, Vaskerom, garderobe, Garasje, Bod i garasje og Teknisk rom i garasje.
2. etasje: Bad, Soverom og Stue/kjøkken.

Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse med utgang fra Tv-stue.
2. etasje: Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2006.
 - Ferdigattest dattert 22.11.2010.
 - Ferdigattest mottatt 22.04.2024 for tiltaket Terrasse med takoverbygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	150	46

Kommentar

Enebolig i rekke

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

1. etasje: Entré, Tv-Stue, Gang inn til garasje, Soverom 1- 2, Bad og Vaskerom.
2. etasje: Bad, Soverom og Stue/kjøkken.

S-rom

1. etasje: Garderobe, Garasje, Bod i garasje og Teknisk rom i garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Stig Morten Fjellstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	198	15	5	0	543 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kremlevegen 12			

Hjemmelshaver
Fjellstad Stig Morten

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	109	4	12	0	134 m ²	Megler opplysning	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kremlevegen 12			

Hjemmelshaver
Fjellstad Stig Morten

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Boligen ligger på festet tomt iht opplysning i egenerklæring.

Tomten består av to matrikler. Gnr.: 198 bnr.: 15 fnr.: 5 og gnr.: 109, bnr.: 4 fnr.: 12. De respektive tomtene er på 543 og 134 kvm. totalt 677 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.04.2024		Fremvist	1	Nei
Festekontrakt	27.11.2023		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	27.09.2006		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.11.2010	Ferdigattest byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest terrasse	22.04.2024		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring		Gjelder for bad med 1 stikk, en vifte, 4 downlights, lys i speil og tre brytere (1 dimmer, 1 2p bryter og 1 termostat). Skjult anlegg. 23.06.2017	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring		Strøm til uteplass + boblebad. Downlights, 2stk stikkontakter, boblebad. Nye kurser.	Gjennomgått	1	Nei
NEK 405-2, elkontroll bolig	16.04.2024		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, 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

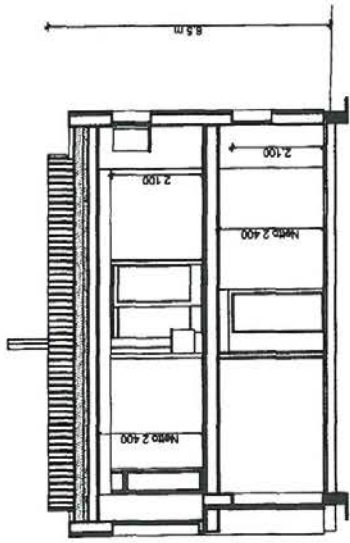
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC1213>

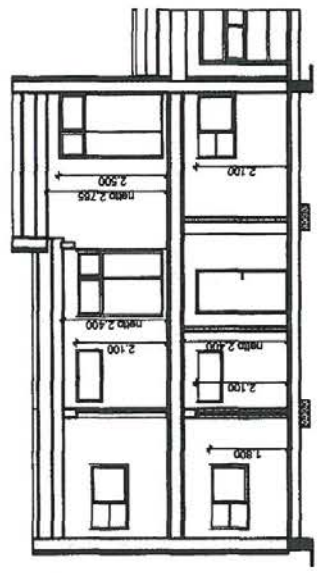
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MERKNADER:



SNITT A



SNITT B

REV:	AVT:	ENDRINGEN/UTVEKSEL:	SKAL:	DATO:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	Godkjent av:
mk	dbbl	
DATO:	DATO:	DATO:
27/9-06	3/10-06	

GRUNNPLATE:	BRU:	BYA:	BYA m ²
230 m ²	154 m ²		

DNR:	GFV:	BRUK:	BYR:
PROJEKT:	Duo TBV	PROJEKTHAL:	06-318
TEKNISSON NBR:		TEKNISSON NR:	IC-22
STATUS:	Anmeldelsestegninger	MALETTIDSK:	1:100

TILMØNINGSSTED: Stig Fjellstad
BYGGESTYRER:



AVTIDET OG INDRINGEN/UTVEKSEL PÅ 14. 1220 MELUS, TLF 17 81 88 01
TEGNINGEN ER BEVOKTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
OG SKAL IKKE BEVOKTES UTEN HÅR TILLATELSE
TEGNINGEN OMBLØYER IKKE SOM ANBEIDESTEDNING.

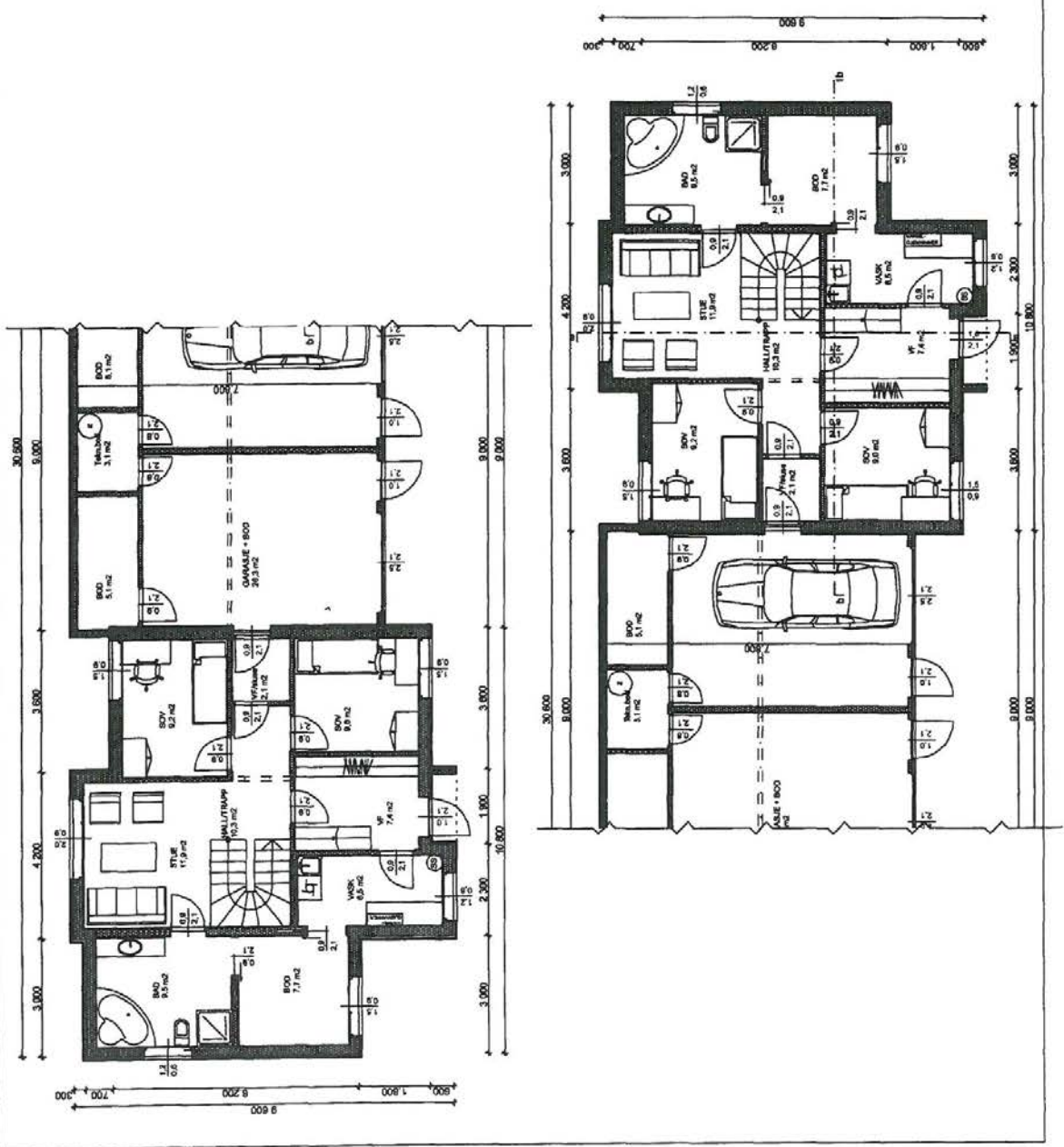
27

MERKNADER:

REV. NR:	INT:	DRØMMER/LEDELSE:	BYG. DATO:
TEKNIKAV. nr.	KONTROLLERT AV:	OKKUPANT:	
27/05-05	datid		
DATO:	DATO:	ØRSK:	
27/05-05	31/05-06		
GRUNNPLATE:	BYG.:	BYG.:	BYG. m ²
200 m ²	154 m ²		
DIRE.:	GR.:	BYG.:	BYG.
PROSJEKT:	Duo rev	PROSJEKTNR.:	06-318
TEKNIKEN VISEL:	Planer 1. etasje	TEKNIKEN NR.:	IC-20
STATUS:	Anmeldelsesbegninger	MASTORK:	1:100
BYGNINGSNAVN:	Stig Fjellstad		
BYGGERAMA:			

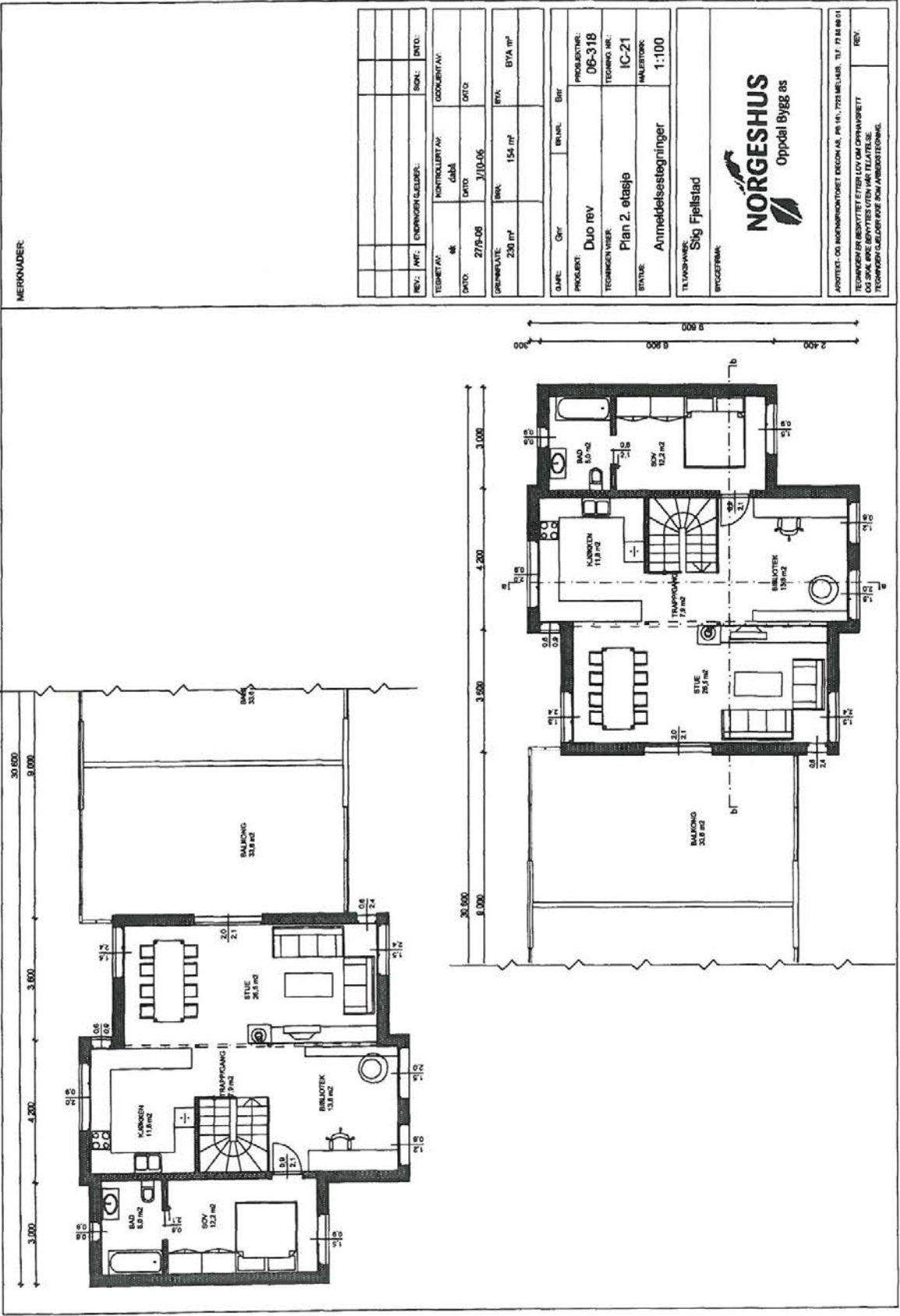


AMBITV. OG INNEHOLDSTRETT EIEREN AV. 19. 11. 1973 M.L. NR. 11. 72 8 8 01
 TEKNIKEN ER BESVART ETTER LOV OM OPPHÅVSTRETT
 OG SKAL VÆR BRUKTET UTEN VÅR TILFÆLLE
 TEKNIKEN GELDER PÅ 500 ARBEIDSTIMER




E3

47



MEROMRÅDER:

REV:	INT:	ENDRINGEN GJELDER:	SENK:	DNTO:
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GRUNNERT AV:		
48	dlb	dlb		
DNTO:	DNTO:	DNTO:		
27/9-08	3/10-08			
GRUNNPLATE:	BNV:	BYA:		
238 m²	154 m²	BYA m²		
D.M.N.C.:	Grp	BR.N.S.	BR	
PROSJEKT:	Duo REV	PROSJEKTNR.:	06-318	
TEKNISSJØN VISE:	Plan 2. etasje	TEKNISSJØN NR.:	IC-21	
STATUS:	Anmeldelsestegninger	MALETTORR:	1:100	
TEGNERFIRMA:	Sig Fjellstad			
NORGESHUS Oppdal Bygg as				
<small> ANNOTERT OG INNOVERINGSTETT BEHOV AS, PR. 16., 7258 MELAND, TEL. 77 88 88 01 TEKNISSJØN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG SKAL VÆRE BESKYTTET UTEN HÅR TILATTELSE. TEKNISSJØN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTØNING. </small>				

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for		
	Saksnr 2006/2805	Dok.nr 6	
	Eiendom/byggested Kremleveien 12 og 14, 7340 Oppdal		
	Gnr 198 198	Bnr 29 15	Festenr 5

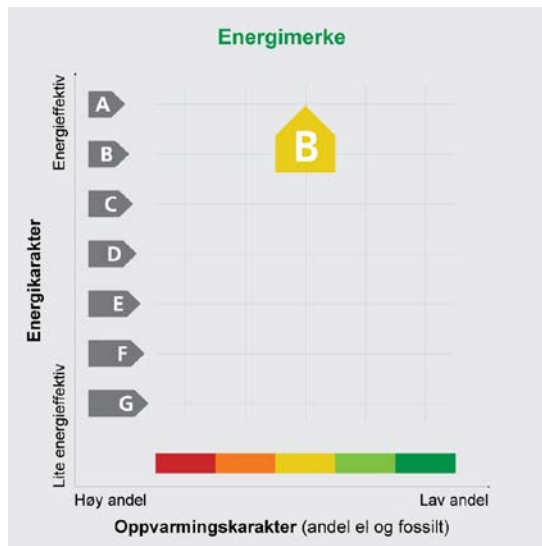
Ansvarlig søker (navn og adresse) Oppdal Bygg AS Industriveien N 7340 Oppdal	Tiltakshaver (navn og adresse) Oppdal Bygg AS Industriveien N 7340 Oppdal
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	15.11.06

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Del av tomannsbolig, vertikaldelt		
Vedtatt fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtatt dato 21.12.06	Saksnr 6/256
Dato sluttkontroll 02.11.10	Kontrollansvarlig Oppdal Bygg AS v/Stig Fjellstad	
Merknader		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 22.11.2010	Stempel/underskrift Anita J. Kleven

Adresse	Kremleveggen 12
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	198
Bnr.	15
Seksjonsnr.	
Festenr.	5
Bygn. nr.	23706946
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1316370
Dato	24.09.2021



Innmeldt av	Stig Fjellstad
-------------	----------------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

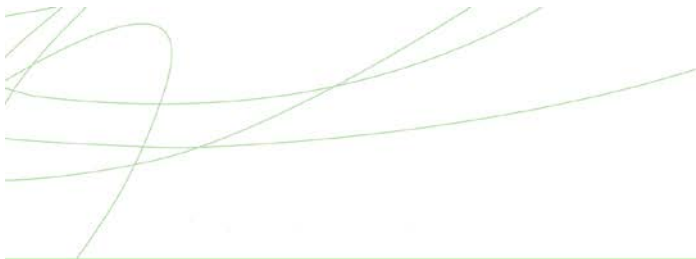
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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 av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	2007	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	154	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Dato for lekkasjetallmåling:	15.06.2007 00:00:00	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Varmepumpe	
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell	
Ventilasjon:	Balansert	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



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)

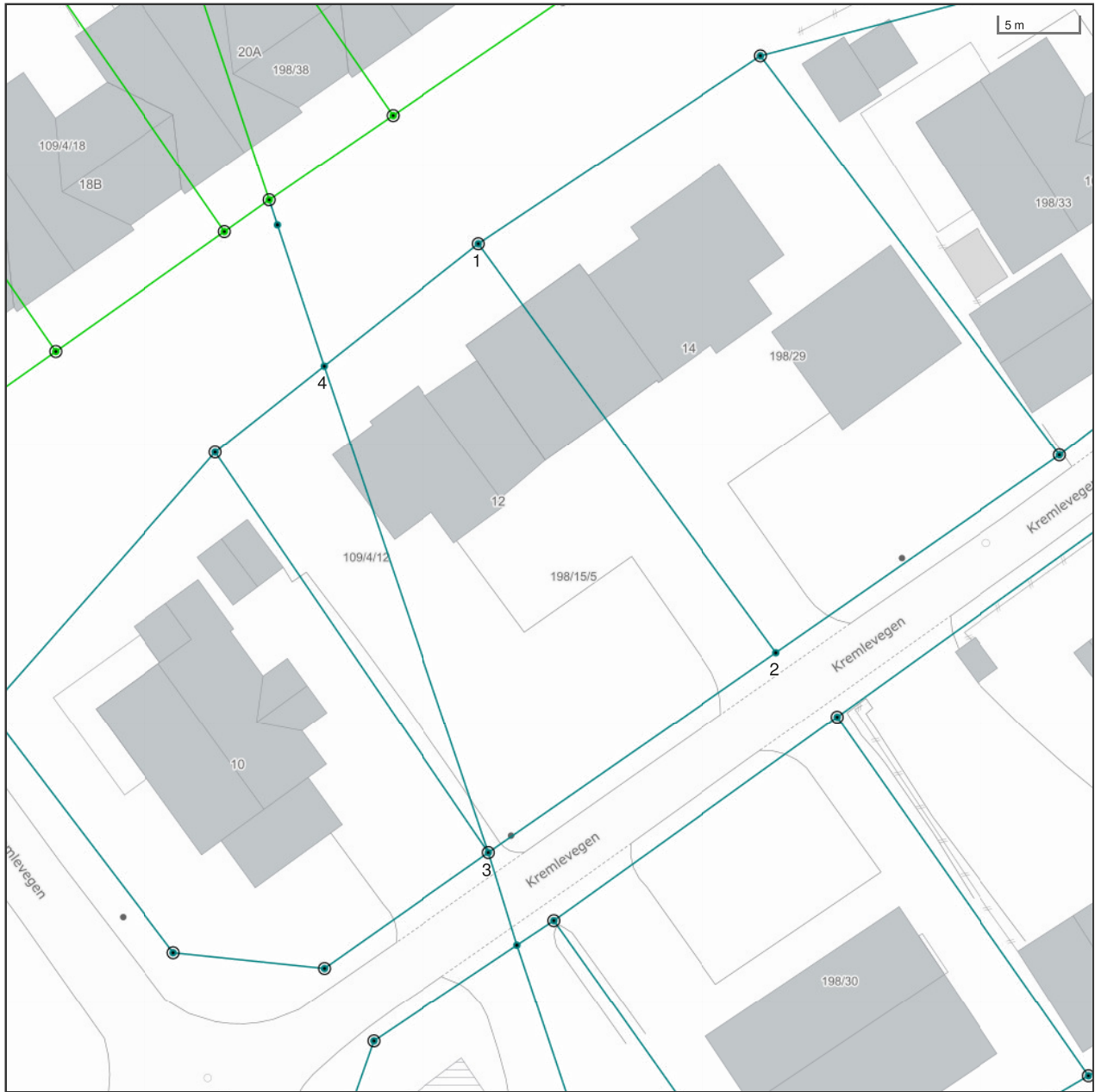
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

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.

Eiendomskart for eiendom 5021 - 198/15/5/



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

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	543,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6940153,14	Øst	535954,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6940172,42	535950,14	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,43	
2	6940146,84	535969,21	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,91	
3	6940134	535951,19	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,13	
4	6940164,62	535940,46	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,45	



Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 198/15/5
Adresse: Kremlevegen 12
Utskriftsdato: 23.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

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-Felles for PBL 1985 og 200

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

Rev 504.020,01
1983002

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

BOLIGOMRÅDE

MELLOM ÅLMA OG INDUSTRIOMRÅDET

3. ETAPPE

BESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSE

plankontoret
i midtre gauldal, oppdal og rennebu

VEDTATT OPPDAL KOMMUNESTYRE SAK 26/83

FORORD

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved plankontoret har Grete Bakken Hoem vært saksbehandler.

Plankontoret, 28. desember 1982.

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

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET.

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

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

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

Avgrensning.

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

Klima.

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

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

2. PLANFORSLAGET.

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

Bebyggelsen Boligene gruppert rundt et tun.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Plikt til å danne
Velforening.*

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

Forslag til vedtekter er tatt med bak i beskrivelsen.

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

Etappevis utbygging.

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

Område B6.

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

Trafikkområder.

Adkomst til B1, B2, B4, B5 og B6 skjer fra industrivegen, og er vist som offentlig veg i 5 m bredde med 1,5 m på hver side til snøopplag. Adkomst til B3 fra 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. Inkomne 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. Valgkomitè på 3 medlemmer.
- E. Eventuelt komitèer 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 område som på planen er vist med reguleringsgrense, unntatt Morkelvegen og tomtene tilknyttet denne. For dette området gjelder reguleringsbestemmelsene for "Regulering boligområde mellom Alma og Industri-vegen", stadfestet 24. mars 1981.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
TRAFIKKOMRÅDER
FRIOMRÅDER
FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER.

1. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER.

1.1. Boliger.

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

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

1.1.2. Bebyggelsens plassering.

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



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

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

2. *FRIOMRÅDER.*

2.1 *Ballplass.*

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

2.2 *Areal for lek.*

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

3. *BESTEMMELSER FOR FELLESAREALENE.*

3.1. *Felles friareal.*

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



3.2. Felles avkjørsel og felles gangveg.

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

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

Alle hus skal ha adkomst fra felles avkjørsel.

4. FELLESBESTEMMELSER.

4.0.1. Avkjørselsforhold.

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

4.0.2. Utforming av ubebygde areal.

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

4.0.3. Mindre vesentlige unntak.

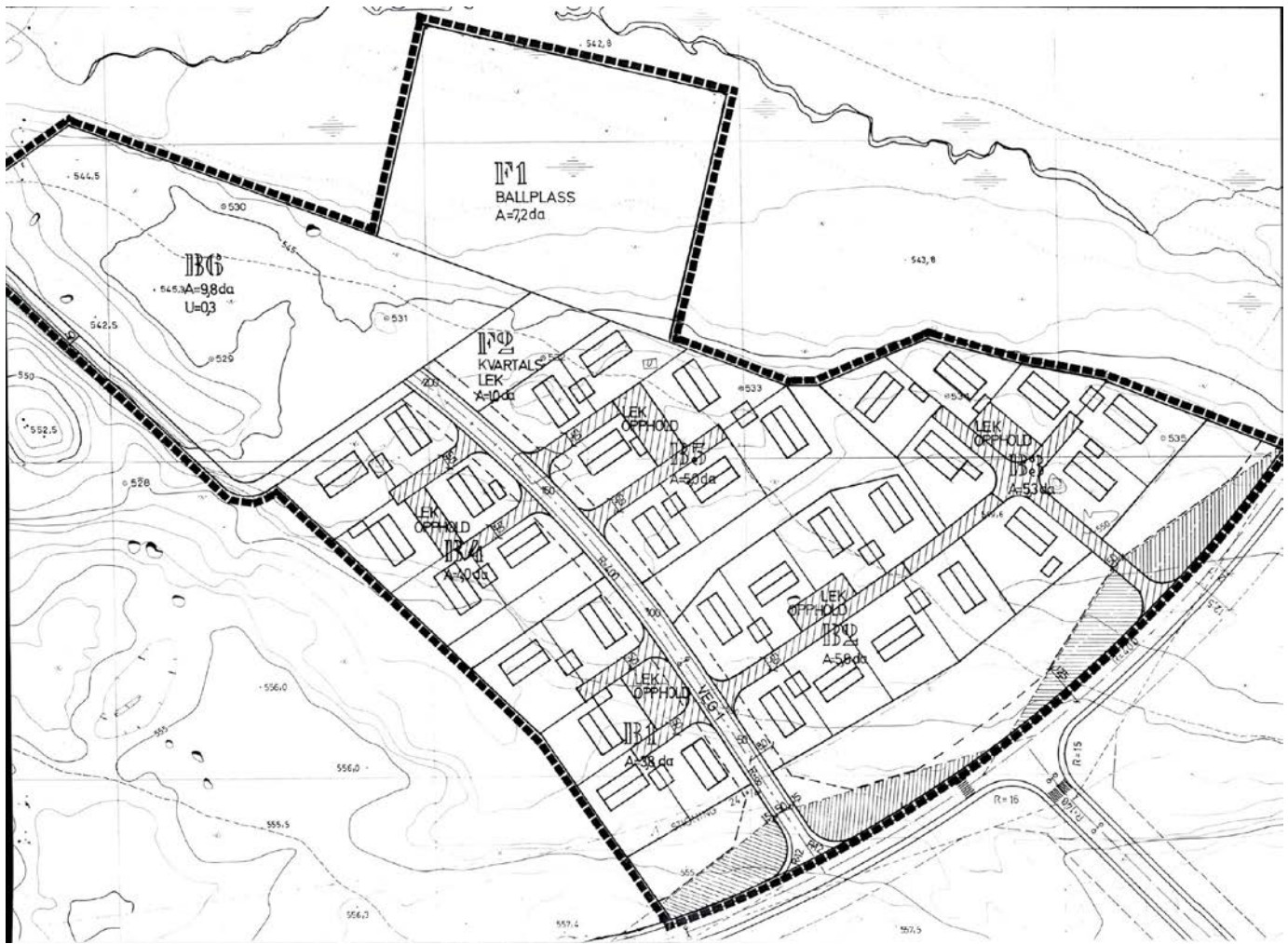
Teknisk hovedutvalg kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

4.0.4 Privatrettslige avtaler.

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



Stadfestet 18. august 1983





NEK 405-2, elkontroll bolig

Kremlevegen 12

Fjellstad, Stig

Oppdragsinformasjon

Dato	26.04.2024		
	Roar Lund	roar@elinstoppdal.no	48099622
Kunde	Fjellstad, Stig		
Kontrollsted	Bolig - Kremlevegen 12		
	Stig Fjellstad	stig@oppdalbygg.no	99023901

**EL
INST
OPPDAL**

ELINST OPPDAL AS
Søndre Industrivegen 12
7340 OPPDAL
Søndre Industrivegen 12
7340 Oppdal

Telefon: 73604848
Epost: post@elinstoppdal.no
www.elinstoppdal.no



Sertifikat: Elkontroll bolig
Utstedt til: Roar Lund
Sertifikatnr: 804.12-2821

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 16.04.2024
Gyldig til: 16.04.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikkat	Type	Serienr.	Kalibrert
Thermokamera	Flir	E76	78521599	13.12.2021
EuroMaster AutoEv	Elit	EuroMaster AutoEV	31204050038	

Innledning

ELINST OPPDAL AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for Fjellstad, Stig. Kontrollen er utført 26. april 2024 av Roar Lund. Kontrollen er utført i henhold til NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:

- Elkontroll av installasjonen og termografering.
- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Informasjon om termografering

Rapporten inneholder:

- Feilkategorier
- Oversikt over kontrollerte områder
- Registrerte avvik
- Avviksanalyse

Rapporten omhandler alle avvik som er funnet ved gjennomgang av anlegget samt en oversikt over utstyr som er kontrollert. Strømmålinger over fasene L1, L2 og L3 måles normalt fra venstre mot høyre eller ovenfra og nedover, dersom ikke annet er oppgitt. Strømmålinger kan i noen tilfeller ikke utføres. Dette kan være av hensyn til berøringsfare, utkobling eller av manglende tilgjengelighet for måleinstrument.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

	TG 1	TG 2	TG 3
	1	1	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Konklusjon

Anlegget i boligen er i god stand

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
104.003			7,67	0,26	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
104.007 - Vaskerom	Varmtvannsbereder		OK	

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Kremlevegen 12					Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id				Sum	
	Annet		0	1	0	1	

104.002

TG
2

Annet

Beskrivelse

Jordingsanlegg mangler utjevningsforbindelse til jordpotensiale. Jf. FEL §19, FEL §21.



Avvik utbedret

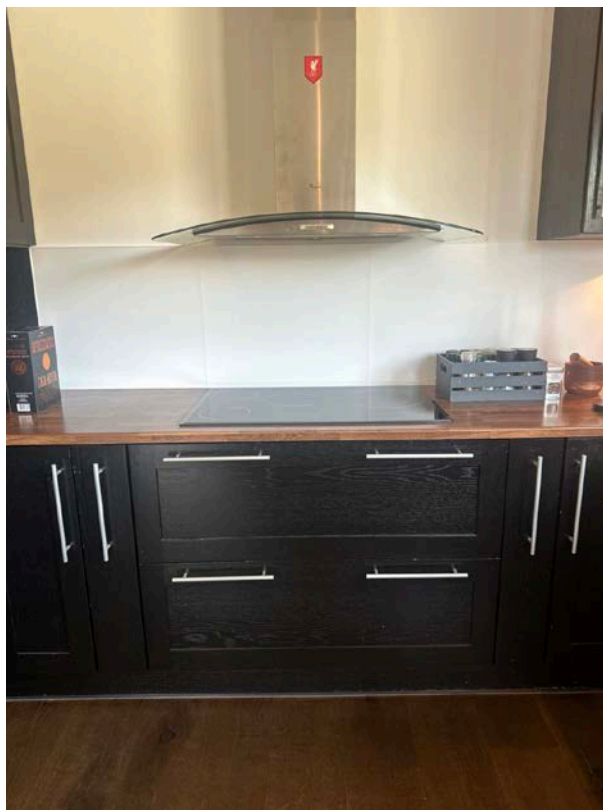
Dato/sign

104.001 2.etg

TG
1

Beskrivelse

Komfyrvakt anbefales installert.



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabelversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utjevningsforbindelser Kontinuitetsmåling registrert
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugges mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvoltage belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukningsutstyr	Ok

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå C.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

Kremleveggen 12

Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Oppdal skole Linje 480	21 min 🚶 1.5 km
🚗 Oppdal stasjon Linje F6, R60, R70	22 min 🚶 1.6 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 1 min 🚗

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 13 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min 🚗 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Skifer Oppdal	18 min 🚶
🚗 Circle K Oppdal	22 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

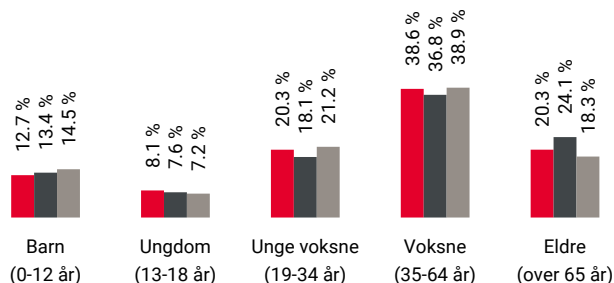
Veldig bra 83/100



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) 81 barn	25 min 🚶 1.9 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	27 min 🚶 2 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 47 barn	4 min 🚗 2.7 km

Dagligvare


Spar Oppdal PostNord	13 min 🚶 1 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	17 min 🚶 1.2 km


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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

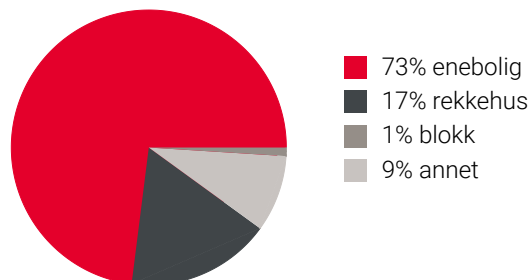
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100





Sport

-  Kruks Klatring 20 min 
Klatring 1.5 km
-  Oppdal nye grusbane 20 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.5 km
-  Spensst Oppdal 18 min 
-  Oppdal Treningssenter 20 min 

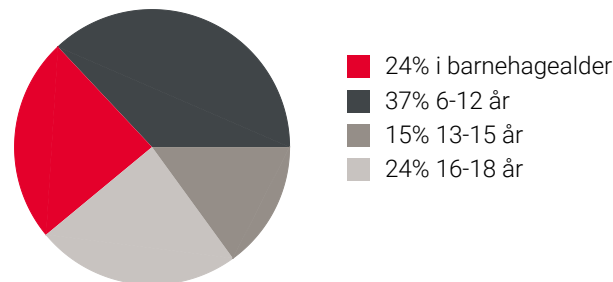
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Sagtunet 17 min 
-  Vitusapotek Aunasenteret 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



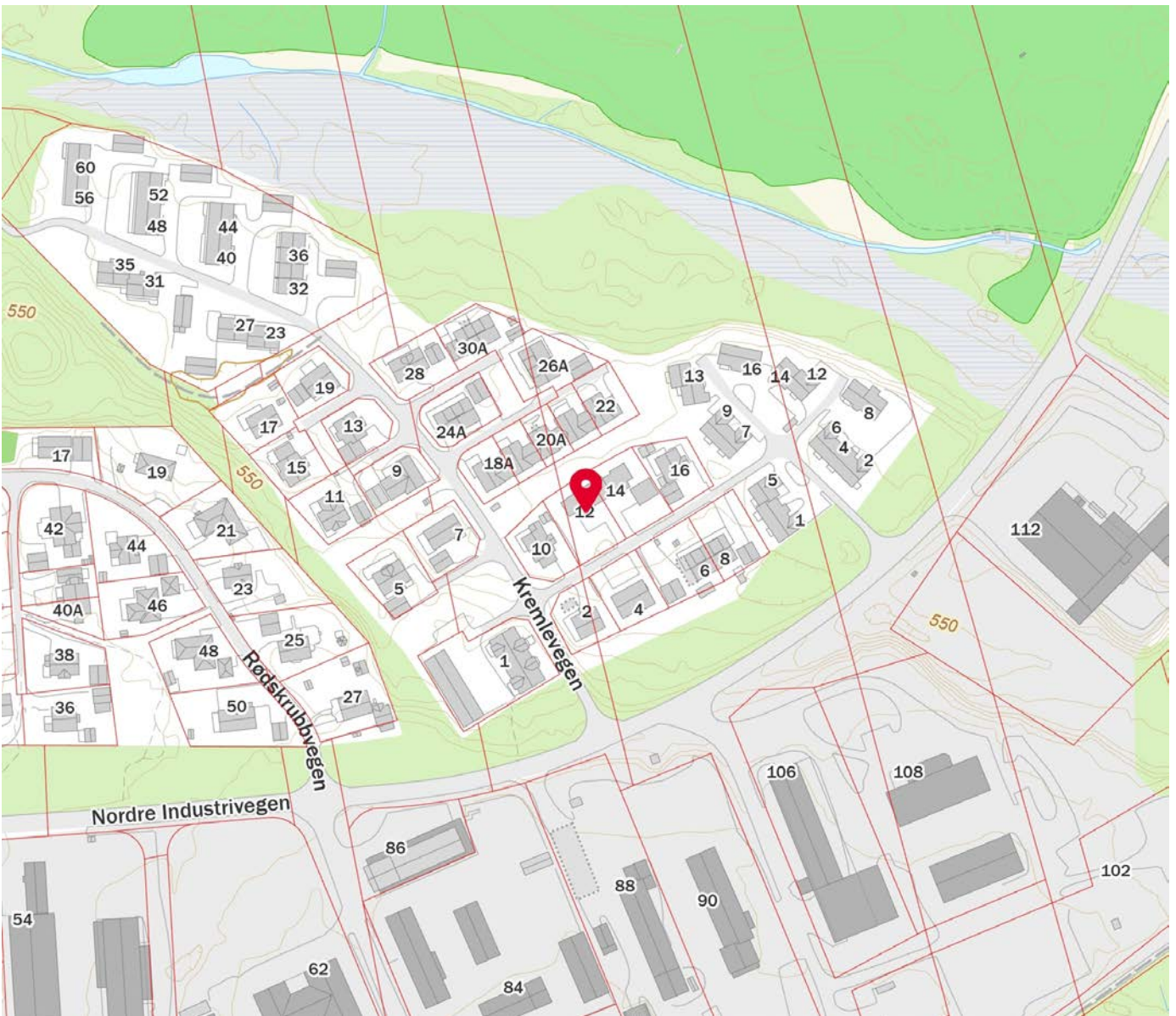
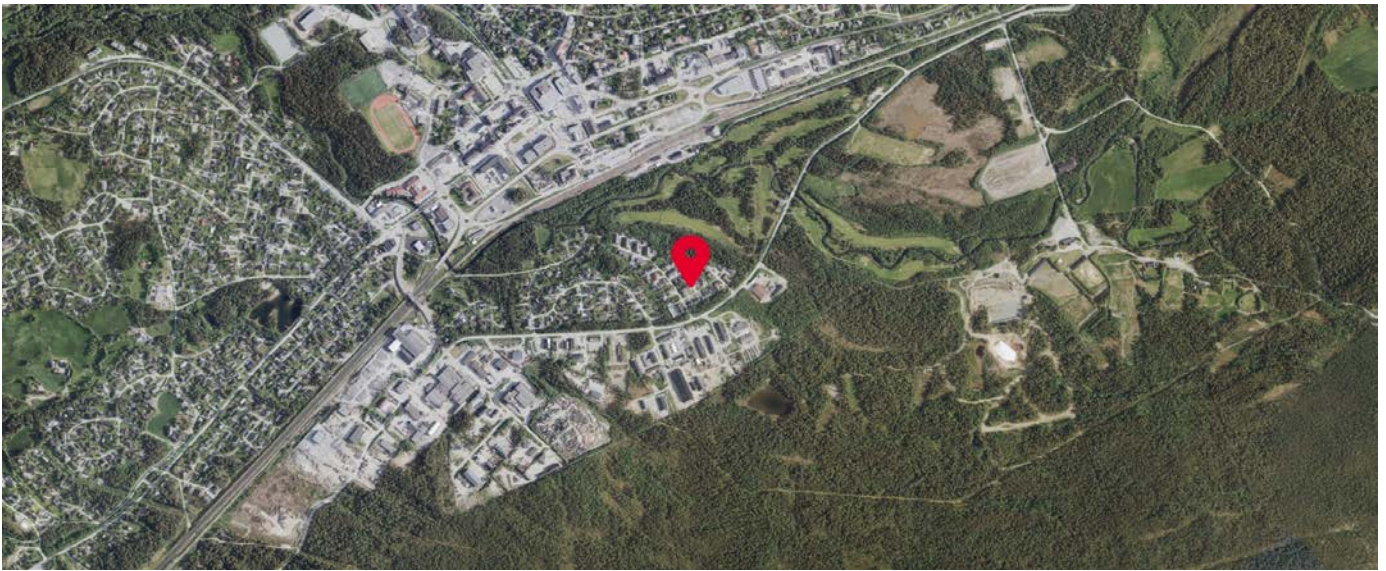
0% 43%

-  Brennan/Almannberget
-  Oppdal
-  Norge

Sivilstand

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

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



ESPEN BREND

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 415 64 990
e-post: eb@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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

For eiendommen:

Adresse: Kremlevegen 12
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer: 1703230129

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@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 viderefordlet 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:

08.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre