



aktiv.

Kremleveggen 1, 7340 OPPDAL

**Lys og trivelig leilighet med to
soverom og balkong i
sentrumsnært leilighetsbygg
- Garasje med bod**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Felleskostn.: Kr 1 200,-
Årlig festeavgift: Kr 602,-
Selger: Mildrid Oline Klungervik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 64/89 kvm
Tomtstr.: 1508.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 4
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1703250017

Lys og trivelig leilighet med to soverom og balkong i sentrumsnært leilighetsbygg - Garasje

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

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

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i Boligsameiet Kremleveien 1 og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Garasje med stor bod i felles garasjerekke.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	20
Selgers egenerklæringsskjema	34
Tilstandsrapport	38
Godkjente bygningstegninger	61
Midlertidig brukstillatelse	67
Energiattest	68
Seksjonering	74
Målebrev	78
Matrikelkart og -rapport	80
Eiendoms-, veistatus- og ledningskart	86
Reguleringsplankart	91
Reguleringsbestemmelser	93
Kommuneplankart	109
Vedtekter	111
Husordensregler	121
Referat årsmøte og årsregnskap for 2024	123
Festekontrakt og fremfestekontrakt	126
Nabolagsprofil og kart	133
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 64 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 25 m²

BRA totalt: 89 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 4 m²

Areal fordelt på etasje

Leilighet 2. etasje

BRA-i: 64 m² - Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod

TBA: 4 m² - Balkong

Garasje 1. etasje

BRA-e: 25 m² - Garasje med bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje som er medtatt som BRA-e ligger på fellesareal, men disponeres ifølge selger av denne seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt på 1508,3 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Iht. målebrev tinglyst 29.12.1995 er tomtearealet 1509 m².

Eiendommen er dels naturtomt og dels opparbeidet med skifermurer, skifeheller, plen, trær og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter.

Årlig festeavgift

Kr 602,-

Festetid

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

Grunneier: Ingrid Skjøtskift

Fremfester: Oppdal Kommune

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.07.2028 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli den 30.10.2028 og krav om innløsning må da fremsettes 1 år før.

Beliggenhet

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

Adkomst

Kjør Ola Setroms veg sørover fra sentrum og ta til venstre inn på Kåsvegen (ved Spar-butikken). Ta deretter til venstre inn på Nordre Industrivegen etter ca. 400 meter. Følg veien i 700 meter, ta til venstre inn på Kremlevegen og deretter første avkjørsel til høyre inn på sameiets eiendom. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygget.

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

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er i betong/stål og i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Malte trevinduer med tolags glass. Etasjeskiller er av betongdekke.

Garasje i felles garasjerekke er ikke beskrevet eller tilstandsvurdert.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 24.03.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i enkelte fliser samt bom og enkelte løse fliser. Det ble målt en høydeforskjell på ca 5mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Delvis motfall til sluk i rommet for øvrig. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

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

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Det ble registrert ett vindu med punktert glass, ellers normal slitasje i forhold til alder.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dørene har noe slitasje men fremstår med normal funksjon. Med tanke på alder må punktering av glass i terrassedør kunne påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres stedvis noen høydeforskjeller på innvendige gulv. I kjøkken ble det målt en høydeforskjell på ca 25mm i en avstand på 4 m. Det ble også registrert høydeforskjeller i det største soverommet.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det er krav til radonmåling i leiligheter og det fremkommer ikke om dette er gjort.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er påvist andre avvik:
- Rørene er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid.
- Vannledninger fremstår med normal funksjon, men det bemerkes avleiringer ved stoppekran og vannmåler.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Med tanke på alder anbefales en utvidet el.kontroll dersom dette ikke er gjennomført i løpet av de siste år. Det er anbefalt el. kontroll hvert 5. år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk i fliser på vegg ved stikkontakt for varmtvannstanken, uten at dette har noen betydning for bruken.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at vindu må åpnes på gløtt ved samtidig ved bruk av vedovn og kjøkkenventilator. Dette for at røyk fra vedovn i leiligheten ikke skal trekkes inn i leiligheten og utløse brannalarmen. Selve ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

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

Innhold

Leilighet 2. etasje:

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod

Øvrig:

Felles trappeoppgang

Takoverbygd balkong

Egen garasje i felles garasjerekke med tilhørende bod

Standard

Entré:

Malt betonggulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Stue:

Laminatgulv, malte veggflater/malte panelvegger, malt betonghimling. Peisovn tilkoblet pipe og brannmur plastret med skifer. Utgang til balkong.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte veggflater, malt betonghimling. Kjøkkeninnredning med folierte fronter og malte heltre benkeplater med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på vegg mellom benk og overskap. Ventilator. Kombiskap (kjøl/frys).

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malte himlingsplater.

Baderomsinnredning bestående av servanthyll med toppmontert servant, speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vegghengte hyller. Vanninntak med stoppekran og vannmåler. Varmtvannsbereder.

Soverom 1:

Malt betonggulv, malte veggflater, malt betonghimling. To doble garderobeskap.

Soverom 2:

Malt betonggulv, malte veggflater, malt betonghimling. Innbygd garderobeskap.

Bod:

Belegg på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og oppgraderinger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Garasje i felles garasjerekke samt oppstillingsplasser for bil på fellesområde.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

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

Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 05.03.2019 ble ikke utført, da ingen var tilstede/hjemme. Siste tilsyn ble utført 14.06.2007. Siste feiing ble utført 15.06.2023. Det er ikke registrert avvik ved fyringsanlegget iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 13 598,- i 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 489 936,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 959 745,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 13 600,-
- Felleskostnader: ca. kr 14 400,-
- Festeavgift: ca. kr 600,-
- Strøm: ca. kr 7 000,-

Totalt: ca. kr 35 600,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Utover det som er nevnt, påløper kostnader til for eksempel innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

9/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet driftskostnader som vedlikehold/repasasjon av bygg, felles brannalarm, strøm fellesområder, brøyting, bygningsforsikring samt styrehonorar og regnskap.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 200,-

Andel fellesformue

Kr 13 888,- pr. 31.12.2024

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen hører til Boligsameiet Kremleveien 1, organisasjonsnummer 911 747 316.

Sameiet består av et leilighetsbygg med ti boligseksjoner og tilhørende fellesarealer samt felles tomt og felles garasjeanlegg.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2024 ble behandlet og godkjent i årsmøte 12. februar 2025. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker og det ble ikke fattet noen ekstraordinære vedtak. Budsjett for 2025 ble ikke fremlagt i årsmøtet, og det forventes ingen store endringer i driften i 2025. Det er ikke budsjettert med økning av felleskostnadene i 2025. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning jf. vedtektene pkt. 2.3.2: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Se også vedlagte husregler punkt 5: Husdyrhold må ikke sjenere naboene. Det er kun "innedyr" som er tillatt i sameiet.

Forsikringselskap

Fremtind, polisenummer 4927821/28

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det vises til vedlagte husordensregler og vedtekter. For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 4, seksjonsnummer 7, festenummer 7 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:

1981/1448-3/64 - 16.03.1981

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Gjelder feste

Festetid: 98 år

Årlig festeavgift: NOK 8 849

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/913-6/64 - 19.02.1992

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Gjelder framfeste

Festetid: 98 år

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/291-1/64 - 16.01.1995

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 9/100

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygningen datert 08.12.1994.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- det må monteres slokkeredskap og brannalarm iht byggeforskriftens kap. 31:4.
- avstand fra feiedør til brennbart materiale skal være min. 300 mm, jfr. forskriftenes kap. 49: 331.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse, da denne er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig og eiendommen omfattes av to reguleringsplaner. Størsteparten av eiendommen reguleres av Reguleringsplan for boligområde mellom Ålma og industriområdet, 3. etappe, stadfestet 18.08.1983 samt at en mindre del av eiendommen reguleres av Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for boligområdet mellom Ålma og industriområdet, stadfestet 24.03.1981 .

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

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen som størsteparten av eiendommen reguleres av:

Delareal 1 m² Formål Felles avkjørsel

Delareal 291 m² Formål Friluftsområde

Delareal 1 212 m² Formål Boliger

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen som kun en liten del av eiendommen reguleres av:

Delareal 5 m² - Friluftsområde

Videre er tomten i følge kommuneplanen oppdelt i følgende delarealer:

Delareal 2 m² - Friområde, nåværende

Delareal 1 507 m² - Boligbebyggelse, nåværende

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

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

Utleie er ikke regulert i vedtekter for sameiet, men er tillatt iht. husordensregler og bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Ved utleie er eier ansvarlig for at sameiets regler og plikter blir overholdt. Utleier skal også informere styret om fremleien, herunder navn og kontaktinfo på leietaker.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

53 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 164 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 167 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglernes vederlag

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

Oppdragsansvarlig

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

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

02.04.2025



Velkommen til Kremlevegen 1!



Boligsameiet Kremlevegen 1 består av 10 leiligheter med tilhørende tomt og garasjeanlegg



Leiligheten ligger i byggets andre etasje



Eiendommen ligger nært det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier

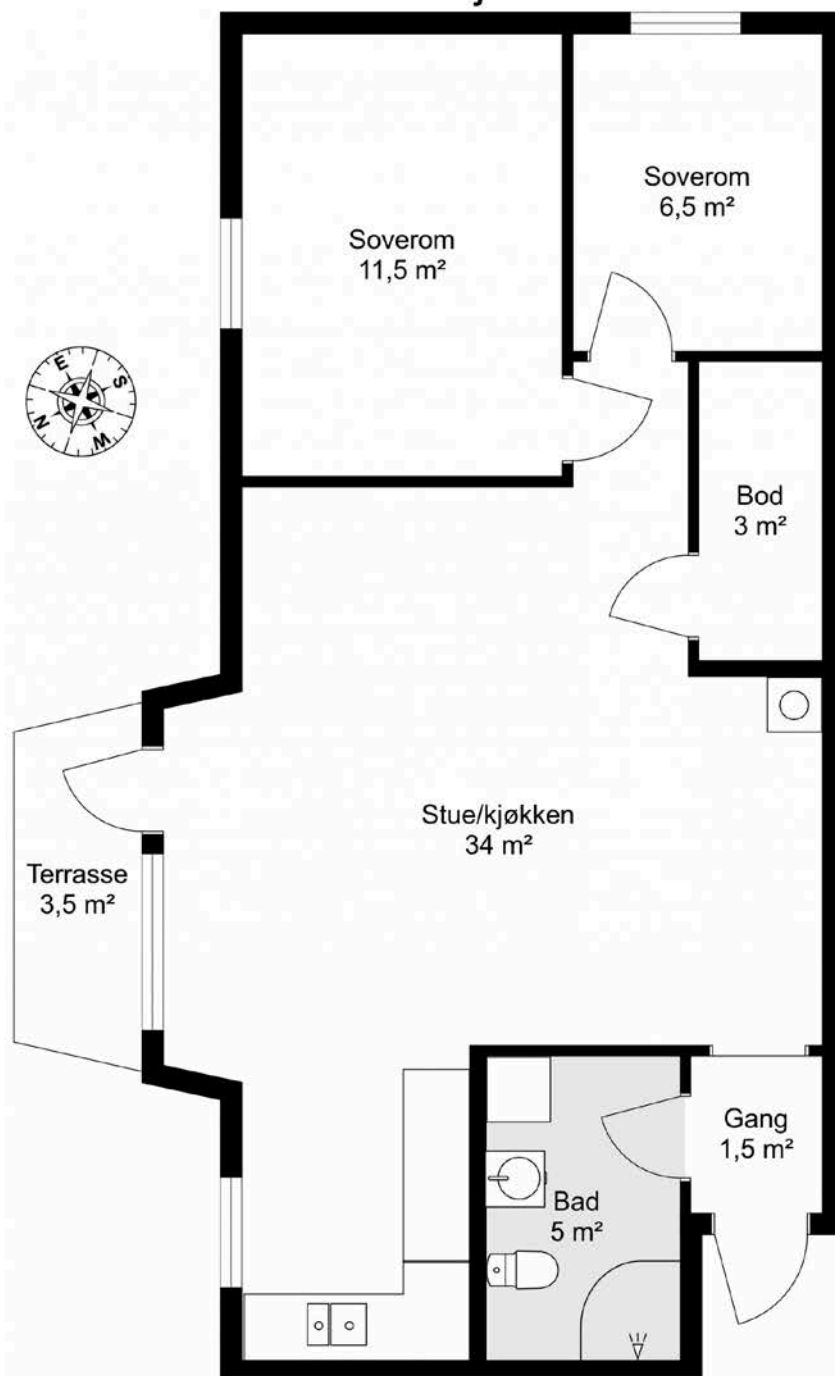


Felles garasjerekke hvor leiligheten disponerer garasje med romslig bod i bakkant
Garasjen har leddport med motorisert åpner



Felles trappegang med inngang til leiligheten

Kremlevegen 1 2. Etasje



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Lys stue med utgang til balkong



Stue med åpen løsning mot kjøkken



Stue- og kjøkkenarealet er ca. 34 m²

Stue med peisovn og inngang til bod

Peisovnen sørger både for varme og stemning på de kalde dagene





Stua har god plass til både sofagruppe og spisebord



Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnfall



Kjøkken med folierte fronter og malte benkeplater



En lys og fin kjøkkenkrok



Stue med inngang til leilighetens to soverom



Hovedsoverom av god størrelse



God plass til garderobeskap



Boligens andre soverom har innbygd garderobeskap



Helfiset bad med gulvvarme i tilknytning til entréen - Her er det også god plass til vaskemaskin



Velkommen til visning i Kremlevegen 1!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250017	
Selger 1 navn	
Mildrid Oline Klungervik	
Gateadresse	
Kremleveggen 1	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Mildrid online klungervik
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703250017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MOK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kremlevegen 1, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 # gnr. 109, bnr. 4, snr. 7, fnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1540

Referansenummer: UG5548

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Ut over noen oppgraderinger av innvendige overflater samt bytte av vedovn og utstyr på badet er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger etter byggeår. Det registreres skader i flisgulv og stedvis motfall til sluk på bad, samt at membran har passert over halvparten av forventet brukstid. En oppgradering av badet inklusive vann og avløpsrør anbefales. Det kan også nevnes at kjøkkeninnredningen inklusive røropplegg er fra byggeår. Vinduene er fra byggeår og det ble registrert et vindu med punktert glass i soverom. Det kan også nevnes enkelte skjevheter i gulv uten at tiltak vurderes å være nødvendig. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1994. Hovedinngangsdøren til leiligheten er i glatt utførelse. Terrassedøren er med 2-lags glass datert 1994. Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen er oppført i tre og har rekkverk i tre. Terrassen er overflatebehandlet i 2025 og fremstår i generelt god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og taket har malt betong. Det opplyses at innvendige vegger er oppmalt i ca 2019. Laminatgulv i stue/kjøkken er utskiftet i 2022 etter vannlekkasje fra kjøkkenbenk. (Forsikringssak) Innvendige overflater fremstår med normal slitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt. Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovn var ny i 2020. Siste tilsyn er gjennomført i 2007 og siste feiing i 2023. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 5mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses at dusjhjørnet og servanten er montert i 2021 og wc i 2018. Utstyr i rommet fremstår i god stand. Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen ble malt og fronter foliert i 2019. Innredningen

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert på bad. Det anbefales etablering av fast strømtilkobling på berederen. Det er etablert felles sikringsskap for hele bygningen i trappegang. Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten. Røykvarslere er oppkoblet mot hele bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

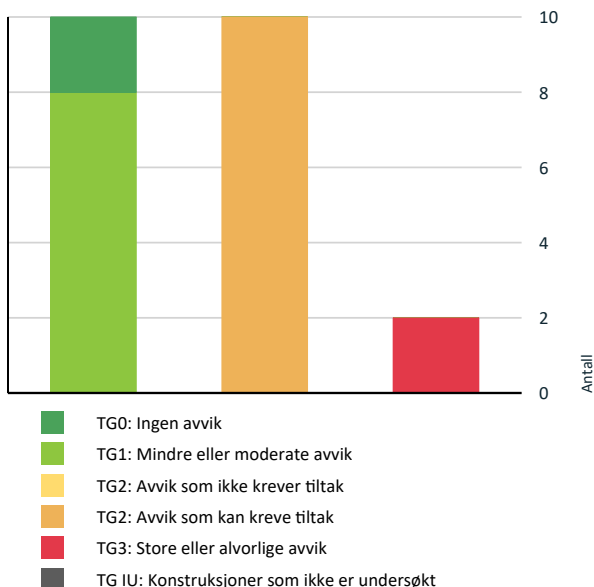
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

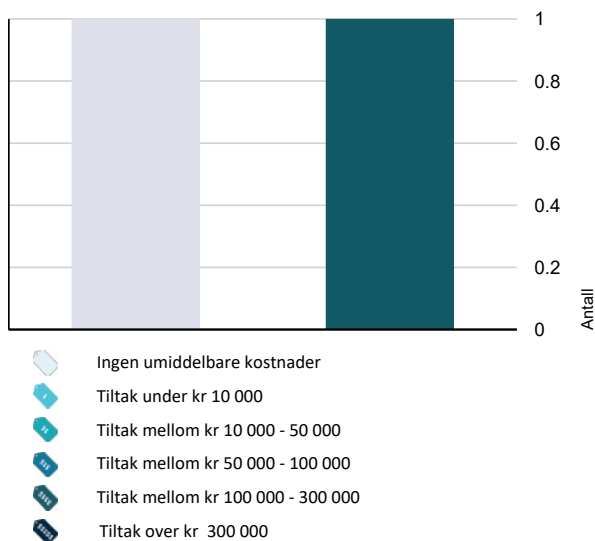
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1994

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montert ny wc.
2019	Modernisering	Foliert fronter på kjøkkeninnredning. Malt veggoverflater.
2020	Modernisering	Montert ny vedovn. Montert ny kjøkkenventilator.
2021	Modernisering	Montert ny vask og malt overflater på bad.
2022	Modernisering	Skiftet gulv i stue/kjøkken etter lekkasje fra kjøkken.
2024	Modernisering	Malt skrog og benkeplate på kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Det ble registrert ett vindu med punktert glass, ellers normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdøren til leiligheten er i glatt utførelse. Terrassedøren er med 2-lags glass datert 1994.

Vurdering av avvik:

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

Dørene har noe slitasje men fremstår med normal funksjon. Med tanke på alder må punktering av glass i terrassedør kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen er oppført i tre og har rekkverk i tre. Terrassen er overflatebehandlet i 2025 og fremstår i generelt god stand.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og taket har malt betong. Det opplyses at innvendige vegger er oppmalt i ca 2019. Laminatgulv i stue/kjøkken er utskiftet i 2022 etter vannlekkasje fra kjøkkenbenk. (Forsikrings sak) Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen høydeforskjeller på innvendige gulv. I kjøkken ble det målt en høydeforskjell på ca 25mm i en avstand på 4 m. Det ble også registrert høydeforskjeller i det største soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert avvik vurderes å ikke ha noen vesentlig praktisk eller konstruksjonsmessig betydning og det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår i dag.

📍 TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det er krav til radonmåling i leiligheter og det fremkommer ikke om dette er gjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta radonmåling, eventuelt innhente dokumentasjon.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovn var ny i 2020. Siste tilsyn er gjennomført i 2007 og siste feiing i 2023.



📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

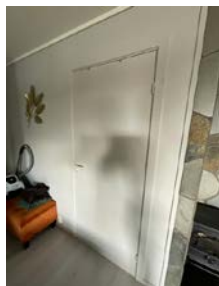
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekke i fliser på vegg ved stikkontakt for varmtvannstanken, uten at dette har noen betydning for bruken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 5mm.

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekke i enkelte fliser samt bom og enkelte løse fliser. Det ble målt en høydeforskjell på ca 5mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Delvis motfall til sluk i rommet for øvrig. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på sprekker i fliser og løse fliser samt gulvets fallforhold anbefales en oppgradering av rommet. Estimert pris gjelder oppgradering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales en oppgradering av rommet. Estimert utbedringskostnad for hele badet er satt under punkt overflater gulv.

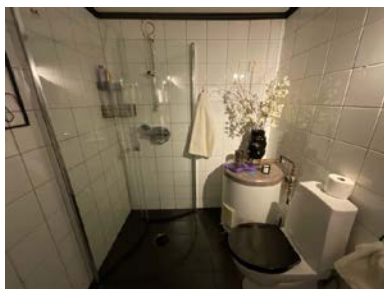
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses at dusjhjørnet og servanten er montert i 2021 og wc i 2018. Utstyr i rommet fremstår i god stand.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

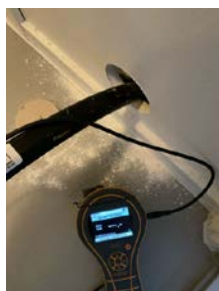
Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.



2.ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen ble malt og fronter foliert i 2019. Innredningen fremstår med normal funksjon.



2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at vindu må åpnes på gløtt ved samtidig bruk av vedovn og kjøkkenventilator. Dette for at røyk fra vedovn i leiligheten ikke skal trekkes inn i leiligheten og utløse brannalarmen. Selve ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må åpnes på gløtt ved bruk av kjøkkenventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Rørene er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid. Vannledninger fremstår med normal funksjon, men det bemerkes avleiringer ved stoppekran og vannmåler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken må det påregnes utskiftinger.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert på bad. Det anbefales etablering av fast strømtilkobling på berederen.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er etablert felles sikringskap for hele bygningen i trappegang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1994 Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Det var ikke krav til samsvarerklæring før 1999.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med tanke på alder anbefales en utvidet el.kontroll dersom dette ikke er gjennomført i løpet av de siste år. Det er anbefalt el. kontroll hvert 5. år.

Generell kommentar

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



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.

Tilstandsrapport

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten. Røykvarslere er oppkoblet mot hele bygget.

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



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

1996

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

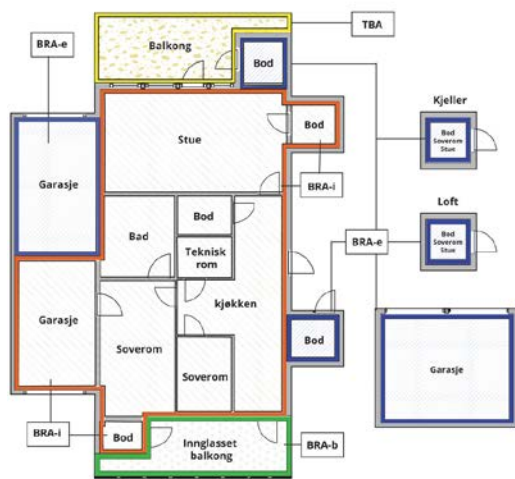
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	64			64	4
SUM	64				4
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er avrundet oppover fra 63,7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	60	4
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Mildrid Oline Klungervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	109	4	7	7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kremlevegen 1

Hjemmelshaver

Klungervik Mildrid Oline, Oppdal Kommune

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 470 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	12.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	20.03.2025		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

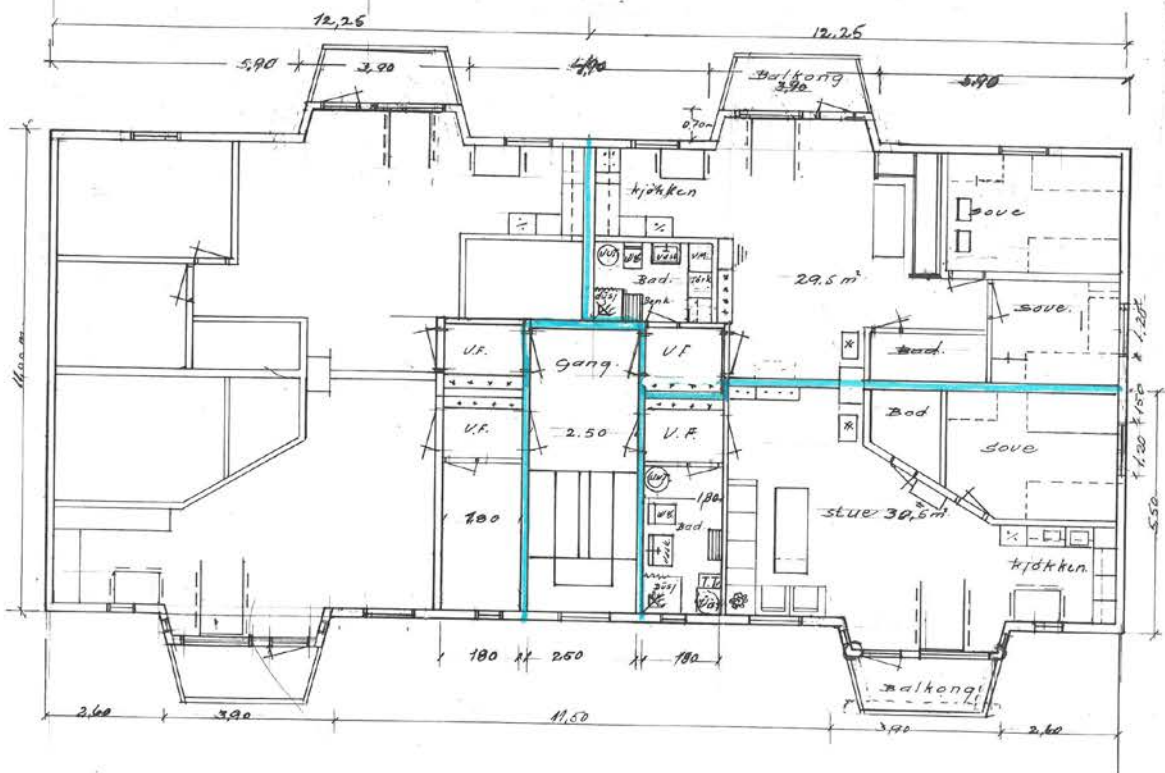
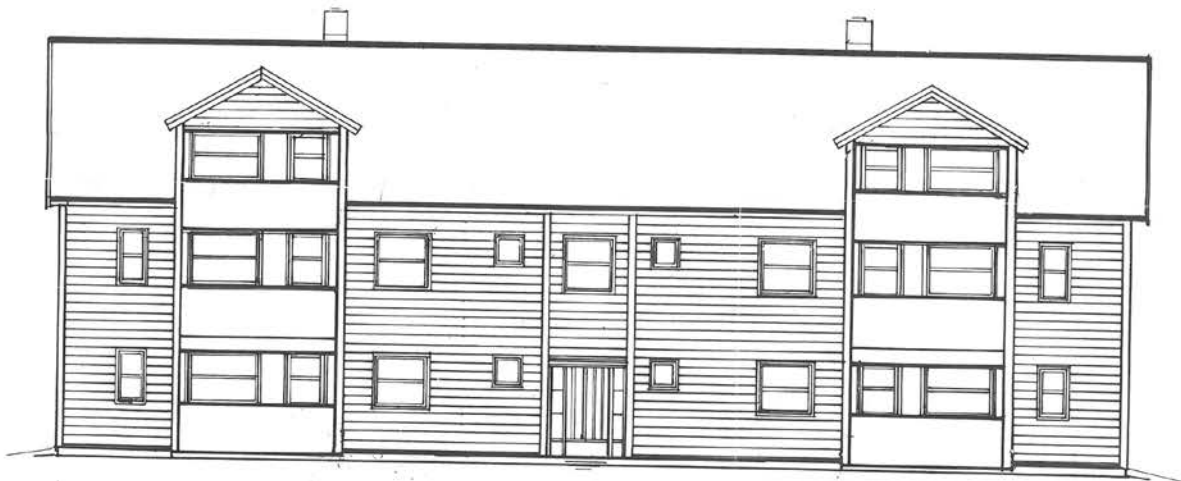
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

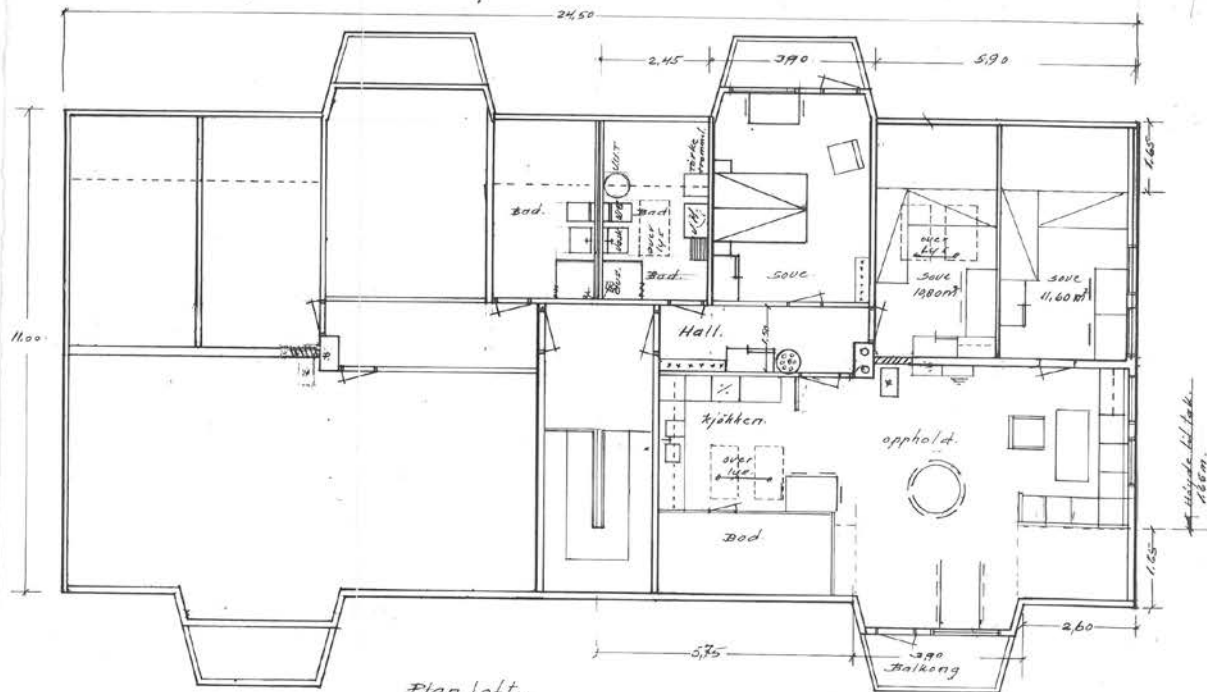
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UG5548>

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





Plan loft.

Samlingen Oppdal 1-21.

småteiligheter
Fasader. 1, 2, 3 og 4.

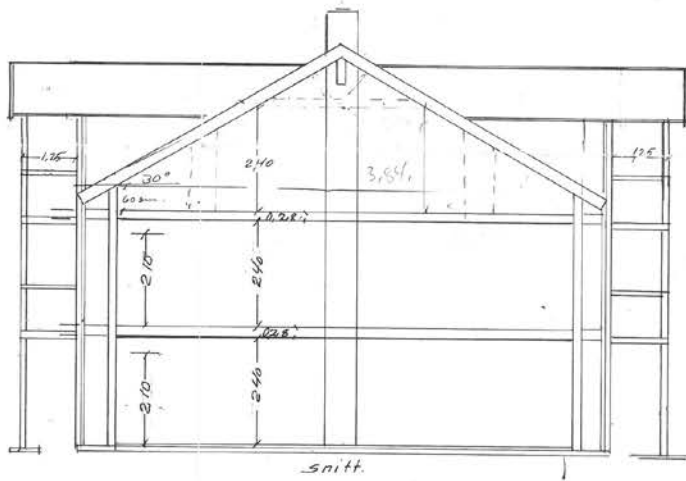
Skil
1:100

0602490.

Olav Lones.

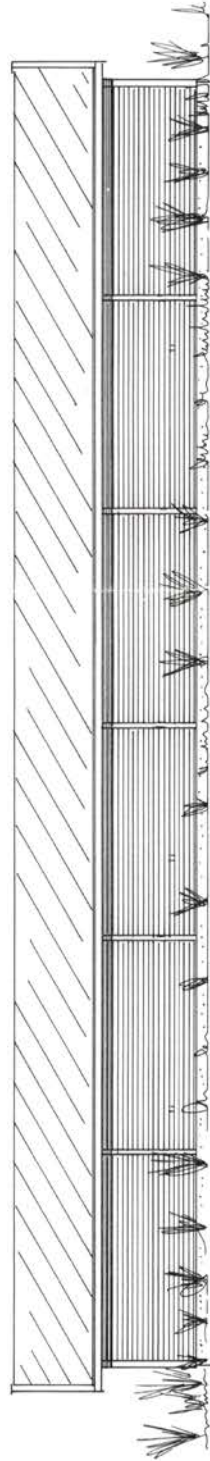
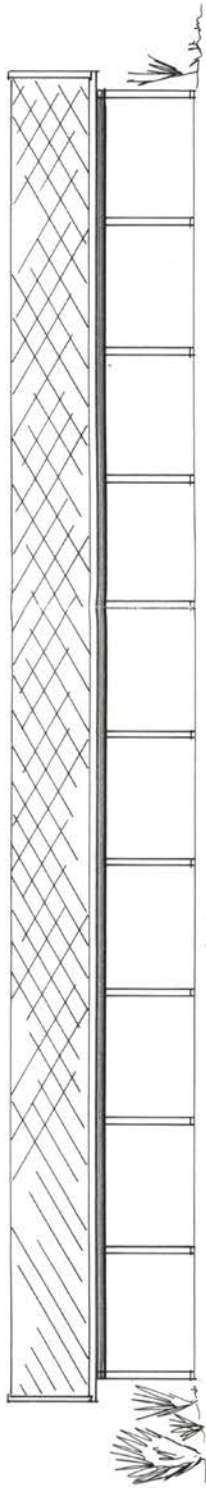


gavel (bs. like)

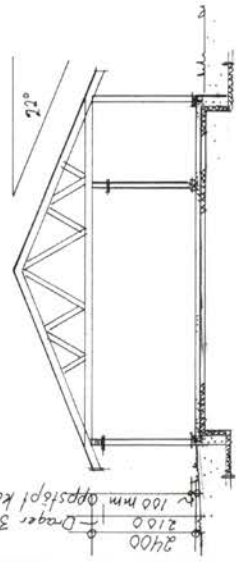
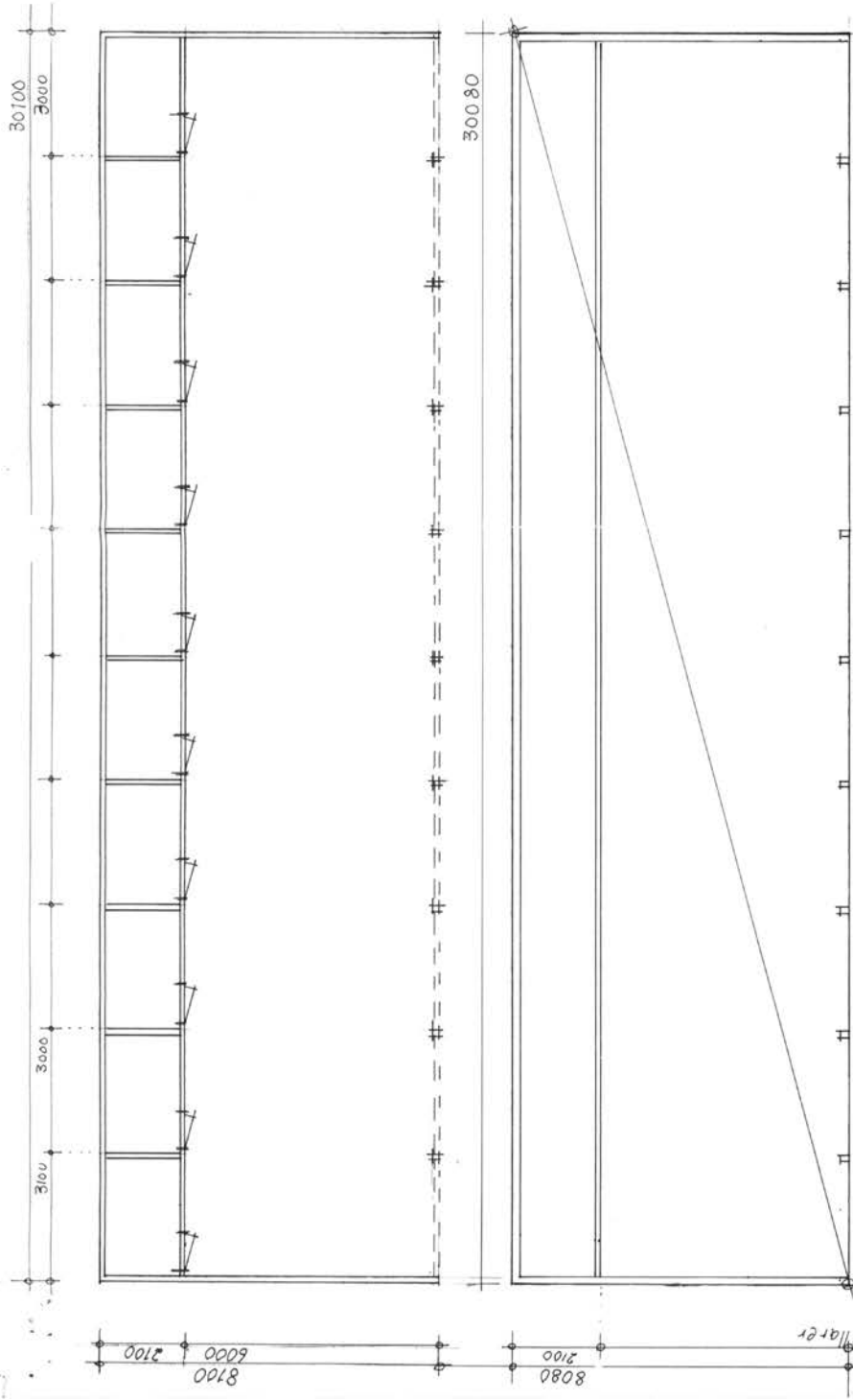


$$\begin{array}{r}
 7 \times 241 = 168,7 \\
 + 2 \text{ ark } \text{ca } 3 \times 1,50 = 9 \\
 \hline
 177,7 \\
 \approx \underline{\underline{178}}
 \end{array}$$

kremleveggen i 2. oppdal.	Hål. 1:100	23 05 90.
småteiligheter	Odelie smus	



Fellesskopet Krumlevn. 1, 7340 Oppdal	Tegn. 4.6.96 I. P. Nilssen
Felles Carporier/ boder	1:100
Fosoder	



Fellesskapet Krumlevn. 1.	
7346 Oppdal	Tegn. 4.6.96
Felles garporter / boder	i.P. Nilssen
Plan : snitt	1:50

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
OPPDAL

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Oppdal Bygg og Eiendom A/S
7340 OPPDAL

Byggherre (navn, adresse)
Oppdal Bygg og Eiendom A/S
7340 OPPDAL

Midlertidig brukstillatelse er gitt for
Eiendom/byggsted
Kremleveggen 1 | Gnr. **109** | Bnr. **4** | Festenr. **7** | Seksjonsnr.

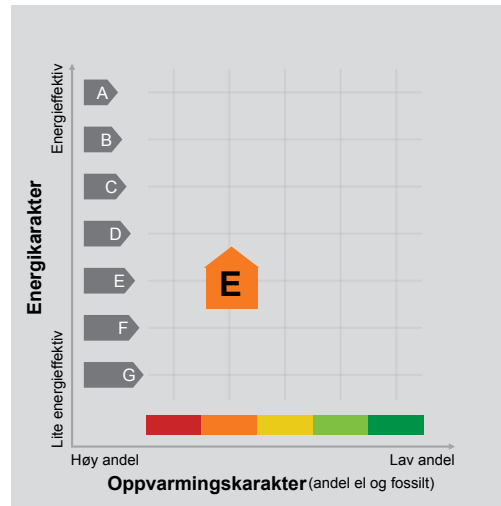
Spesifikasjon
Søknadsdato **21.12.89** | Arbeidets art **Nybygg** | Byggets art **Boligbygg**
Behandling/vedtak **Teknisk hovedutvalg** | Vedtak dato **09.01.90** | Saksnr. **8/90**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:
 hele bygget
 følgende del av bygget:
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført
- det må monteres slokkeredskap og brannalarm i h.h.t. byggeforskriftens kap. 31:4.
- avstand fra feiedør til brennbart materiale skal være min. 300 mm, jfr. forskriftenes kap. 49:331.
Merknader
Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift
Sted **Oppdal** | Stempel/underskrift **OPPDAL KOMMUNE**
Dato **08.12.94** | *Toralf Gjønnås*
Toralf Gjønnås

Kopi sendt til
 ansvars-havende | Navn **Olaf Solberg** | Adresse **7340 OPPDAL**
 andre | Navn | Adresse
| Navn | Adresse

Adresse	Kremleveggen 1
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	7
Bygningsnummer	10669332
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-99888
Dato	31.03.2025



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

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

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

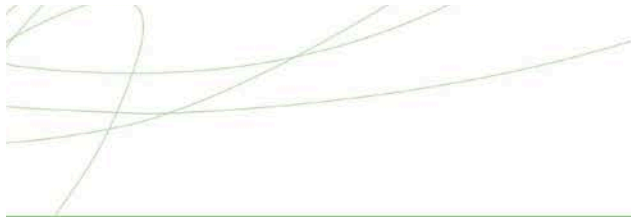
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Fyr riktig med ved**

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

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opdals Sparebank
Postboks C
7341 OPPDAL

TINGLYST

16 JAN. 1995

ORKS

SOKNEDRIVEREMBEETE 291

DAGSBOKNR:

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1634	Oppdal		109	4	7

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
853254142	Oppdal Bygg & Eiendom AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾			
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1	B	8	11			21			31			41			51		
2	B	9	12			22			32			42			52		
3	B	9	13			23			33			43			53		
4	B	8	14			24			34			44			54		
5	B	8	15			25			35			45			55		
6	B	9	16			26			36			46			56		
7	B	9	17			27			37			47			57		
8	B	8	18			28			38			48			58		
9	B	16	19			29			39			49			59		
10	B	16	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						100	= nevner:			100							

4. Supplerende tekst ⁶⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
100	100
	
Doknr: 291 Tinglyst: 16.01.1995 Emb. 064 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

- Noter:
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Det er bare rettssiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

A. H. H. H.
Rett kopi bekreftes



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

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal, eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

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

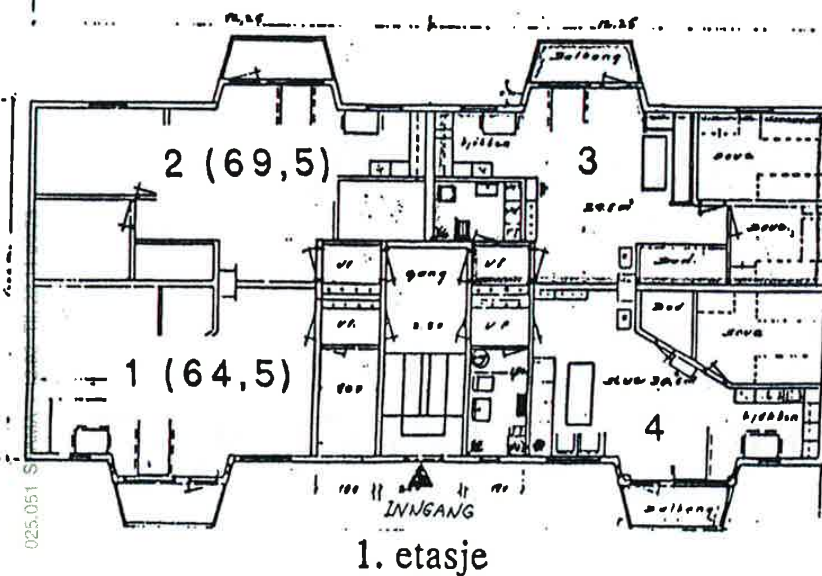
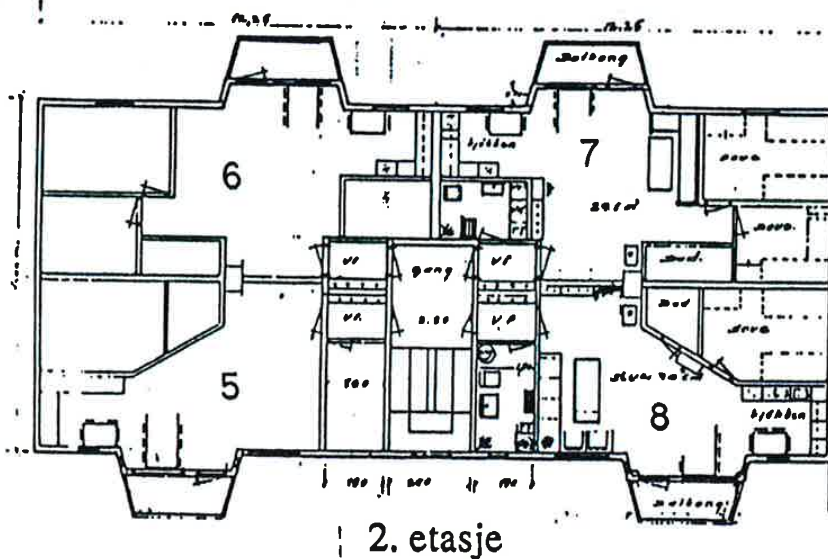
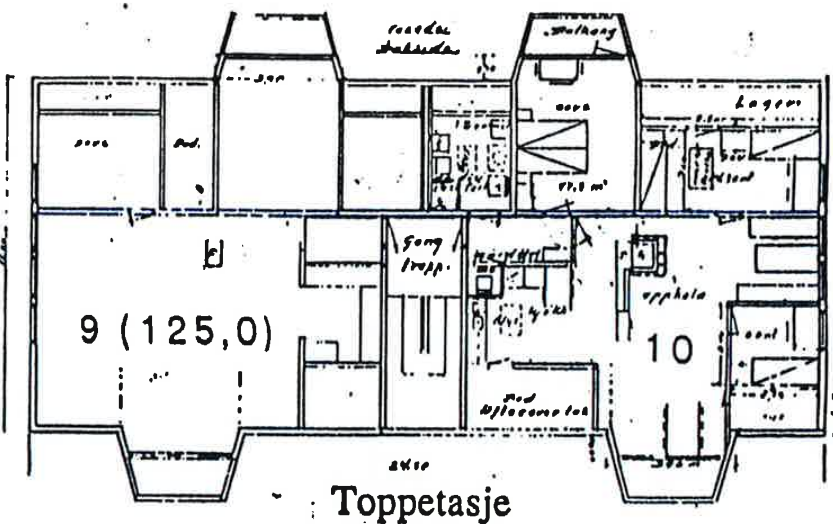
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oppdal, 12/11 95	Oppdal Bygg & Eiendom AS <i>Nan Inne</i>

Noter:

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

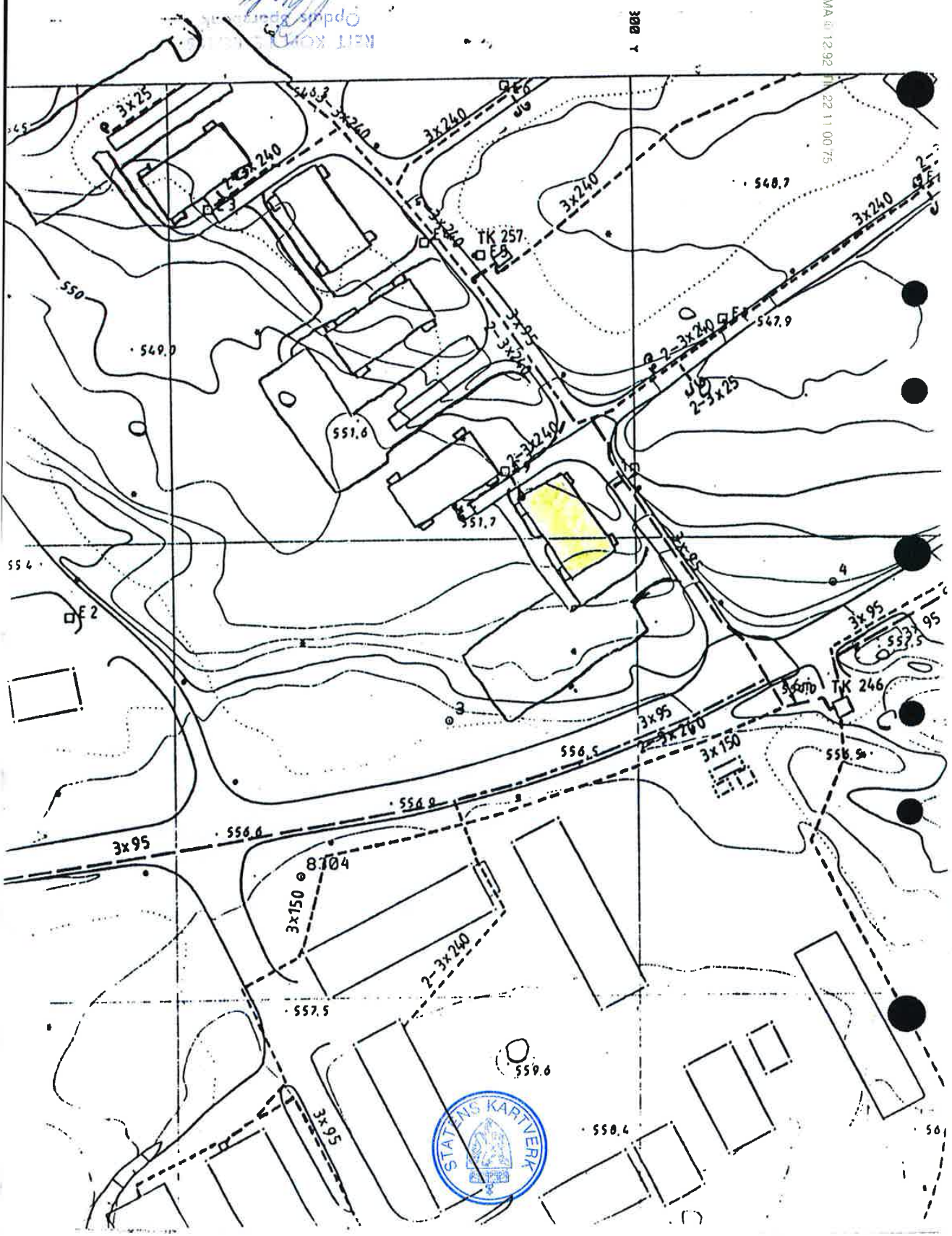




KREMLEVEIENT
 ETASJEPLAN
 24.05.94

025.051 SPAMA @ 12.92 22.11.00.75

Handwritten signature
KERT KONTROL



MÅLEBREVutan grensejustering
med grensejustering

Kommune
Oppdal

J. nr.	118/91
Målebrev nr.	108/95
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.	31.10.91-6088

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	109	4	7
Bruksnavn / adresse			
Bofellesskapet 1			
Areal	1509	M ²	

Dagbokstempel
29 DES. 1995
d. nr. 6660

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	07.06.1995
Rekvirent	Oppdal kommune v/ rådmannen
Styrar	Halvor Rolvsjord
Forretning	Kartforretning over festegrund av gnr.109, bnr.4 og gnr.273, bnr.14. Grensa er justert noe i forhold til midlertidig forretning tingl. 31.okt.1991 dok.nr.6088. Ved forretningen møtte: Ivar Snøve (109/4/7), Ola Skjøtskift (109/4) og Olav Skjørstad (273/14). Eiendommen utgjør etter dette 1509 m ² .

Underskrift

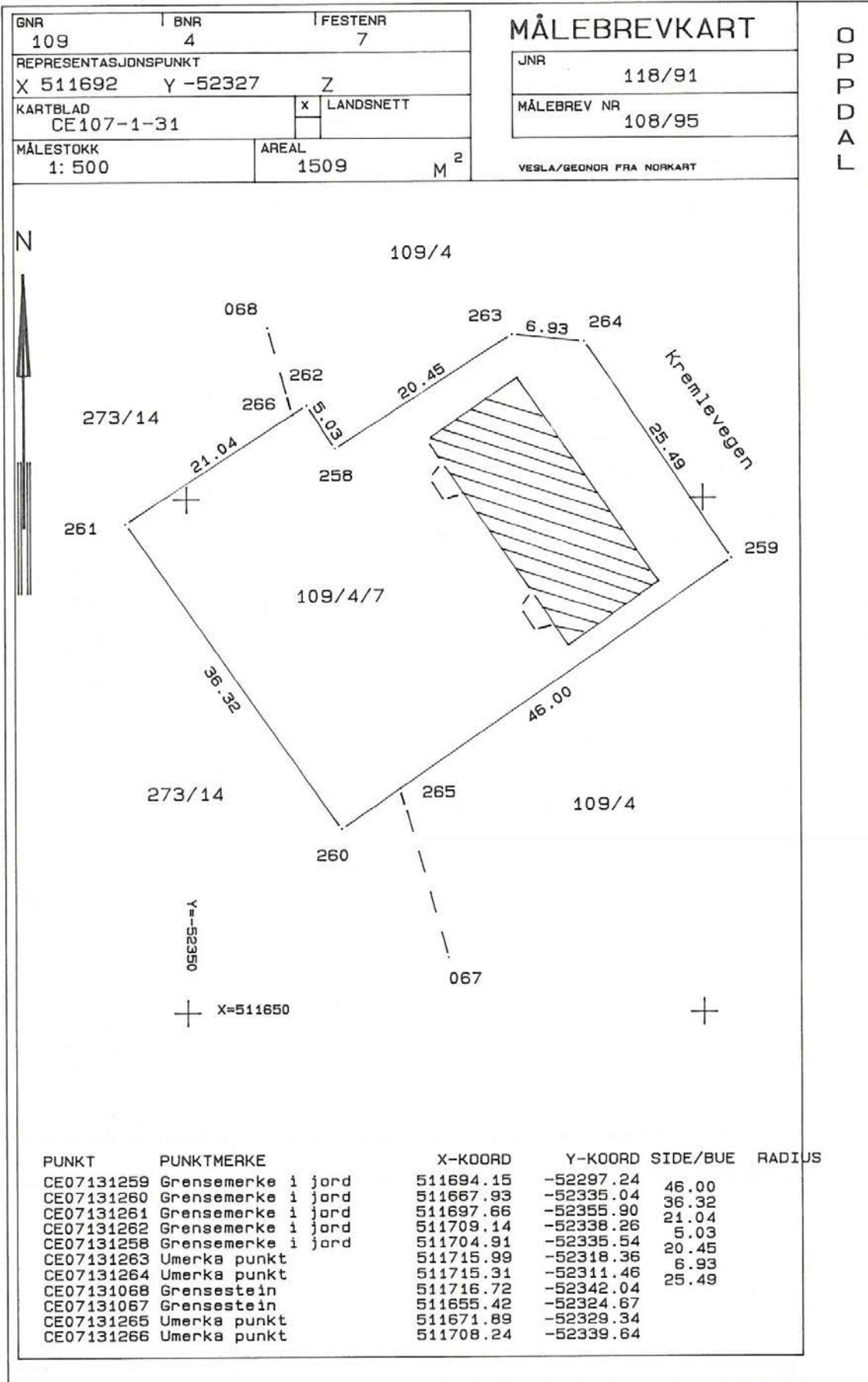
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	20.12.95	Jan Husa Jan Husa	Halvor Rolvsjord Halvor Rolvsjord

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

Originalt målebrev luvst bolig- og eiendoms. v/ Endre Nyh. 5/ -96 H/R
--



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 4, Festenr 7, Seksjonsnr 7	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	301	Brennan-Almannberget
Veiadresse:	Kremlevegen 1, gatenr 2600	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.01.1995	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	9/100
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 508,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/109/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/109/4/1	0,0
			Mottaker	5021/109/4/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/1	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/2	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/4	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/5	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/6	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/10	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/1	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/2	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/4	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/5	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/6	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/10	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/11	0,0
			Mottaker	5021/109/4/8/12	0,0
			Mottaker	5021/109/4/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/10	0,0
			Mottaker	5021/109/4/11	0,0
			Mottaker	5021/109/4/12	0,0
			Mottaker	5021/109/4/13	0,0
			Mottaker	5021/109/4/14	0,0
		Mottaker	5021/109/4/15	0,0	
		Mottaker	5021/109/4/16	0,0	
		Mottaker	5021/109/4/17	0,0	
		Mottaker	5021/109/4/18	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/109/4/7/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/109/4/7/2	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/3	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/4	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/5	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/6	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/7	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/8	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/9	0,0
			Mottaker	5021/109/4/7/10	0,0
			Mottaker	5021/273/14	0,0
			Mottaker	5021/273/14/2	0,0
			Mottaker	5021/273/14/5	0,0
			Mottaker	5021/273/14/6	0,0
			Mottaker	5021/273/14/7	0,0
			Mottaker	5021/273/14/8	0,0
			Mottaker	5021/273/14/9	0,0
		Mottaker	5021/273/14/10	0,0	
		Mottaker	5021/273/14/11	0,0	
		Mottaker	5021/273/14/12	0,0	
		Mottaker	5021/273/14/13	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremlevegen 1	H0203	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.01.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	732,0	Igangset.till.:	07.12.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	732,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	08.12.1994
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	10669332			Antall etasjer:	3

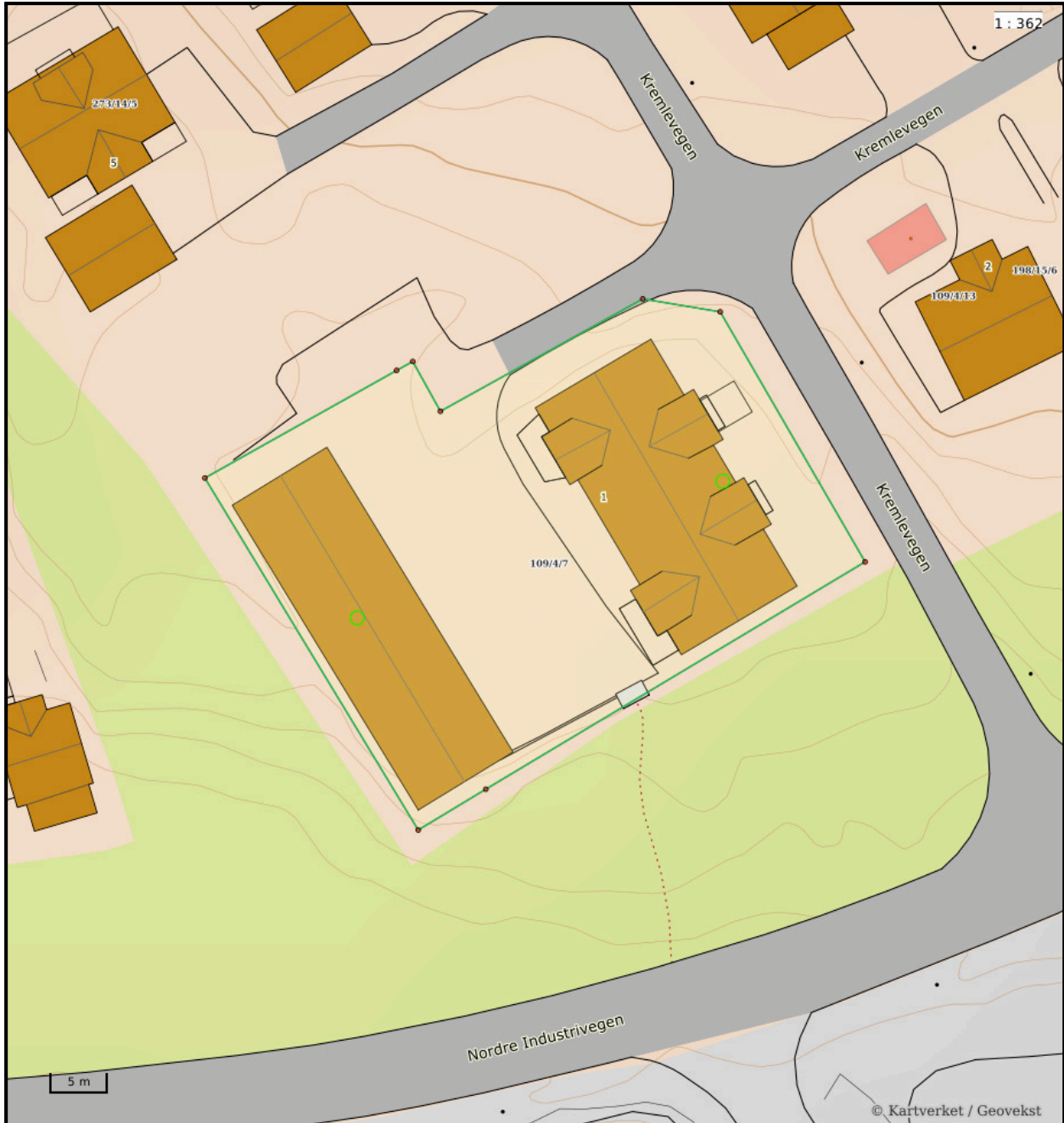
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		244,0		244,0				
H02	4		244,0		244,0				
H03	2		244,0		244,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

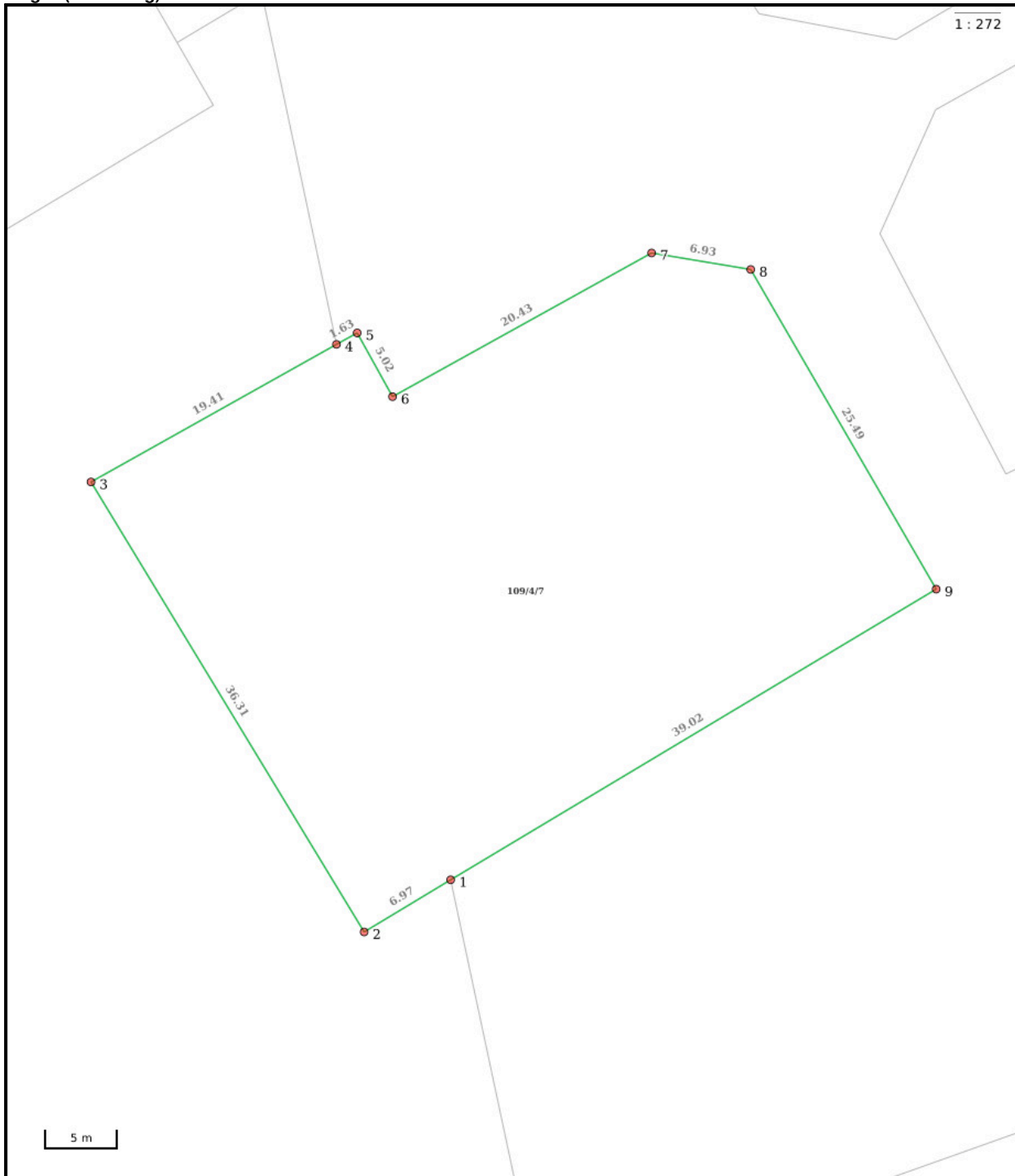
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 508,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 066,01	535 915,70	6,97m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 940 061,87	535 910,09	36,31m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 091,03	535 888,46	19,41m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 102,06	535 904,43	1,63m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 940 102,97	535 905,78	5,02m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 940 098,82	535 908,61	20,43m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 940 110,35	535 925,48	6,93m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 940 109,85	535 932,39	25,49m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 940 089,08	535 947,17	39,02m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

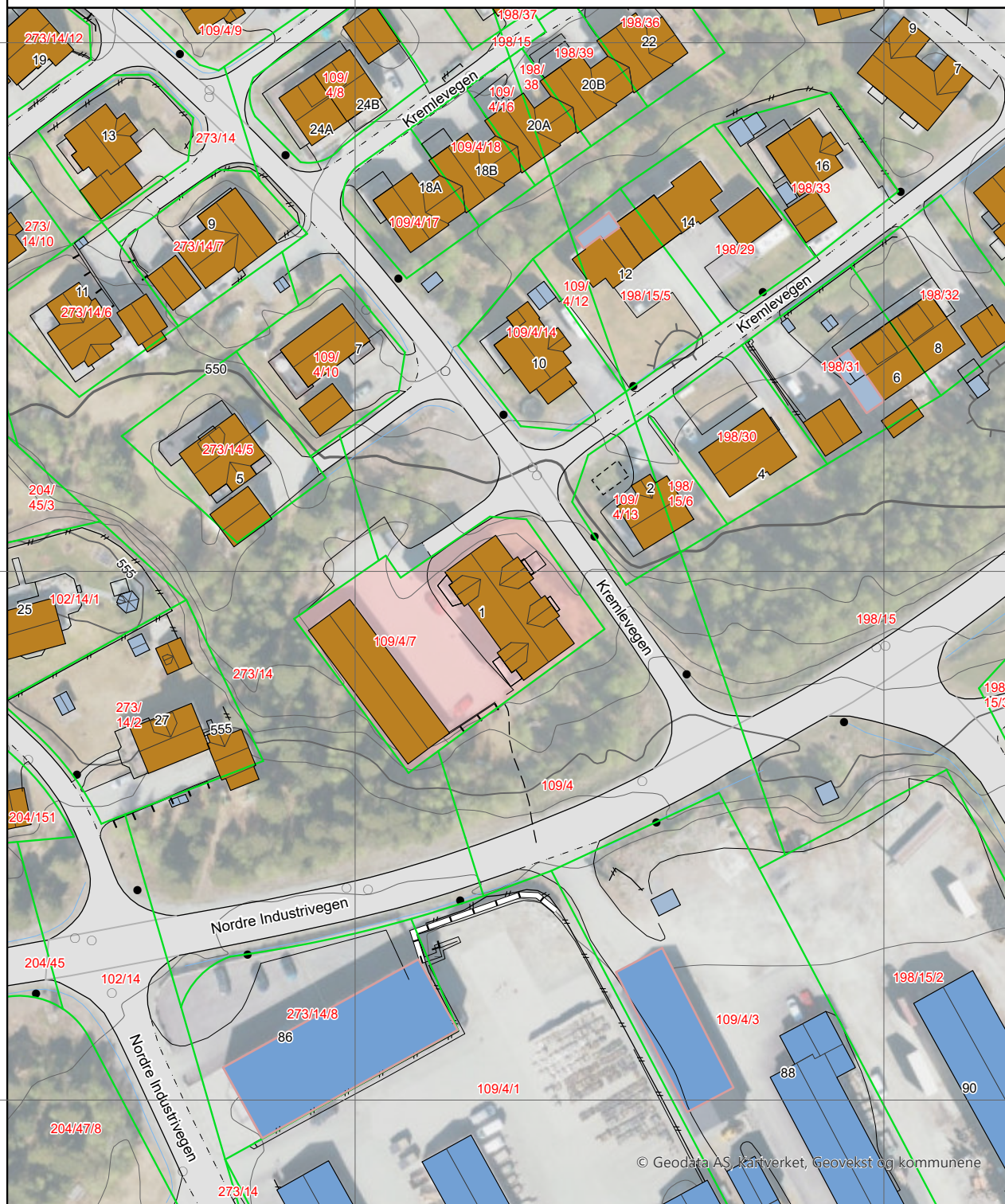
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/109/4/7/7

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












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







Eiendomsgrenser

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









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

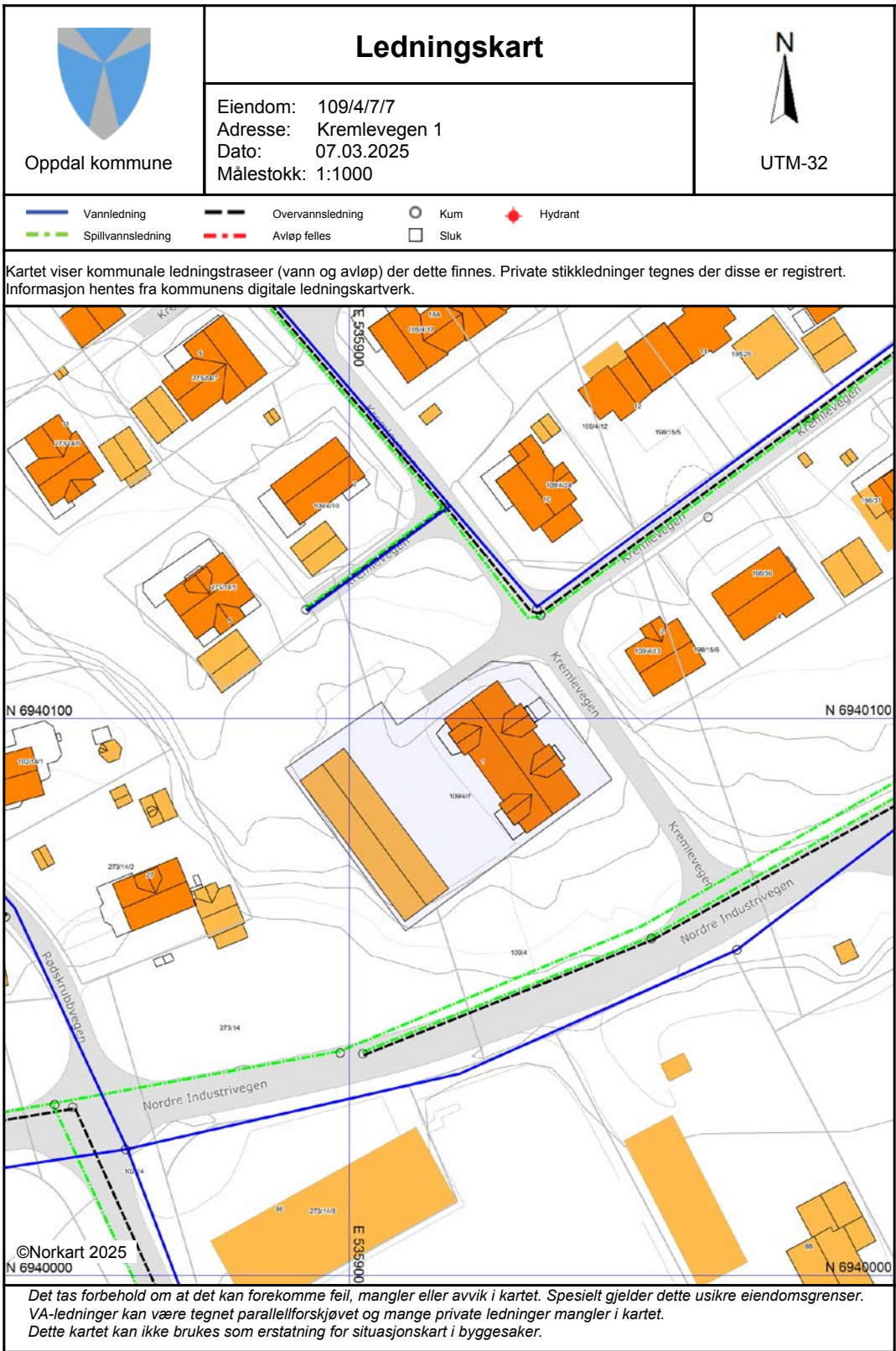
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet





Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 109/4/7/7
Adresse: Kremlevegen 1
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg


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

504.020 198/004

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR BOLIGOMRÅDET MELLOM ÅLMA OG INDUSTRIOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med regulerings-
grense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innen-
for de angitte byggegrensene. Møneretningen som er vist på
planen er veiledende.
Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Generelle bestemmelser
- B. Område for boliger
- C. Friområder
- D. Friluftsområder

A. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder be-
stemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for
Oppdal kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser
kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byg-
ningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 3.

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er
det ikke tillatt ved private servitutter å etablere for-
hold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

§ 4.

De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrpro-
filer som kommuneingeniøren bestemmer.

§ 5.

Innenfor frisiktsonen skal være fri sikt i en høyde av
0.5 m over planum for de tilstøtende veger.
Frisiktområde må ikke gis en slik bruk at fri sikt på
noe tidspunkt blir hindret.



§ 6.

Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn skal, når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende norm:

Boliger 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet

§ 7.

Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet. Unntatt er slik rydding som er nødvendig for bygging, adkomst og drift.

§ 8.

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler kan for hvert område kreves utført etter plan godkjent av bygningsrådet. Gjerder og beplantninger tillates ikke plassert slik at de hindrer rasjonelt vedlikehold av veiene - herunder snøbrøyting.

B. OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 9.

Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen starter for å bli informert om planleggingen på de omkringliggende tomter.

§ 10.

I området kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt en etasje med sokkel eller to etasjer der bygningsrådet finner dette forsvarlig.

Sokkeletasjen kan inneredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I de to østligste områder kan oppføres tettere bebyggelse (rekkehus, sammenkjedede boliger) evt. vanlige frittliggende boliger. Alle boliger innenfor disse to områder skal planlegges i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Bolighus som i planen er merket "A", skal oppføres uten kjeller. - evt. kan byggherren oppføre kjeller, hvis han sørger for intern pumping av spillvann.

Bolighus som i planen er merket "B", skal oppføres uten kjeller p.g.a. flomfare.



§ 11.

Bygningene skal ha sal-, pult eller valmtak, takvinkel 18° - 35°. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningene skal ha samme takvinkel. Garasjer kan oppføres i tilknytning til boligen eller frittliggende. Bygningsrådet avgjør dette i hvert enkelt tilfelle. Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material- og fargebruk.

§ 12

Med byggemelding for bolighuset skal det følge situasjonsplan som viser:

Plassering av uthus eller garasje selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.

Avkjørsel fra offentlig veg.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke, kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan.

For de to østlige boliggrupper kreves utarbeidet felles situasjonsplan.

C. FRIOMRÅDER

§ 13

I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Eventuell bebyggelse skal underordnes omkringliggende bebyggelse i form, material- og fargebruk.



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 oversiktig 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.

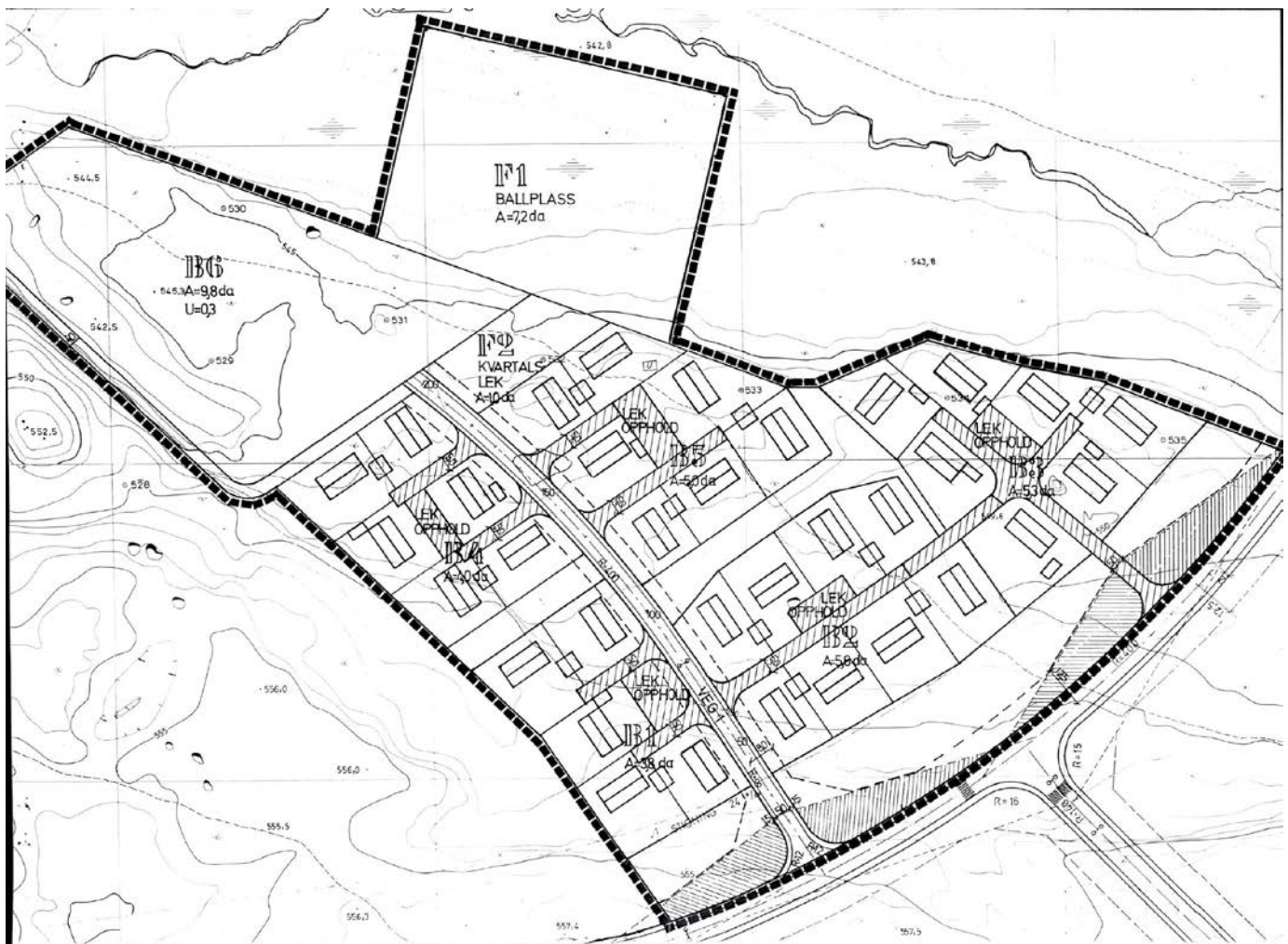
Teknisk hovedutvalg kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

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





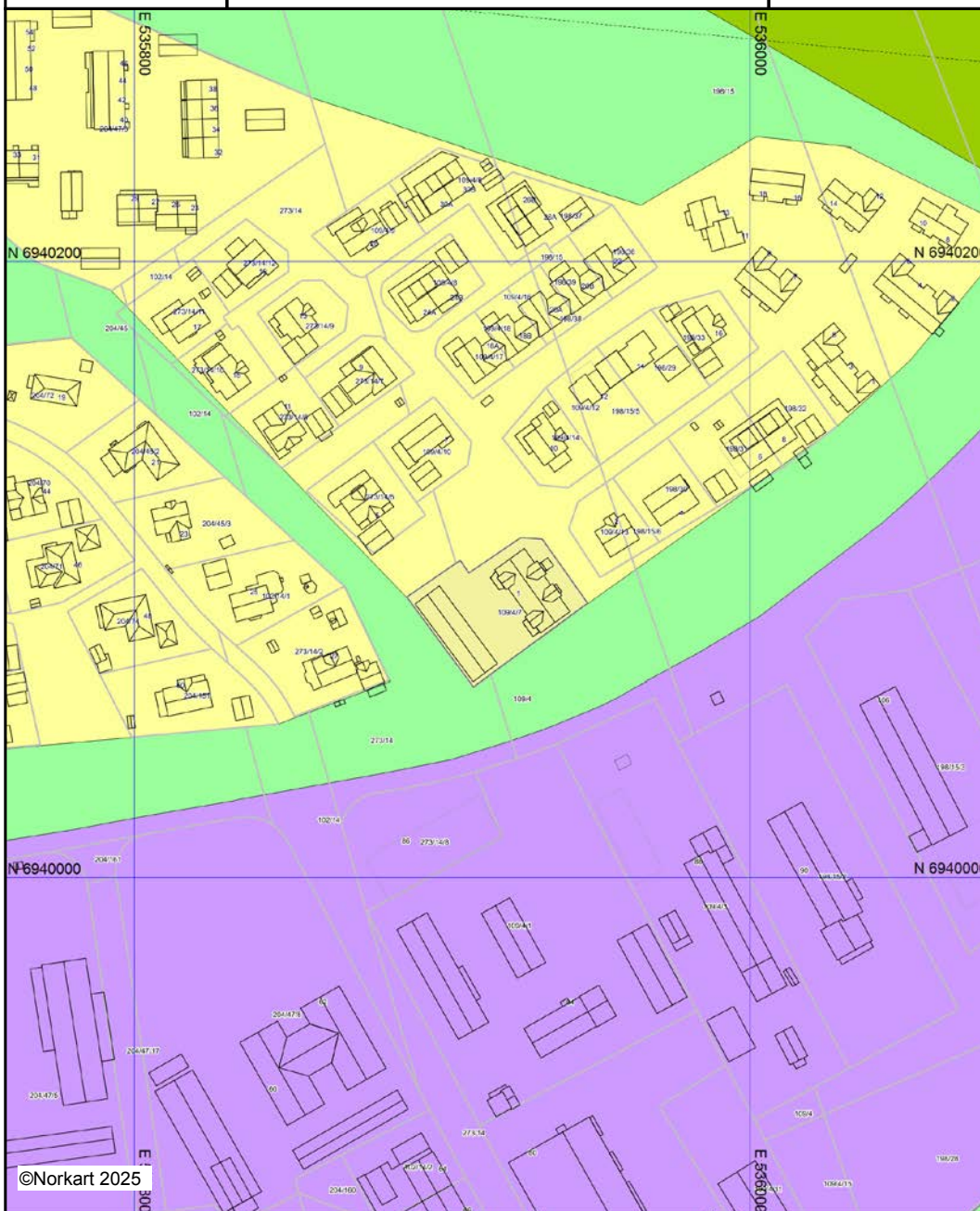
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 109/4/7/7
Adresse: Kremlevegen 1
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32












©Norkart 2025



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KREMLEVEIEN 1

Vedtatt i sameiermøte
den 14. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er; Boligsameiet Kremleveien 1, og har gårdsnummer 109, bruksnummer 4 og festenummer 7 i Oppdal kommune.

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.1.1995. Leilighetene har følgende andeler:

Seksjon 1	8/100	Seksjon 6	9/100
Seksjon 2	9/100	Seksjon 7	9/100
Seksjon 3	9/100	Seksjon 8	8/100
Seksjon 4	8/100	Seksjon 9	16/100
Seksjon 5	8/100	Seksjon 10	16/100

Alle eierseksjoner unntatt seksjon nr 2, eier egne garasjer. 1 garasje tilhører sameiet i fellesskap.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse jfr. pkt. 1 ovenfor.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnaden med installering og bruk bekostes av hver enkelt sameier.

2. 3. 2 *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan i hht. eierseksjonsloven være inntil 30 år.

3. **VEDLIKEHOLD**

3.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

3.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

3.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne med 1/10 på hver enkelt bruksenhet (som tidligere praktisert), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Denne fordelingen gjelder også for sameiets inntekter og formue.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne

behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Boligsameiet Kremleveggen 1 - Oppdal

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Henvendelser til styret eller til forretningsfører skjer via e-post eller brevpost.

1. Fellesarealene skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtagelsen, og det er vårt felles ansvar å ikke forsøple disse med papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi o.l. . Fellesarealene, både ute og inne, skal ikke brukes til lagring av private eiendeler som ski, sparker, sykler, dekk, avfall sekker mv. Felles garasje (bod del) kan brukes til lagring for kortere perioder etter nærmere avtale med styret. Hver enkelt beboer er ansvarlig for sin del av fellesvasken; - se vaskeliste for hver enkelt etasje.
2. Balkonger, terrasser, garasjer og andre innvendige fellesarealer, samt alle utearealer er en del av det visuelle miljøet, og skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelse og områdets utseende, slik som f.eks maling, alle typer antenner, skilt eller andre faste innretninger i fellesarealene.
3. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Bruk av fellesarealene skal ikke foregå til fortrenghet for de øvrige sameiere. Forlat områdene i den stand du selv ønsker å finne dem. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Seksjonseier plikter å videreformidle rundskriv og annen informasjon til leietaker, og å informere om husordensreglene ved innflytting.
4. Det er ikke tillatt med kulegrill/engangsgrill eller annen åpen flamme på balkong/terrasse og det er heller ikke tillatt med forstyrrende musikkanslegg på balkong/terrasse.
5. Husdyrhold må ikke sjenere naboer. Det er kun "innedyr" som er tillatt i sameiet. (Se vedtekter punkt 2.3.2)
6. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
7. Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. Beboere skal fortrinnsvis parkere i sameiets garasjeanlegg. Gjesteparkering kan også benyttes for sameiere uten garasjeplass. Eventuell kortvarig stopp ved inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport. Sykler og barnevogner parkeres i garasje eller ved inngangsparti.
8. Av sikkerhetsmessige grunner skal ytterdør være låst. Alle garasjeporter skal være lukket (låst). Dette reduserer vind og støvproblemer samt uønsket besøk i garasjene.
9. Ved skader på fellesområder, varsles styret gjennom beskjed i postkasse eller via mail.

10. Oppganger er rømningsveier. Dette medfører at barnevogner, sykler og annet utstyr ikke må hensettes her.
 11. Ved utleie av leilighet eller garasje plass, skal styret informeres i forkant med opplysninger om navn, tlf. og epostadresse. Eiere er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og husordensregler.
 12. Det kan monteres markiser, avskjerminger og utvendige persienner. Dette må imidlertid på forhånd avklares med styret med hensyn til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.
 13. Vi skal alle forsøke å bestrebe oss på et godt forhold til naboene. Oppstår det meningsforskjeller i hht. disse reglene, skal man søke å løse dette gjennom direkte kontakt mellom de berørte parter. Ved overtredelser av husordningsreglene, kan styret gi skriftlig advarsel eller pålegg om endring.
- Det vises for øvrig til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Styret i Boligsameiet Kremlevegen 1

Husregler vedtatt på årsmøte 8.mars 2023

Referat årsmøte Kretskomiteen 1. tirsdag 11.02.25.

Til stede: Knut Sessaker, Mildred Klungevik,
Fanny Grenadal, Anne Sessaker og Randi Pedersen.

Sak 1 : Innkalling godkjent.
Knut Sessaker og Mildred Klungevik
ble valgt til å skrive under protokollen.

Sak 2 = Regnskap godkjent. Budsjett blir ettersendt.

Sak 3 = Uthire garasje til Randi Pedersen godkjent.

Sak 4 = Døstasjon ang. nytt gulvbellegg.
Styret innhenter priser. Når det er gjort
blir det innkalt til husmøte.

Sak 5 = Randi Pedersen tar på som leder for 2 nye år.

Sak 6 = Henselse av godtgjørelse til regnskap, godkjent.

VIKTIG INFO:

Sjekk brannslukningsapparatet. Er det over 10 år
gammelt må du skaffe nytt!!!

~~Knut Sessaker~~

Mildred Klungevik

Resultatregnskap				
	Note	2024	2023	2022
Driftsinntekter:				
Innkrevde fellesutgifter	2	144 000	144 000	144 000
Andre inntekter	2	2 450	2 450	2 450
Sum driftsinntekter		146 450	146 450	146 450
Lønnskostnader:				
Lønn og godtgjørelser	3	22 152	27 536	13 704
Sum lønnskostnader		22 152	27 536	13 704
Andre driftskostnader:				
Strøm		6 276	5 851	4 485
Inventar og utstyr		6 363		
Vedlikehold og rep.	4	25 231	52 190	12 957
Brøyting og strøying		30 225	36 370	27 558
Møtekostnader og kont.		2 130	2 496	2 085
Forsikring	4	31 689	28 014	25 560
Andre driftskostnader		1 806	735	1 173
Sum andre driftskostnader		103 720	125 655	73 817
Finansinntekter/-kostnader:				
Rentekostnader		0	0	0
Finansresultat		0	0	0
Resultat		20 578	-6 741	58 929
Balanse pr. 31.12				
	Note	2 024	2 023	2 022
Eiendeler:				
Kortsiktige fordringer		0	0	1 750
Oppdals sparebank 4266.06.13786		147 242	127 074	128 282
Sum eiendeler		147 242	127 074	130 032
Egenkapital og gjeld:				
Egenkapital	5	138 878	118 300	125 040
Leverandørgjeld		8 364	8 775	3 791
Påløpt kostnad og forskuddsbet innt.		0	0	1 200
Sum egenkapital og gjeld		147 242	127 074	130 032
Oppdal, 31.12.2024/11.2.2025				
Styret i Kremleveien 1				

Boligsameiet Kremleveien 1			
Noter til regnskapet 2024			
NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER			
I hht. eierseksjonslovens § 64, skal styret sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.			
Boligsameiet har derfor valgt å følge regnskapslovens bestemmelser for regnskap og utarbeidelse av årsregnskap (R-loven gjelder for sameier med 21 eller flere seksjoner).			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.			
NOTE 2 DRIFTSINNEKTER			
Spesifikasjon av innkrevde felleskostnader:			
Seksjoner	Månedsbetrag	Antall mnd	Sum
10	1 200	12	144 000
Andre inntekter - garasjeleie			2 450
Totalt			146 450
NOTE 3 GODTGJØRELSER			
Lønn vaktmester fellesomr.			1 000
Lønn regnskap			8 000
Styrehonorar			10 000
Arbeidsgiveravgift			1 152
Refusjon og utgiftsgodtgjørelser			2 000
Sum lønn og godtgjørelser			22 152
NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Spesifikasjon av enkelte poster:			
Vedlikehold:	Lys trappeoppgang	8 192	
	Rep. dørlås og mont postkasser	8 631	
	Rens takrenner	6 351	
	Annet	2 057	25 231
Forsikringspremie			31 689
Dette gjelder forsikringspremie til Fremtind forsikring og har følgende hoved-dekning:			
*Brann, vann- og innbruddsskader			
*Ansvar som huseier			
Egenandel pr. skade kr 20.000.			
Forsikringspremien dekkes løpende hver måned med avtalegiro i bank.			
NOTE 5 EGENKAPITAL			
Egenkapital 1.1.2024			118 300
Årets resultat, overført EK			20 578
Egenkapital 31.12.2024			138 878

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
01448	15.03.81
URKDAL SØRENSKRIFTEMBRETT	



FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede Ola Sjøtskift
 personnr. 311017 47932 ... som bortfester og Oppdal kommune
 som fester er inngått slik festekontrakt:

1. Areal.

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

2. Festeavgift:

I festeavgift betaler festeren avgift beregnet etter gjeld-
 ende prisforskrifter på grunnlag av høyeste lovlige pris på
 grunn, kr. 4,50 - kroner fire 50/100 - pr. m² fastsatt ved
 overtakst av Statens Pristilsyn 14. juni 1979, med tillegg
 av verdien av påstående skog (rotverdien). Oppmåling og
 taksering foretas av herredsskogmesteren i Øvre Orkla. Skog-
 verdien skal tas med ved alle senere justeringer og til-
 legges tomteprisen ved hver ny taksering.
 Festeavgiften forfaller til betaling halvårlig og forskudds-
 vis hver 1.1. og 1.7., første gang med virkning fra kon-
 traktens underskrift. Festeavgiften betales ved forfall
 uten påkrav av bortfesteren.

3. Regulering av festeavgiften.

Hvert 10. år regnet fra 1.10.1979 kan festeavgiften
 kreves regulert i samsvar med hva lovgivningen til enhver
 tid gir adgang til. Denne 10-årsterminen faller bort der-
 som lovgivningen gir høve til kortere tid. Regulering kan
 likevel ikke kreves oftere enn hvert 5. år. Med mindre det

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

4. Festetiden.

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

5. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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



6. Sikkerhet for festeavgift. Mislighold.

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

7. Diverse.

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

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

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

Det anlegges veg i sør-østre grense av industriområdet.

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



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

8. Omkostninger.

Festeren betaler alle utgifter i forbindelse med oppmåling/kartlegging av arealet og tinglysning av festekontraktén, samt eventuelle tinglysningsutgifter med slettelse av heftelser.

9. Juridisk bistand.

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

10. Gyldighet.

Kontraktens gyldighet er betinget av kommunestyrets godkjennelse.

Oppdal, den 31. oktober 1979.

Som bortfester:

Ola Skjøtskift
sign.

Som fester:

Erik A. Nerhoel
sign.

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



F R E M F E S T E K O N T R A K T

Egenerklæring sendt jordstyret

Oppdal Bygge- og Eiendom

TINGLØST

853254142

Mellom Oppdal kommune som fremfester og samsvar/Lenes personnr. , Oppdal, som festeren angitt slik fremfestekontrakt:

ORKDAL
SØRENKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 913

1. Tomter

Under henvisning til åvtale dat. 05.03.1990 fremfester Oppdal kommune Kremleveggen 1 gnr. 109, bnr. 4, fnr. 7 i Oppdal.

Nettoarealet utgjør 1300 m²
Fordelt fellesareal 578 m²

Samla areal som det skal betales festeavgift for ca 1880,-m².

2. Festeavgift

I festeavgift betaler festeren avgift beregnet etter gjeldende prisforskrifter f.t. 6 % p.a. - seks prosent-årlig av en pris pr. kvadratmeter på kr. 10,50 (grunn + påstående skog). Festeavgifta forfaller til betaling halvårlig og forskuddsvis hver 1.10. og 1.4., første gang med virkning fra kontaktens underskrift.

Endring av prosentsatsen kan foretas når endringer i prisforskriftene gir høve til det med 3 måneders varsel til festeren. Regulering av festeavgifta skal skje i samsvar med, og samtidig med endringer som måtte følge av Oppdal kommunes festekontrakt med grunneierne.

Følgende reguleringsklausul gjelder mellom kommunen og grunneierne :

"Hvert 10. år regnet fra 1.10.1979 kan festeavgiften kreves regulert i samsvar med hva lovgivningen til enhver tid gir adgang til. Denne 10-årsterminen faller bort dersom lovgivningen gir høve til kortere tid. Regulering kan likevel ikke kreves oftere enn hvert 5. år. Med mindre det foreligger bindende bestemmelser for noe annet, skal regulering skje på grunnlag av tomteverdien og rentenivået på reguleringstiden, Jfr. lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20, § 14 2. ledd, Jfr. 13. I tilfelle enighet ikke oppnås, vil avgjørelsen bli å treffe ved skjønn. Utgiftene ved skjønn betales av festeren etter skjønnslovens regler. Den som vil benytte seg av adgangen til regulering må senest 1 - en - måned før utløpet av den enkelte 10-årstermin skriftlig varsle den andre parten om dette. Ellers utsettes retten til regulering 1 år. Så fremt regulering ikke blir krevet i løpet av dette året, løper den nye terminen uten høve til å kreve regulering

3. Festetiden

For festetiden gjelder bestemmelsene i Oppdal kommunes festekontrakt med grunneieren. Etter dette skal festetiden være 98 år regnet fra 1.10.1979.



4. Særlige vilkår

-2-

- a) Festeren betaler følgende mot utstedelse av festkontrakten
Kostnad med opparbeiding av tomta, kr. 253 624,00
I dette beløpet er det tatt med kostnaden for opparbeidelse av veg, vann, kloakk, gatelys og asfalt.
- b) Bortfesteren forebeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger for vann, kloakk, el. kabler og gatelysmaster på tomta i samsvar med vedtatt plan, samt foreta nødvendige reparasjoner. Kommunen sørger for oppussing i forbindelse med slikt arbeid. Eventuelle skader som ikke gjenopprettes, erstattes etter nærmere avtale eller skjønn.
- c) Festeren skal betale full refusjon for kommunal bygging av fortau og legging av fast dekke på dette, når det måtte bli vedtatt.
- d) Byggearbeidet må være satt i gang innen 1 år og avsluttet innen 3 - tre - år fra festekontraktens dato.
- e) Så fremt de foranstående vilkårene i festekontrakten og nevnte formannskapsvedtak ikke blir oppfylt til fastsatt tid, plikter festeren å frafalle festekontrakten uten ekstra omkostninger (feks. tinglygingsomkostninger) for kommunen.
- f) Festeren betaler kostnadene med oppmåling, kartlegging og tinglysing av festekontrakten.
- g) Tomta festes bort til boligbebyggelse. Festeren, eventuell leier, eller senere festere av eiendommen kan ikke nytte tomta (og bebyggelsen) til annet enn fast bolig. Det er derfor ikke høve til å ta i bruk bebyggelsen til andre formål, f.eks. til fritidshus, uten Oppdal formannskaps samtykke.
- h) Beboerne i dette boligområde, de som har boligadresse til riske- og kremlevegen, plikter å danne velforening i samsvar med vedtektene for denne velforeningen som er vedtatt i Oppda kommunestyre den 18.04.83 som sak K. 26/83.

5. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten

Festeren har rett til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakten. I tilfelle av tvangssalg av bygninger har kjøper rett til å overta festeretten.

6. Sikkerhet for festeavgift. Mislighold.

Til sikkerhet for betaling av festeretten skal bortfesteren ha 1. prioritets panterett i bygninger som oppføres på det festede areal, samt i forsikringssum for bygningene.

Panteretten for festeavgifta begrenses slik at bortfesteren til enhver tid bare har prioritet for forfalt avgift for inntil 3 år (foruten retten til framtidig avgift) foran Husbankens panterett og pant for tillegglån i bank til finansiering av bygging av boligbygg på tomta.

Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid (og etter



skriftlig påkrav) er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift og sette bygninger til tvangsauksjon.

7. Bortfesteren garanterer tomta fri for pengeheftelser.
8. Så lenge det hviler lån fra Husbanken på bygning på tomta kan tomta ikke forlanges ryddet.

Oppdal, den 6/10 1991

for Oppdal Bygge- og
Eiendom A/S

Fester:

Odin Lenes

Oppdal Bygge- og Eiendom A/S
v/Odin Lenes

Bortfester:

Oppdal kommune
Per Asphaug
ordfører



Det bekreftes at underskriftene er egenhendige og foretatt i vårt påsyn samt at begge er over 18 år.

Roy Møstmann

P.nr. 260928 47968

Adresse Tønsbo oppdal

Per Asphaug

P.nr. 160458 44793

Adresse 7340 Oppdal



Nabolagsprofil

Kremlevegen 1 - 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, R70	22 min	1.6 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	25 min	1.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	24 min	1.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	16 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

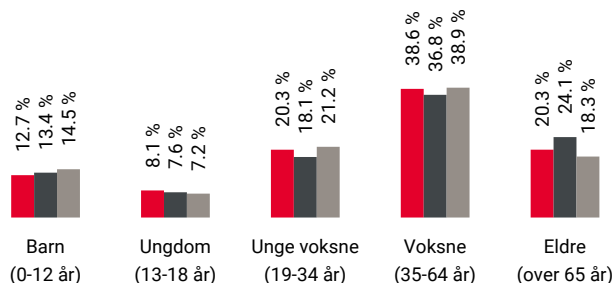
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	25 min	1.9 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	27 min	2 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min	2.6 km

Dagligvare


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





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

Primære transportmidler







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

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

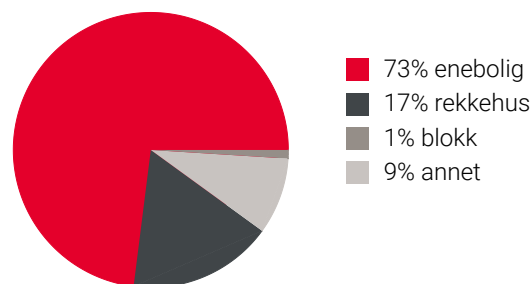
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

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





Sport

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

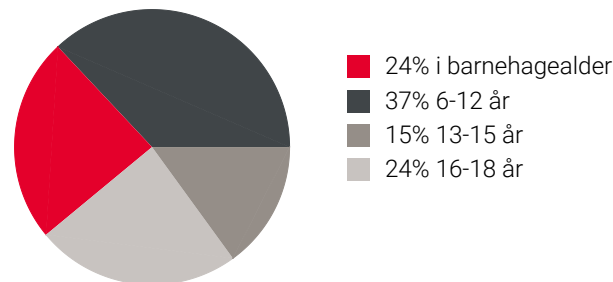
Boligmasse



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

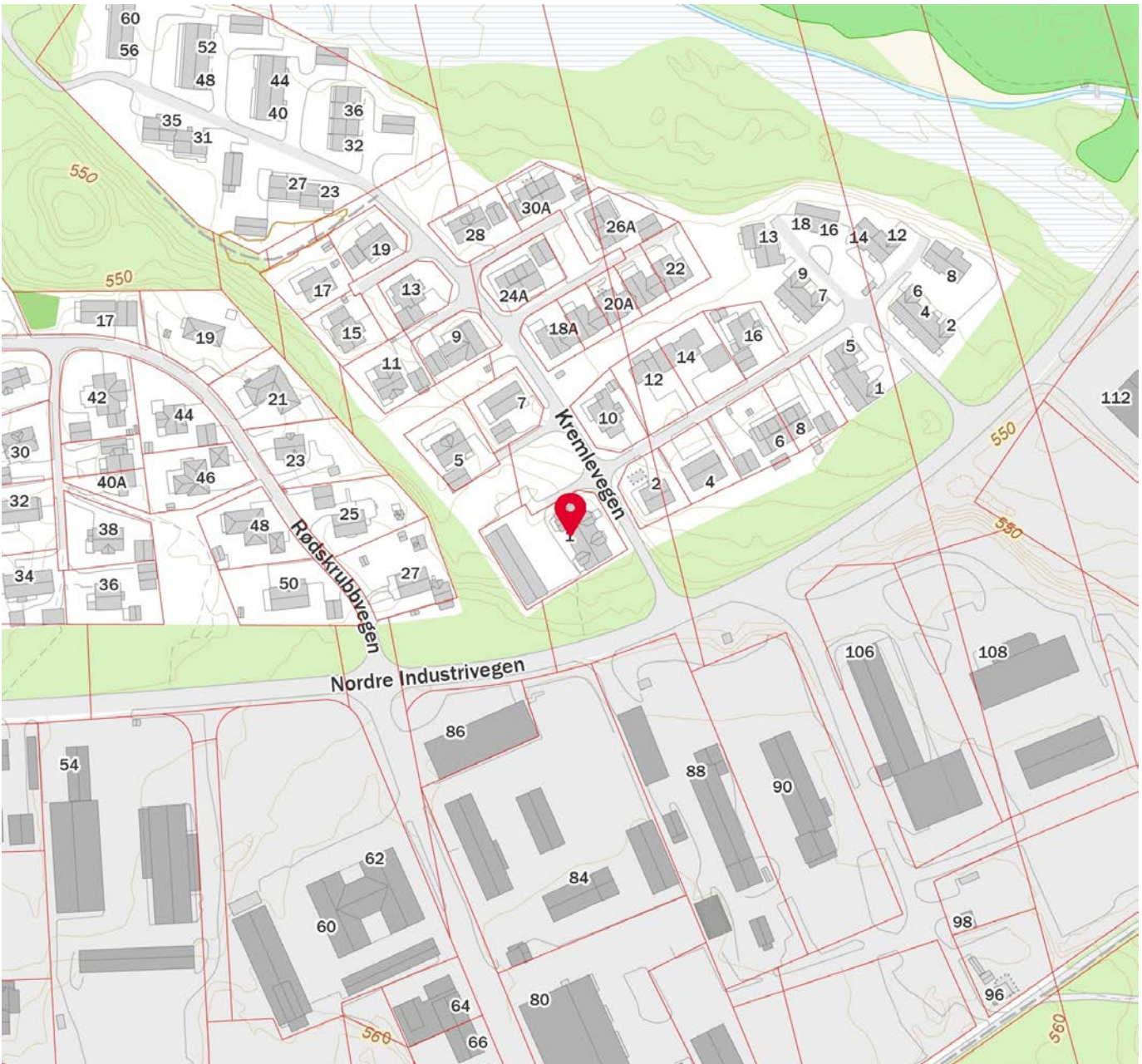
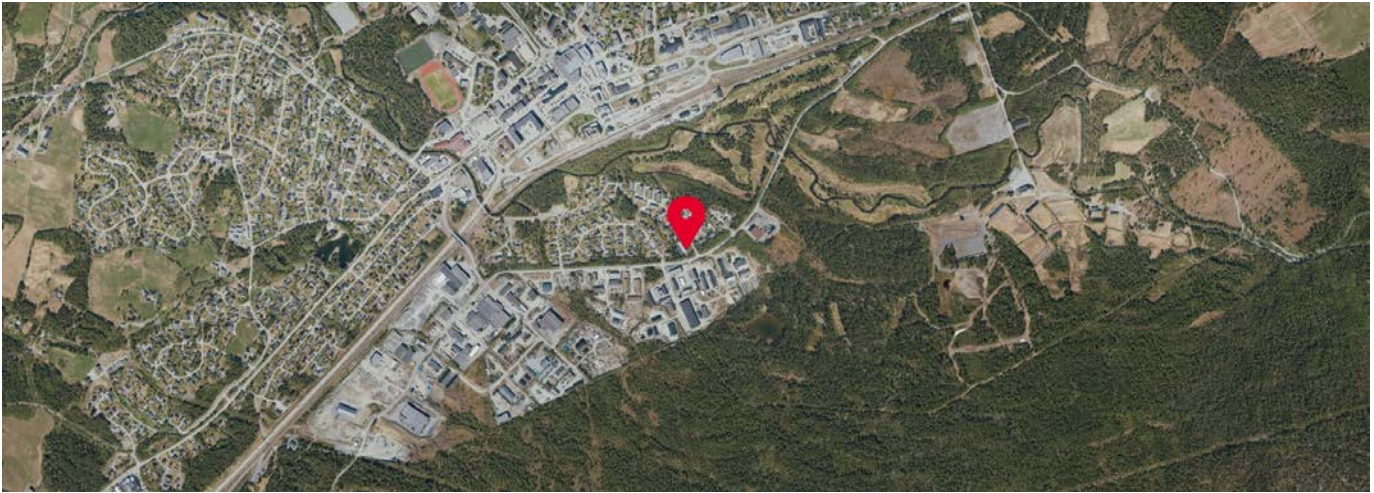


0% 43%

-  Brennan/Almannberget
-  Oppdal
-  Norge

Sivilstand

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



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

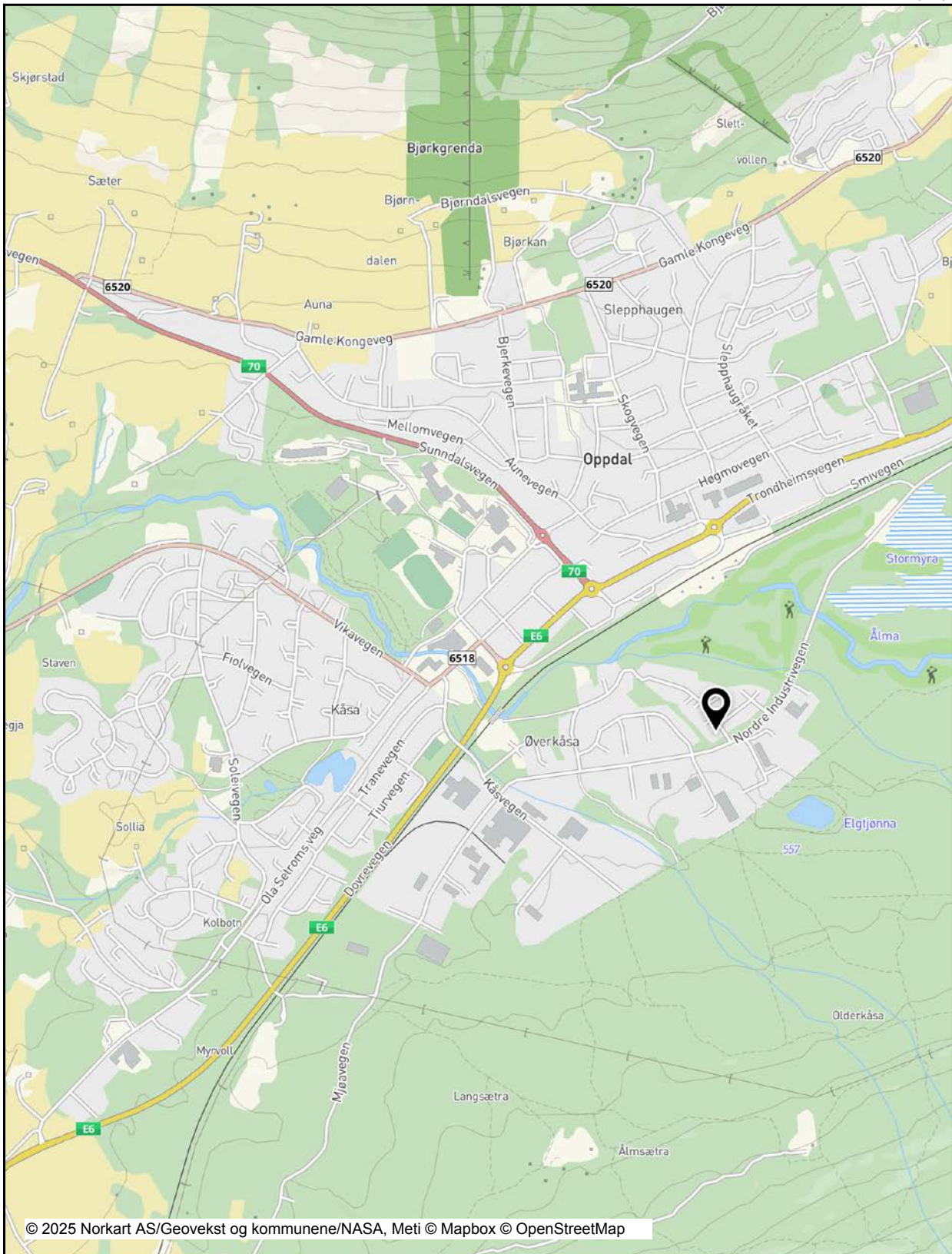


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.03.2025

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

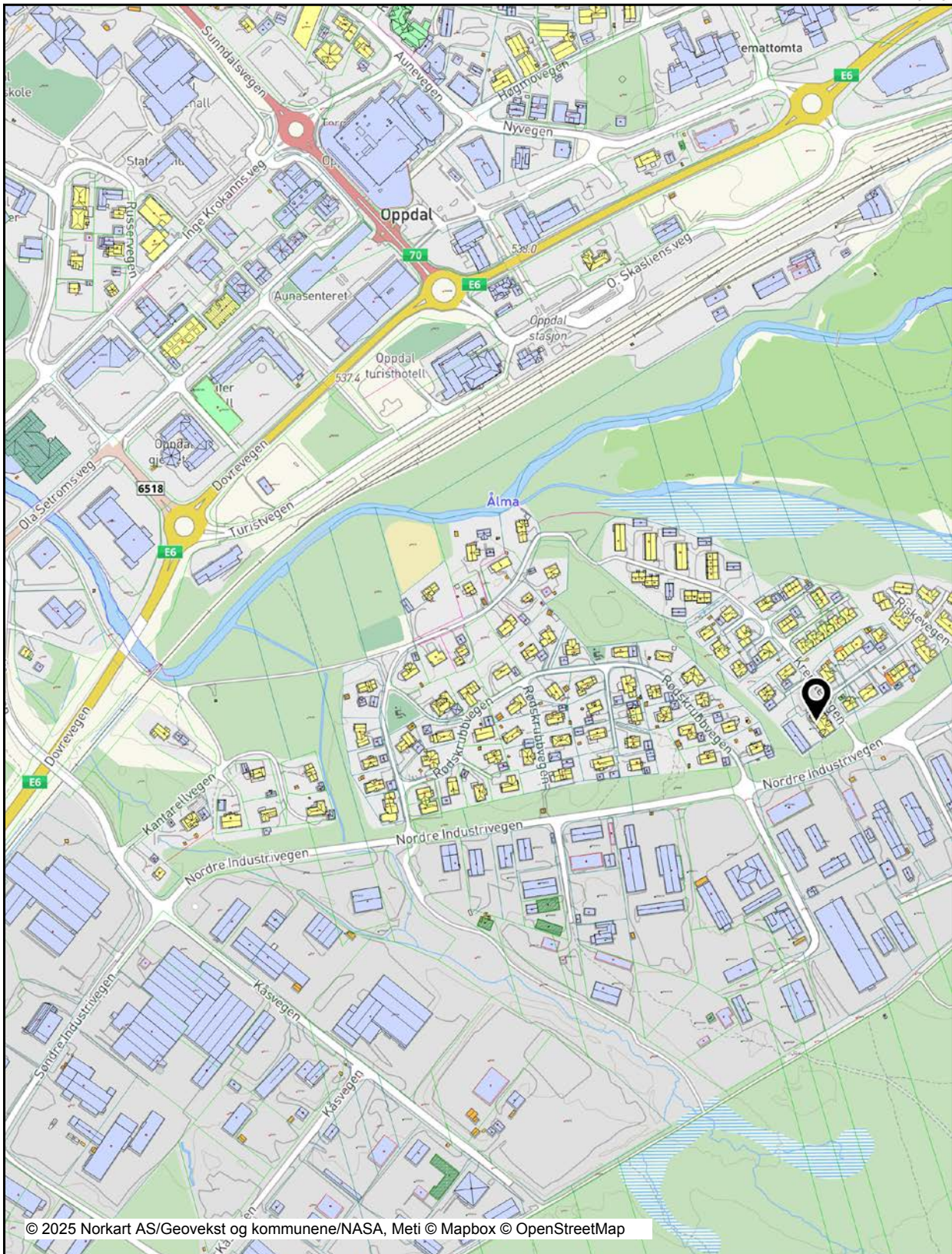


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.03.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.03.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



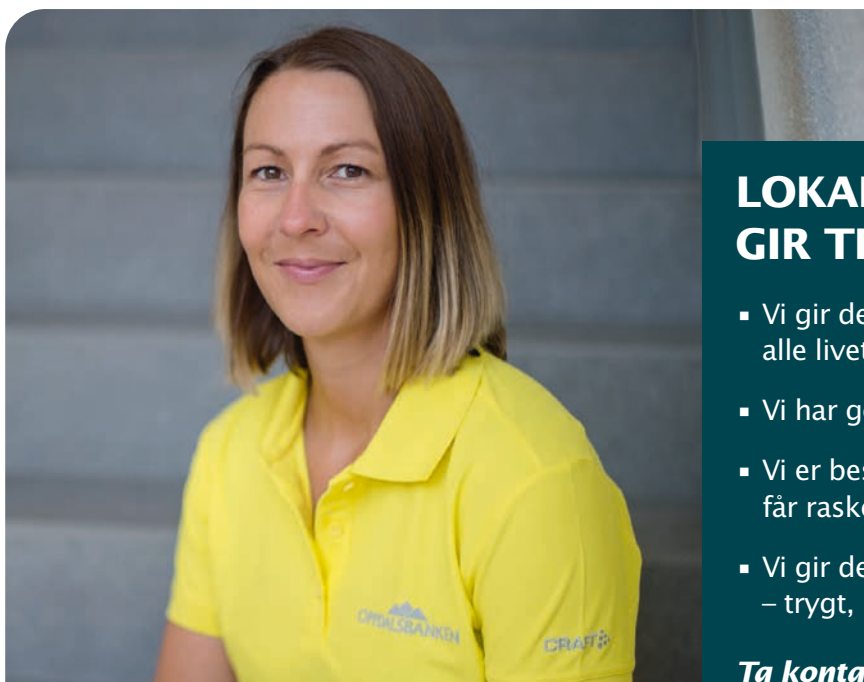
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Kremlevegen 1
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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.

aktiv.
Tar deg videre