



Velkommen til  
Kremleveggen 31, 7340 Oppdal

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Kremlevegen 31  
7340 Oppdal

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 250 000,-
Omkostninger	kr	3 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 253 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 200,-

BRA/BRA-i	94 / 90 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Andel
Byggeår	1984

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Albin Leo Bakkemo**  
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 984 67 584  
albin.bakkemo@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Kremleveggen 31, 7340 Oppdal

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 31 i OPPDAL BORETTSLAG I ÅLMA, org.nr. 948560585, Oppdal kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	2 250 000,-
Omkostninger	kr	3 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 253 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 260 990,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 2 000,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 3 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 3 200,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Brøyting, bygningsforsikring, forretningsførsel, festeavgift, revisjon, styrehonorar og vedlikehold.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

## **Forretningsfører**

Admento

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

## **Areal**

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup> (utvendig bod og garasje)

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftstom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## **Antall soverom**

2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

## **Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**

Rekkehus

**Parkering**

Disponerer parkeringsplass i garasje samt på felles asfaltert biloppstillingsplass.

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 204, Bnr. 47, Oppdal kommune.

Tomtestørrelse 9 835 m<sup>2</sup>. Flat tomt opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene. Festekontrakten ligger vedlagt, vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

**Byggeår**

1984 ifølge takstmann.

**Innhold**

Internt bruksareal:

1. etasje: Entrè, gang, 2 soverom, bad og 3 boder.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Eksternt bruksareal:

1. etasje: Utvendig bod.
- Garasjeplass i felles garasjerekke.

**Standard**

1. etasje:

Entrè: Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Sikringsskap.

Gang: Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Pelletsovn.

Soverom 1: Belegg på gulv. Panel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak.

Bad: Vinylbelegg på gulv over gulvvarme. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Bod 1: Betonggulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Kran for vaskemaskin. Reflektorovn.

Bod 2: Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Garderobeskap og hyller.

Bod 3: Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning/utstyr: Hyller

2. etasje:

Stue: Parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Kjøkken: Parkett på gulv. Malte plater på vegger, flis mellom over og underskap. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkebeslag og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator over stekesone.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har solrik beliggenhet i gåavstand til Oppdal sentrum med alle servicefasiliteter. Barnevennlig og rolig.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig vei.

### **Byggemåte**

Bygget er et rekkehus hvor grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Hovedtaket har saltaksform og er tekket med takshingel. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Garasjebygg oppført som en trekonstruksjon over ringmur med støpt betongdekke. Hovedkonstruksjonen er oppført i treverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med takshingel. Leddport i front og ytterdør i fasaden.

Dette iht. tilstandsrapport.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest datert 18.12.1984.

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felles garasjebygg fra ukjent byggeår. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

#### **Energimerking**

E, Oransje

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

#### **Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

#### **Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Boligområde mellom Ålma og Industriområdet, 3. etappe (planid 1983002) og ligger i et område regulert til boliger, trafikkområder og fellesområder.

Eiendommen har i kommuneplanens arealdel (planid 2018008) status som boligbebyggelse - nåværende. Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 533 662,- for 2024

Sekundærverdi kr 2 134 648,-.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

## Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

## Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Eier**

Kenneth Østhagen

### **Heftelser og servitutter**

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 788

Dato: 03.02.1984  
ÅRLIG LEIE PR KV. M NOK 5  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre relevante opplysninger**

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder utvendig bod som ikke er inntegnet på byggegodkjente tegninger. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Borettslagets økonomiske status for 2024:  
Disponible midler 01.01. kr 443 808,-  
Disponible midler i periodens slutt kr 409 564,-  
Årets resultat kr 197 029,-

#### **Meglernes vederlag**

Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).  
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).  
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).  
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).  
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglernes rett til å kreve dekning av utlegg:  
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.  
Kommunal informasjon kr. ,-  
Fotograf kr. 5 600,-  
Tilstandsrapport kr. 19 000,-  
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.  
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-  
Info for.fører kr. 2 500,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll\*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

\*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS den 04.03.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Snøfangere: Takvinkelen på boligen og krav på byggetidspunktet tilsier behov for snøfangere på deler av taket (beferdet område vinterstid).

Utvendig - Andre utvendige forhold: Døra er tung å åpne/lukke helt igjen. Videre er dørbladet slitt og karmen råteskadet. Synlige fukttegn på innsiden av taket. Svertesopp/misfarging i treverk og høyt fuktnivå i deler av konstruksjonen. Tegn til råteskader i enkelte kledningsbord på utvendig side.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det bemerkes skruehull i veggtapet i dusjonen. Videre er det utettheter i hjørner på gulvbelegg. Dvs at fuktskader mot tilliggende konstruksjoner kan oppstå.

Følgende bygningsdeler her fått TG2:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer/balkongdør - byggeår

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - 2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 2.etasje - Kjøkken - Avtrekk

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU)

- Tomteforhold - Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Rekkverket på balkong og innvendig trapp er for lavt i forhold til dagens krav
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk på innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert: 1.etasje: Utvendig bod fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Byttet vinduer, ytterdører. Firmanavn: Geir J. Dahle AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Byttet tak. Firmanavn:

Husker ikke. Hvilket år ble jobben fullført? 2018.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **Vedlegg**

- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 04.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.03.2026
- Ferdigattest datert 18.12.1984
- Bygningstegninger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Referat generalforsamling
- Årsregnskap
- Festekontrakt
- Reguleringsbestemmelser
- Oversiktskart
- Energimerking

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**

Albin Leo Bakkemo  
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler  
Telefon: 984 67 584  
E-post: albin.bakkemo@em1.no

**Avdeling**

EiendomsMegler 1 Oppdal  
Besøksadresse: Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





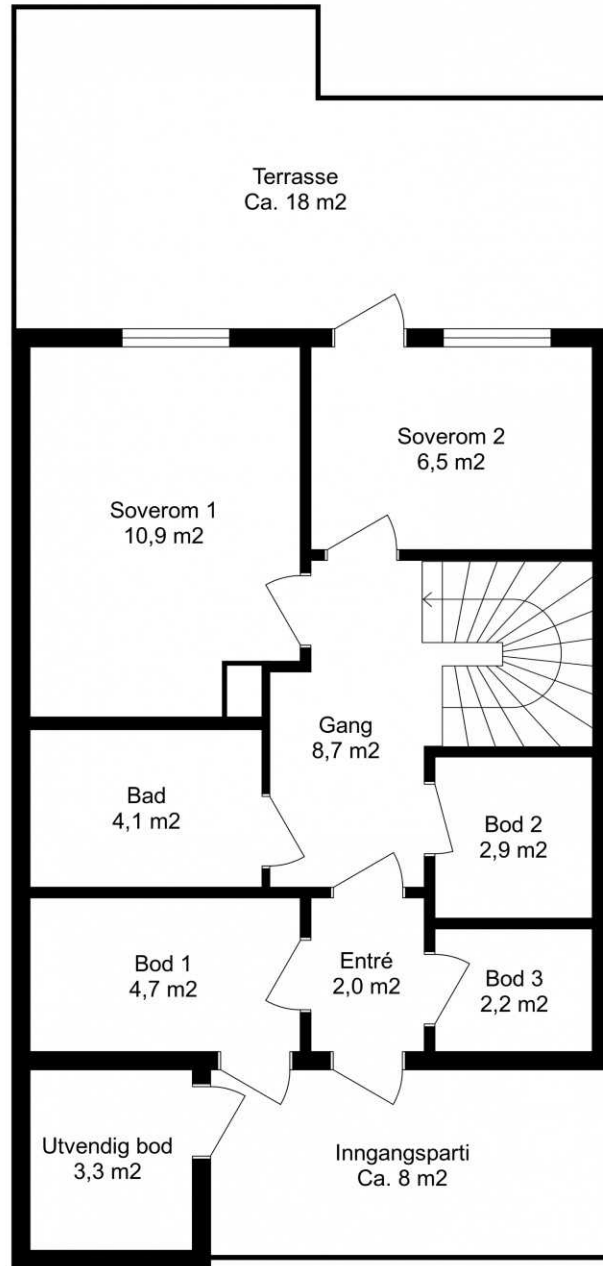




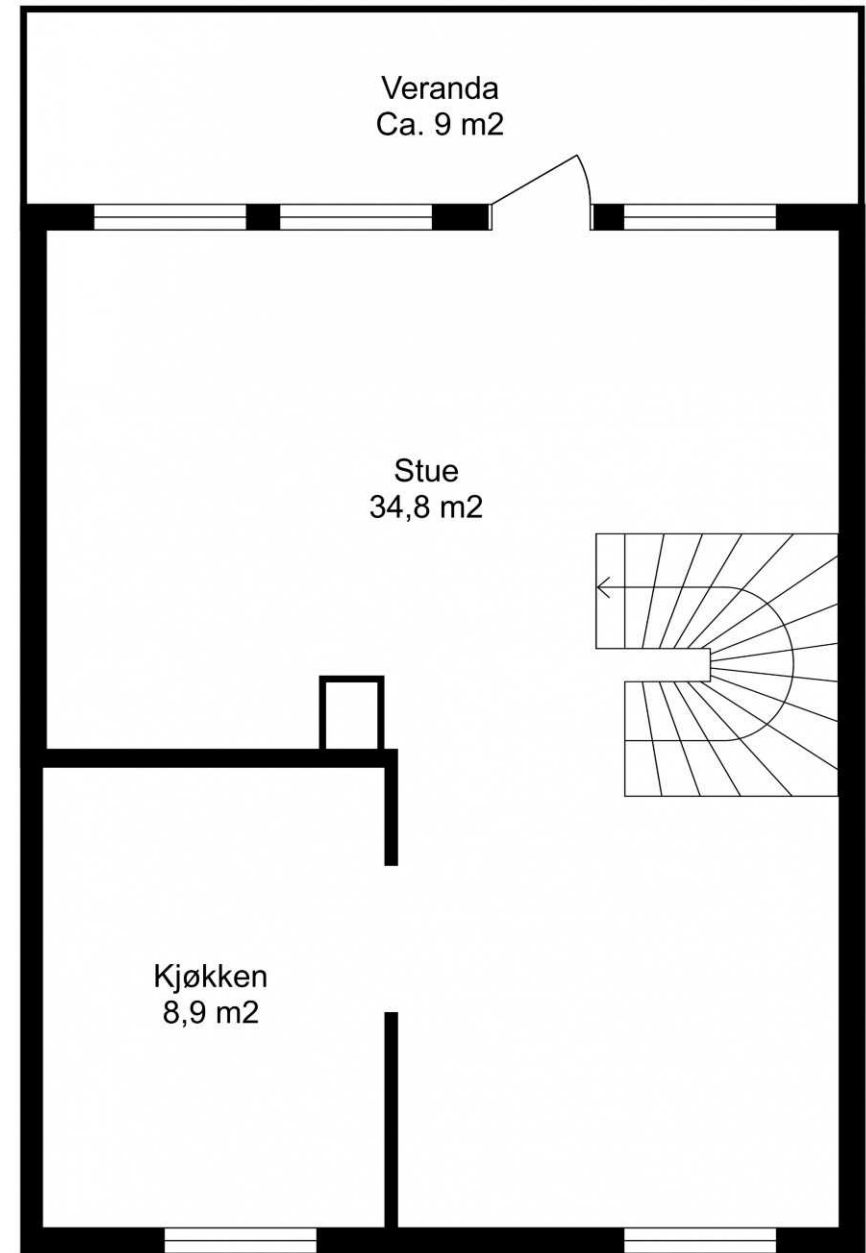




1.etasje



2.etasje



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Kremlevegen 31 , 7340 OPPDAL

OPPDAL kommune

# gnr. 204, bnr. 47, fnr. 3

# Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22516-1092

Referansenummer: DP8073

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Peder Talsnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkynndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes

Uavhengig Takstingeniør

pt@verdi-analyse.no

901 76 503



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er et rekkehus hvor grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Hovedtaket har saltaksform og er tekktet med takshingel. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,1m<sup>2</sup>): Vinylbelegg på gulv over gulvvarme. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (8,9m<sup>2</sup>): Parkett på gulv. Malte plater på vegger, flis mellom over og underskap. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkebeslag og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator over stekesone.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Hovedstoppekran til vannledninger er tilgjengelig i bod.  
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduskarm.  
- Varmtvannstanken er plassert i bod 1, og rommer 190 liter.  
- Sikringskapet er plassert i entré og inneholder skrusikringer.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
- Rekkverket på balkong og innvendig trapp er for lavt i forhold til dagens krav.  
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk på innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesakmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

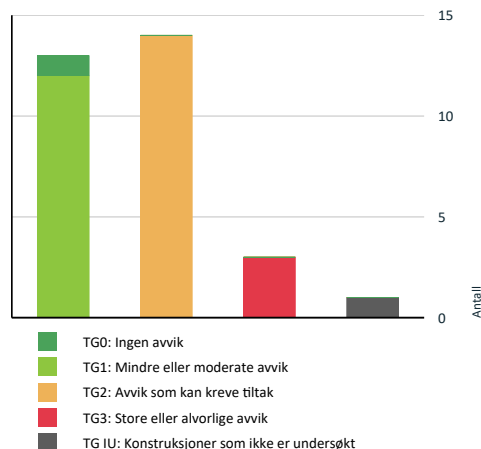
1.etasje:  
- Utvendig bod fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

### Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

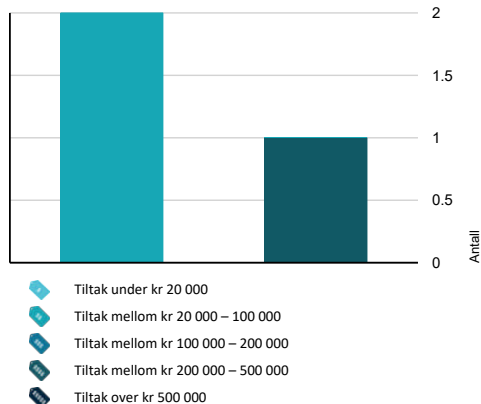
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Snøfangere** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Takvinkelen på boligen og krav på byggetidspunktet tilsier behov for snøfangere på deler av taket (beferdet område vinterstid).  
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Boden er i generell dårlig forfatning.

- Døra er tung å åpne/lukke helt igjen. Videre er dørbladet slitt og karmen råteskadet.  
- Synlige fukttegn på innsiden av taket.  
- Svertesopp/misfarging i treverk og høyt fuktnivå i deler av konstruksjonen.  
- Tegn til råteskader i enkelte kleddningsbord på utvendig side.  
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og selve sluket. (Tg2).  
- Det bemerkes skruerull i veggtapet i dusjsonen. Videre er det uttetheter i hjørner på gulvbelegg. Dvs at fuktskader mot tiliggende konstruksjoner kan oppstå (Tg3).  
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tomteforhold > Terrenforhold** [Gå til side](#)  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstige med bøyle var tidligere vanlig adkomst til tak, men anses ikke som forskriftsmessig løsning etter dagens regelverk.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- På gavivegg registreres det musenetting som er montert mellom bordkledning og lektesjikt. Nettingen synes å være sammenklemt/dårlig innfestet, dvs at faren for inntrenging av mus og andre skadedyr er tilstede.

### ! Utvendig > Vinduer/balkongdør - byggeår [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte vinduer og dører fra byggeår bærer preg av slitasje pga alder. Slitt overflatebehandling, harde pakninger og noe oppsprukket trevirke.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det bemerkes skjevheter i platting på baksiden av boligen. Videre er rekkverket tilhørende denne plattingen værslitt.

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

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

Det er avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av loftsvifta. Videre er det tegn til at det har oppstått kondens rundt ventilasjonsrør på loftet.

### ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er observert krølling og mindre buling i veggtafet. Forholdet skyldes at tapeten delvis har løsnet fra underlaget, sannsynligvis pga redusert heft i limet.

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

Det er avvik:

- Det bemerkes at toalettet bruker lang tid på å fylles opp etter nedspyling.  
- Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

### ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det bemerkes fuktsvelling på innredning/skapsdører under oppvaskkum. Videre er det småsår og hakk i skuffer og skapsdører.

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

Det er avvik:

- Det bemerkes en knitrelyd når man skrur vifta på maksimal hastighet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
- Rekkverket på balkong og innvendig trapp er for lavt i forhold til dagens krav.  
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk på innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1984

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Boligen har i hovedsak original standard fra byggeår, med løsninger og materialer som var vanlige på oppføringstidspunktet.

### Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt og enkelte bygningsmessige utskiftinger er gjort etter byggeåret. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. På bakgrunn av boligens alder må det uansett påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler i årene som kommer, noe som er normalt for denne type bolig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga manglende adkomst opp til takflaten. Tekkingen er av takshingel lagt over taktro.

Vurderingen baseres på eiers opplysninger om at taket ble skiftet i 2018. For å få ett bedre vurderingsgrunnlag anbefales det at tekkingen, inkludert beslag inspiseres fra taknivå.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast av eldre ukjent alder.

Pipe og luftehatt har heldekkende beslag, sannsynligvis fra 2018 da taket ble skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstige med bølge var tidligere vanlig adkomst til tak, men anses ikke som forskriftsmessig løsning etter dagens regelverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lekkasjer i takrenner/nedløp og beslag kan føre til fuktinntrenging i konstruksjoner. Se etter tegn til lekkasjer når det er nedbør, og foreta tiltak deretter.

- Det bør monteres godkjent takstige for feier. Takstigen skal være typegodkjent, ligge inntil pipa og være festet i bærende konstruksjon.

### Snøfangere

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takvinkelen på boligen og krav på byggetidspunktet tilsier behov for snøfangere på deler av taket (beferdet område vinterstid).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Snøfangere bør monteres over beferdet område vinterstid. Dette gjelder foran inngangspartiet for denne boligen og kostnadsestimatet sikrer til dette. For å få Tg0/1 må det monteres snøfangere på hele takflaten. Dette for å tilfredsstillere dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



### Tg 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Vegger er oppført som bindingsverk i tre, kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Det er synlige tegn til lufting bak kledningen via metallriller som er montert for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På gavlvegg registreres det musenetting som er montert mellom bordkledning og lektesjikt. Nettingen synes å være sammenklemt/dårlig innfestet, dvs at faren for inntrenging av mus og andre skadedyr er tilstedeværende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det oppfordres til å fjerne snø rundt husveggene siden dette hindrer luftingen bak kledning og kan gjøre det lettere for mus og andre skadedyr til å klatre oppetter husveggen. Nærmere undersøkelser av musesikring oppfordres i denne sammenheng.

### Tg 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygd som ett kaldloft og har W-takstoler i tre.

Det er tilgjengelig adkomst via lofts Luke på stue. Kun deler av loftsrommet har gangbart gulv, og inspeksjonen er derfor begrenset til de tilgjengelige områdene. Det registreres synlige luftespalter ved takutstikk som sørger for utlufting av tilført fukt. Synlige tegn til montering av dampspærre mellom varm og kald side for å hindre kondensproblematikk. Det ble foretatt fuktmåling på tilfeldige utvalgte steder, uten å avdekke unormale forhold.



Ingen utslag på fukt



### Tg 1 Vinduer - nyere dato

#### Beskrivelse

Vinduer på soverom i 1. etasje er datert 2025. 2 vinduer på stue er datert 2018.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Vinduer/balkongdør - byggeår

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass og malte balkongdører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte vinduer og dører fra byggeår bærer preg av slitasje pga alder. Slitt overflatebehandling, harde pakninger og noe oppsprukket trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det anbefales å skifte ut gjenværende vinduer/dører fra byggeår, da disse har nådd forventet levetid. Moderne vinduer har også bedre isoleringsevne, noe som vil redusere boligens energibehov.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malte ytterdører fra 2018.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har en veranda med utgang fra stue i 2.etasje. Denne er oppført som en trekonstruksjon med opplegg på drager/søyler i front. I tillegg er det etablert en plattning på baksiden av boligen og foran inngangsparti. Terrassebord som gulv og rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det bemerkes skjevheter i plattning på baksiden av boligen. Videre er rekkverket tilhørende denne plattningen værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Justering og forsterkning av terrassedekke må vurderes etter behov. For å unngå skjevheter som følge av bevegelse, må det sannsynligvis etableres bedre fundamentering i grunn.
  - Sliping/overflatebehandling av rekkverk anbefales.

## 1 TG 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er oppført en utvendig bod av enkel utførelse ved boligens inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Boden er i generell dårlig forfatning.

- Døra er tung å åpne/lukke helt igjen. Videre er dørbladet slitt og karmen råteskadet.
- Synlige fukttegn på innsiden av taket. Svertesopp/misfarging i treverk og høyt fuktnivå i deler av konstruksjonen.
- Tegnet til råteskader i enkelte kleddingsbord på utvendig side.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - På bakgrunn av registrerte avvik og samlet vurdering av tilstand anbefales boden revet og oppbygd på nytt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende alder og er vurdert til å ha normal bruksslitasje. Se egen standardbeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betonggulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Høydeforskjeller på opptil 5mm er målt.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er installert en pelletskamin av ukjent alder. Eier opplyser om tilsyn fra feier, der det ikke har blitt påpekt krav til ubrennbar plate foran ildstedet eller sotluke.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Se nærmere beskrivelse av sikkerhetsnivå under punktet "helse, miljø og sikkerhet".

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/lakkerte glatte dører fra byggeår.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er observert krølling og mindre buling i veggtapet. Forholdet skyldes at tapeten delvis har løsnet fra underlaget, sannsynligvis pga redusert heft i limet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er etablert fall mot sluk på ca. 1:100. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dør til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Tapet på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og selve sluket. (Tg2).

- Det bemerkes skrueshull i veggtapet i dusjsonen. Videre er det utettheter i hjørner på gulvbelegg. Dvs at fuktskader mot tilliggende konstruksjoner kan oppstå (Tg3).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



Sluk, plassert under dusjkabinett

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det bemerkes at toalettet bruker lang tid på å fylles opp etter nedspyling.

- Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, styrt via kjøkkenvifte. Tilluft under dørbblad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og bod, uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1.02.2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.  
Innredning med profilerte fronter, benkebeslag og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bemerkes fuktsvelling på innredning/skapedører under oppvaskkum. Videre er det småsår og hakk i skuffer og skapedører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å planlegge for modernisering/utskifting av kjøkkeninnredningen. I forbindelse med oppussing vil det være naturlig å skifte ut røropplegg og avtrekksvifte.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

## 1.02.2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bemerkes en knitrelyd når man skrur vifta på maksimal hastighet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vifta bør undersøkes nærmere.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1.02.2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er tilgjengelig i bod.  
Det gjøres oppmerksom på at servant i bod 1 ikke er tilkoblet vann.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 1.02.2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

### 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 ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 1.02.2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduskarm.

# Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av lofts vifta. Videre er det tegn til at det har oppstått kondens rundt ventilasjonsrør på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selve lofts vifta bør understøttes bedre. Nærmere undersøkelser av ventilasjonsrør på loft anbefales. Mulig tiltak kan være kondensisolering.

## 1.02.1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i bod 1, og rommer 190 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår. Sikringskapet er plassert i entré og inneholder skrusikringer.

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.  
**1984 Installert i byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ja Det foreligger tilsynsrapport uten avvik, datert 2020.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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** På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon/historikk, anbefales det en utvidet el-kontroll. DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) anbefaler kontroll av el-anlegg hvert 5. år. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

## Generell kommentar

Det er gjennomført en begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Til opplysning: El-anlegget i eldre boliger er ikke tilpasset dagens energiforbruk. Det er ofte få stikkontakter og overbelastning er et vanlig problem på eldre anlegg.

Vaskemaskin er tilkoblet via skjøteledning, noe som kan utgjøre en brannfare. Videre bemerkes det at én stikkontakt i gang er noe løs.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TE 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Basert på byggeåret og typisk byggemetode i perioden boligen ble oppført, er det sannsynlig at boligen er oppført over drenerende masser og med en form for fuktsikring mot grunnen. Utførelse og kvalitet kan imidlertid variere, og konstruksjonen er i liten grad tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For boliger med plate på mark vil utvendig fuktsikring og drenering normalt ha mindre betydning enn for konstruksjoner med kjeller. Redusert funksjon kan likevel medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og randsoner av gulv mot grunnen over tid. Overvåk konstruksjonen jevnlig og hold øye med ansamling av overflatevann ved kraftig nedbør.

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong. Det er begrenset vurderingsgrunnlag pga tildekte murer, men det ble ikke observert noe forhold inne i boligen som tilsier setninger eller svikt i byggets fundament.

## TE 10 Terrenghold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i et relativt flatt område.

Til orientering: ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er fra byggeår. Rørmateriale er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverket på balkong og innvendig trapp er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger mellom trappetrinn og rekkverk på innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og utforming iht dagens krav. Opplysningen gis kun for å opplyse om sikkerhetsnivået sammenlignet med nyere bygg. Håndløper bør derimot monteres for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

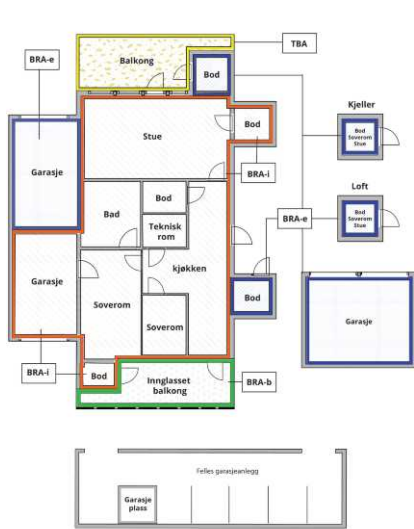
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45	4		49	26
2. etasje	45			45	9
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>4</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, gang, boder	Utvendig bod	
2. etasje	Stue, kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- 1. etasje:
- Utvendig bod fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>17</b>			

## Romfordeling

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

### Kommentar

Garasje som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rommet er avskilt med skillevegg mot nabosens del. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at garasjen tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Arealer

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Peder Talsnes	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	204	47	3	0	9835.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Kremlevegen 31

#### Hjemmelshaver

Oppdal Borettslag I Álma

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OPPDAL BORETTSLAG I ÅLMA	948560585			Østhagen Kenneth

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

31

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasjebygg oppført som en trekonstruksjon over ringmur med støpt betongdekke. Hovedkonstruksjonen er oppført i treverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med takshingel. Leddport i front og ytterdør i fasaden.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Standardbeskrivelse	05.03.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	2	Nei
Energirapport	24.02.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.02.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.03.2026	Utskriftsdato.	Gjennomgått	93	Nei
Egenerklæringskjema	03.03.2026	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i eiers opplysninger i egenerklæringskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Rapportutkast	09.03.2026	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	23	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjeegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Kenneth Østhagen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kremlevegen 31

7340 OPPDAL

5021-204/47/3/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Geir J. Dahle AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vinduer, ytterdører

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet tak

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Rekkeleilighet 4 stk

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





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

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

### **Husdyrhold**

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

### **Avfall og renhold.**

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

### **Sanitæranlegget.**

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

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

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

### **Veggdyrkontroll.**

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

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

## **VEDTEKTER**

for

Oppdal borettslag I (Ålma) org. nr 948560585  
*Vedtatt konstituerende generalforsamling 31.10.1983*  
*Endret 21.02.1985, 28.08.1987 og 14.12.05*

### **§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL**

Oppdal borettslag I (Ålma) ligger i Oppdal kommune og har forretningskontor i Oppdal. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når disse skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

### **§ 2. ANDELER**

Andelene skal være på ett hundre kroner.

### **§ 3. ANDELSEIERE**

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

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

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

### **Sameie i andel**

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

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

### **Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

### **§ 4. FORKJØPSRETT**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

## § 5. BORETT

Enhver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

## § 6. BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## § 7. VEDLIKEHOLD

### Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

## Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

## § 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

## § 9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

## § 10. STYRET

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

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

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

**§ 11. STYRETS VEDTAK**

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

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

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

**§ 12. FIRMATEGNING**

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

**§ 13. GENERALFORSAMLINGEN**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. juni.

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

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

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

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

**§ 14. SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

**§ 15. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING**

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder.

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

**§ 16. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN****Inhabilitet**

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

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

**Taushetsplikt**

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

**Mindretallsvern**

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

**§ 17. REVISOR**

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

**§ 18. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

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

**§ 19. FORHOLD TIL BORETTSLOVENE**

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

## GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

Generalforsamlingen ble avholdt 29.04.25 kl. 19.00 på Mølla.

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

Totalt antall fram møtte: 9 personer, 8 leiligheter representert.

### SAKSLISTE:

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

#### Sak 1: Konstituering.

Innkalling og sakslister er godkjent.

Møteleder: Otto Vollan.

Sekretær: Anne Marit Dørum

Sissel Marit Bø Jære og Sigrid Romsås ble valgt til å underskrive protokollen.

#### Sak 2: Årsregnskap.

Hans Petter Sliper gikk gjennom årsregnskapet. Godkjent uten merknader.

#### Sak 3: Ansvarsfrihet.

Vedtaket: Styret gis ansvarsfrihet.

#### Sak 4: Styrets sammensetning.

Styreleder: Jon Olav Lien (2 år).

Nestleder: Otto Vollan (1 år).

Sekretær: Kristin Johansen (2 år).

Varamedlem: Kristine Mellemsæter (1 år)

Varamedlem: Anne Marit Dørum (1 år).

Varamedlem: Monika Bienczak (2 år).

#### Valgkomite:

Hans Petter Sliper er gjenvalgt (1 år)

Bente Martinsen (2 år).

#### Sak 5: Innkommende forslag og saker.

Ingen innkommende forslag eller saker.

#### Sak 6: Fastsettelse av styrehonorar og møtegodtgjørelse.

Styrehonorar pr. styremedlem ble endret fra kr. 10.000,00 til kr. 12.000,00.

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

Alle valg og vedtak var enstemmig.

Protokollen ble deretter undertegnet:

Oppdal 29.04.25



Sissel Marit Bø Jære



Sigrid Romsås

## Innkalling til Ordinær Generalforsamling i Oppdal borettslag I (Ålma)

**TIRSDAG 29. APRIL 2025 KL. 19.00 PÅ MØLLA.**

### Saksliste:

1. Konstituering
2. Årsregnskap
3. Regnskap og revisjonsberetning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Styrehonorar.
7. Innkommende forslag og saker

### Styret har slik sammensetning:

Jon Olav Lien	Leder (på valg)
Otto Vollan	Nestleder (1 år)
Anne Marit Dørum	Sekretær (på valg)

### Varamedlemmer

Ivar Moldal (på valg)  
Monika Bienczak (1 år)  
Kristin Johansen (1 år)

### Valgkomite:

Bente Martinsen (på valg)  
Hans Petter Sliper (1 år)

Ingen innkommende forslag og saker.

For Oppdal borettslag I (Ålma)

Jon Olav Lien  
Styreleder

Kopi:  
Admento Oppdal

## Årsregnskap for OPPDAL BORETTSLAG I ÅLMA

948560585

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		985 088	983 088
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>985 088</b>	<b>983 088</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-42 549	-39 262
Annen driftskostnad	4	-758 073	-683 858
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-800 622</b>	<b>-723 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>184 466</b>	<b>259 969</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		31 347	26 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 347</b>	<b>26 264</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-18 784	-30 590
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-18 784</b>	<b>-30 590</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 563</b>	<b>-4 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>197 029</b>	<b>255 643</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	5	197 029	255 643
<b>Sum overføringer</b>		<b>197 029</b>	<b>255 643</b>

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	9 890 500	9 890 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 890 500</b>	<b>9 890 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 890 500</b>	<b>9 890 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 200	6 400
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 200</b>	<b>6 400</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		614 899	637 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>614 899</b>	<b>637 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>618 099</b>	<b>643 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 508 599</b>	<b>10 534 308</b>

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 7	7 459 196	7 262 167
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 459 196</b>	<b>7 262 167</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>7 461 596</b>	<b>7 264 567</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	142 867	374 140
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 695 600	2 695 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 838 467</b>	<b>3 069 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 240	112 509
Skyldige offentlige avgifter		18 616	15 422
Annen kortsiktig gjeld		70 679	72 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>208 535</b>	<b>200 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 047 003</b>	<b>3 269 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 508 599</b>	<b>10 534 308</b>

OPPDAL, 31.03.2025

Jon Olav Lien  
styrets leder

Otto Vollan  
nestleder

Anne Marit Dørum  
styremedlem

Heidi Sæther Landløpet  
Forretningsfører

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Inntektsføring

Inntekter er regnskapsført etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	39 990	36 900
Arbeidsgiveravgift	2 559	2 362
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>42 549</b>	<b>39 262</b>

### Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,1

### Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

### Note 4 - Annen driftskostnad

Postene består av:

Festeavgift/eiend. avg.	92 373
Snørydding	29 104
Driftsrekvisita	560
Revisjonshonorar	14 806
Forvaltningshonorar	110 052
Forsikringer	119 559
Kommunale avgifter	270 759
Repr./Vedlikehold	105 032
<u>Annet</u>	<u>15 828</u>
<b>Totalt</b>	<b>758 073</b>

Vedlikeholdskostnader bygg og anlegg

05.06.24 Drygolin etc. Coop	2 843
11.06.24 Grenrør etc. Blekkslagarn	1 931
18.10.24 Feste takstiger Blekkslagarn	7 125
12.11.24 Matr. sikkerhetsvindu 10 stk.	72 529
16.11.24 Byttet vinduer Geir J. Dahle AS	15 888
02.12.24 Ref. utlegg fjernkontroller	4 080
02.12.24 Klammer, skruer	155
02.12.24 Repr. levegger	307
<u>02.12.24 Kroker og klammer O. Vollan</u>	<u>174</u>
<b>Totalt</b>	<b>105 032</b>

### Note 5 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	2 400	7 262 167	7 264 567
Årsresultat	0	197 029	197 029
Egenkapital 31.12.2023	2 400	7 459 196	7 461 596

### Note 6 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

**Anskaffelseskost - spesifikasjon av balanseførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler**  
Anskaffelsesår på eiendommen (ferdigstilt) 1984  
Borettslagets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Det er inngått en feste kontrakt med Oppdal Kommune på tomt g.nr. 204 b.nr. 47 Festenr. 3 i Oppdal på et nettoareal beregnet til 10 000 m2 datert 30.12.1983. Festetiden er satt til 98 år regnet fra 01.10.1979. Årlig leie festeavgift for 2024 er kr 31 518.

### Note 7 - Andelskapital og disponible midler

	2024	2023
Disponible midler 01.01.	443 808	388 450
Endringer i disponible midler		
Tillegg langsiktig lån		
Årets resultat	197 029	255 643
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	231 273	200 285
Disponible midler i periodens slutt	409 564	443 808

### Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	142 867
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	9 890 500
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Opprinnelig gjeld 1 100 000

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

Avdragstid 5 år - Annuitetslån

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

Borettsinnskudd 2 695 600

Egenarklaring sendt jordstyret

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

94

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
00788	03.02.84
URKDAL SØRENSKRIVEREMBEDET	

Mellom Oppdal kommune som bortfester og Oppdal personnr. \_\_\_\_\_, Oppdal, som fester er inngått slik festekontrakt :

1. Tomter

Under henvisning til formannskapets vedtak i møte

31.10.83 sak nr. 423/83 fester Oppdal kommune bort Kremlev. endepunkt gnr. 204 bnr. 47 festnr. 3 i Oppdal.

Nettoarealet utgjør 10000 m<sup>2</sup>  
Fordelt fellesareal m<sup>2</sup>

Samla areal som det skal betales festeavgift for 10000 m<sup>2</sup>.

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. 5,00 (grunn + påstående skog).

Festeavgifta forfaller til betaling halvårlig og forskuddsvis hver 1.1. og 1.7., 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 tomtfeste 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 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

a) Festeren betaler følgende mot utstedelse av festkontrakten Kostnad med opparbeiding av tomta, kr. 60 450,00.

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. tinglysingsomkostninger) 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.

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.

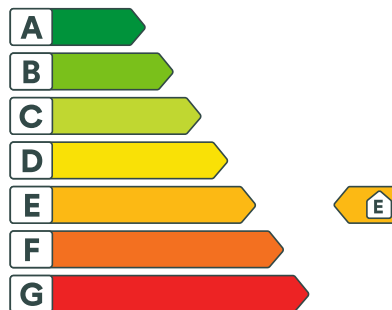
Panteretten for festeavgifta begrenses slik at bortfesteren til enhver tid bare har prioritet for forfalt avgift for inntil 3 år (foruten retten til framtidig avgift) foran Husbankens panterett og pant for tilleggs lån i bank til finansiering av bygging av boligbygg på tomta.

Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid ( og etter





Adresse <b>Kremlevegen 31, 7340 OPPDAL</b>	
Dato for energimerking <b>05.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-266527</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10662338</b>
Gårdsnummer <b>204</b>	Bruksnummer <b>47</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1984</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>94,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>90,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Bio-energi, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**241,96 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>303,45 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>36 510 kWh</b>
--	---



## Kremlevegen 31, 7340 OPPDAL



## Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kremlevegen 31, 7340 OPPDAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: 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 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: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 10: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 aktivering 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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

### Om grunnlaget for energimerket

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>

### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## KREMLEVEGEN 31

### Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

#### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



### OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Oppdal skole</b> Linje 480	<b>13 min</b> 1.2 km
<b>Oppdal stasjon</b> Linje F6, R70	<b>15 min</b> 1.4 km
<b>Trondheim Værnes</b>	<b>2 t 1 min</b>

### SKOLER

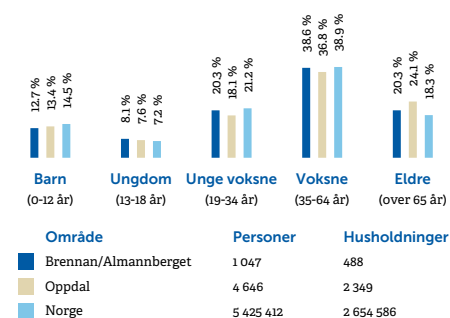
<b>Aune barneskole (1-7 kl.)</b> 413 elever, 29 klasser	<b>16 min</b> 1.4 km
<b>Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 262 elever, 15 klasser	<b>15 min</b> 1.4 km
<b>Oppdal videregående skole</b> 310 elever, 25 klasser	<b>20 min</b> 1.8 km

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>IONITY Oppdal</b>	<b>10 min</b>
<b>Quality Hotel Skifer Oppdal</b>	<b>11 min</b>

<b>OPPLEVD TRYGGHET</b> Veldig trygt 94/100
<b>KVALITET PÅ SKOLENE</b> Veldig bra 83/100
<b>NABOSKAPET</b> Godt vennskap 74/100

### ALDERSFORDELING



### BARNEHAGER

<b>Brennan barnehage (0-5 år)</b> 114 barn	<b>18 min</b> 1.7 km
<b>Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år)</b> 16 barn	<b>19 min</b> 1.7 km
<b>Pikhaugen barnehage (1-5 år)</b> 57 barn	<b>21 min</b> 1.9 km

### DAGLIGVARE

<b>Spar Oppdal</b> PostNord	<b>9 min</b> 0.9 km
<b>Kiwi Oppdal</b> Søndagsåpent	<b>10 min</b> 0.9 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående



### TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100



### STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100



### KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

## SPORT

- Krux Klatring** **13 min**  
Klatring 1.2 km
- Oppdal nye grusbane** **13 min**  
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.2 km
- Oppdal Treningssenter** **13 min**

## BOLIGMASSE

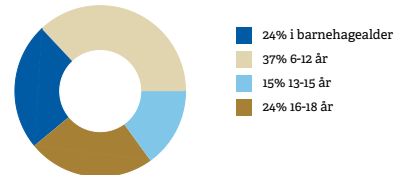


73% enebolig  
17% rekkehus  
1% blokk  
9% annet

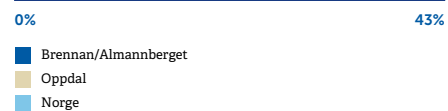
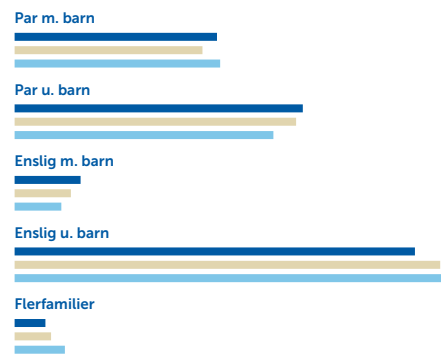
## VARER/TJENESTER

- Sagtunet** **10 min**
- Vitusapotek Aunasenteret** **13 min**

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

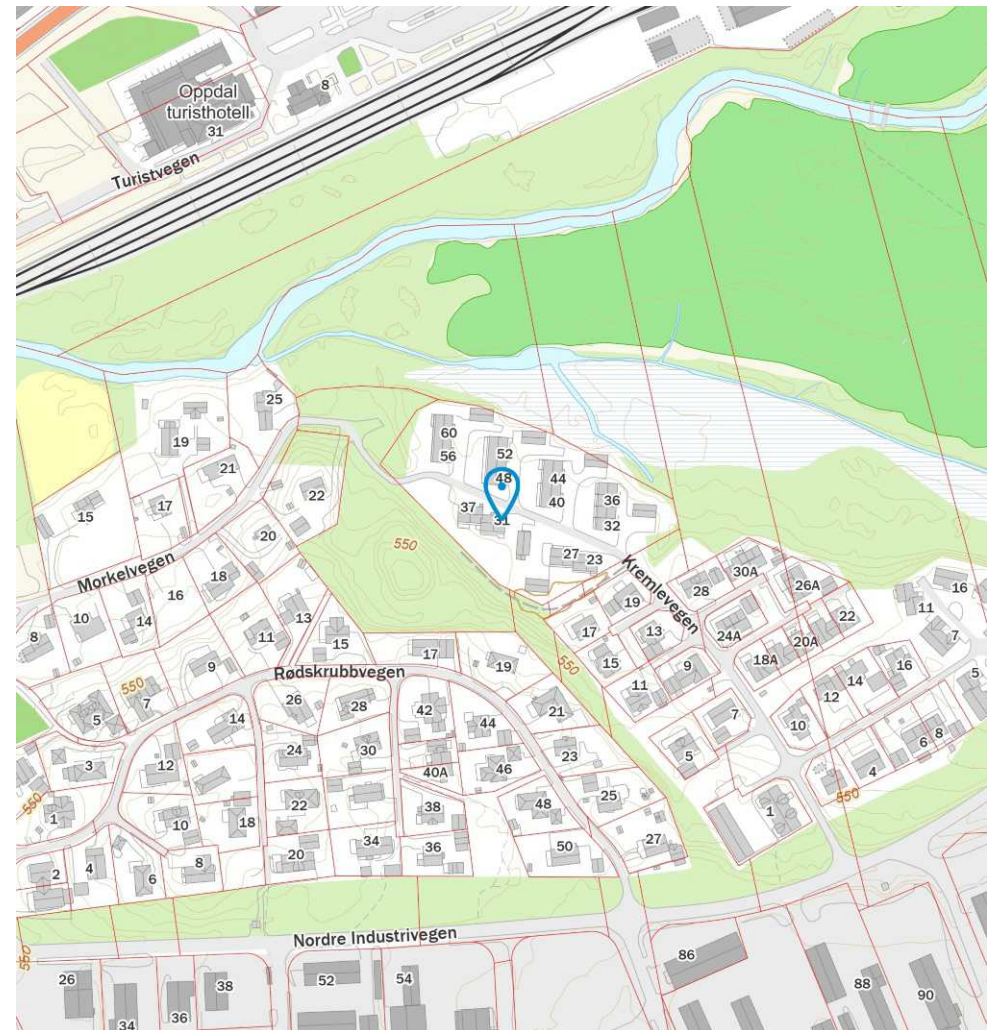


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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





# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



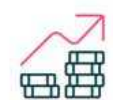
1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

*Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.*

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**



Les mer og søk om mellomfinansiering på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

## Gjennomføring av budgivning

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

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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





## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42260015 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584

Kremlevegen 31, 7340 Oppdal.

Andelsnr. 31 i OPPDAL BORETTSLAG I ÅLMA, org.nr. 948560585, Oppdal kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei 

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 42260015

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.03.2026

Albin Leo Bakkemo  
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584  
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal  
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal