

**aktiv.**

O. Skasliens veg 17, 7340 OPPDAL

**Lekker og nyoppusset  
sentrumsleilighet med to soverom**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Jon Ivar Jamtøy

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 750 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 70 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 820 140,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 500,-
<b>Selger:</b>	Hoel Eiendom AS
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2008
<b>BRA-i/BRA Total</b>	51/55 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	1128.9 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 280, bnr. 273
<b>Snr.</b>	6
<b>Oppdragsnr.:</b>	1703260035

# Lækker og nyoppusset sentrumsleilighet med to soverom

Denne leiligheten ligger i første etasje i Sameiet Lundhaug. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1925, men har siden først på 2000-tallet blitt renoveret, ombygget og tilbygget. Sameiet består av ni boligseksjoner med tilhørende fellesarealer og felles tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass/parkering, plen, hellelagte gangstier og felles uteplass mot vest med levegger.

I tillegg til øvrige servicefunksjoner, har sentrumsområdet et rikt handels-, kultur- og fritidstilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten. Oppdal skystasjon med togstasjon, bussholdeplass og drosje ligger like ved. Herfra går det også skyttelbuss til og fra skiheisene.

Leiligheten er nyoppusset og inneholder vindfang, stue og kjøkken i åpen løsning med peisovn, bad og to soverom.

Egen bod i kjeller.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder og planskisse .....	22
Selgers egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	43
Utdrag bygningstegninger .....	64
Ferdigattest .....	71
Energiattest .....	72
Eiendomskart .....	77
Matrikkekart og -rapport .....	80
Seksjonering .....	86
Reseksjonering med tegninger .....	90
Veistatus- og ledningskart .....	100
Reguleringsplankart .....	102
Reguleringsbestemmelser .....	104
Kommuneplankart .....	123
Tinglyste erklæringer .....	125
Vedtekter for Sameiet Lundhaug .....	127
Nabolagsprofil og kart .....	133
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

Bruksareal internt (BRA - i): 51 m<sup>2</sup>

Bruksareal eksternt (BRA - e): 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

- Vindfang, bad, kjøkken, stue og to soverom

Kjeller BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

- Bod i kjeller

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

BRA-e: Bod i kjeller i fellesareal, boder er inndelt med gittergjerde.

### **Byggetegninger**

Det er benyttet seksjoneringstegning datert 14.02.2020 for kontroll. Her er det avvik med at det er etablert 1 ekstra soverom slik at planløsning fremstår med to soverom, kjøkken/stue, VF og bad. Det er fradelt et soverom fra stue, men dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

### **Nyere håndverkstjenester**

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

Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt på 1128,9 m<sup>2</sup> iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomten er flat og opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og hellelagte gangstier. Felles uteplass mot vest med levegger.

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

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Eiendommens grenselinjer er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som lysegrønne; middels til høy nøyaktighet (3-30 cm avvik).

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i første etasje i Sameiet Lundhaug, et leilighetsbygg i Oppdal sentrum. I tillegg til øvrige servicefunksjoner, har sentrumsområdet et rikt handels-, kultur- og fritidstilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten. Oppdal skystasjon med togstasjon, bussholdeplass og drosje ligger like ved. Herfra går det også skyttelbuss til og fra skiheisene.

### **Adkomst**

Fra rundkjøringen E6/Rv. 70 tar du av mot Oppdal Stasjon og følger O. Skasliens veg ca. 100 meter mot nordøst. Du vil da få leilighetsbygget på venstre side med innkjøring og parkering nordøst for bygget. Leiligheten har inngang fra nord (andre dør fra venstre).

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

### **Byggemåte**

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1925 og har inneholdt både privatbolig, kontorer og pensjonat. Fra ca. 2003 har bygget blitt renovert, ombygget og tilbygget, og inneholder i dag ni leiligheter med tilhørende fellesarealer.

Leilighetsbygg fordelt over kjeller og tre etasjer. Grunnmur av gråsteinsmurer, Leca og støpt betong. Etasjeskiller er trebjelkelag og betong. Yttervegger i bindingsverk med stående utvendig kledning. Taket har saltaks form og er tekket med steinbelagte stålplater. Vinduer har tolags isolerglass.

For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 27.04.2024 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

Ingen bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Ved kontroll av utvendige fasader tilknyttet leiligheten ble det oppdaget råte i vannbordet som ligger nedenfor kledningen på fasaden mot jernbanen. Videre ble det påvist at kledningen ikke er luftet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv fremstår som noe slitt i overflatene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik:

Stue: 15mm fordelt på hele rommet.

Stort soverom: 15mm fordelt på hele rommet.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

## **Innhold**

Leilighet 1. etasje: Vindfang, bad, kjøkken, stue og to soverom

Øvrig: Bod i kjeller

## **Standard**

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling. Sikringsskap.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater,, malt panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte. Fordelingsskap for rør.

Kjøkken:

Laminatgulv med undervarme, malte panel-/platevegger, malt panelhimling. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin, stekovn, koketopp med integrert ventilator (kullfilter) og kombiskap (kjøl/frys). Komfyrvakt.

Stue:

Laminatgulv med undervarme, malte panel-/platevegger, malt panelhimling. Peisovn tilkoblet malt pipe.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte veggflater, malt panelhimling.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte veggflater, malt panelhimling.

Tilhørende bod i kjeller har støpt gulv og båsinndeling med nettingvegger/-dør.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

## **Innbo og løsøre**

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

Garderobeskap i leiligheten medfølger ikke.

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og oppgraderinger.

## **Parkering**

Parkering på felles gårdsplass. Det er ikke anvist faste plasser, men det er vedteksfestet rett til én plass pr. seksjon.

## **Diverse**

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## **Oppvarming**

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

Siste feiing ble utført 17.10.2024. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

17.10.2024 - Anm: Anbefaler rehabilitering av skorstein da det er spørsmål om det er skifer skorstein helt ned, skifer er ikke typegodkjent skorstein. Pratet med eier på tlf og eier tar kontakt for en avtale med tilsyn på bygget når han er tilstede  
Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Selger opplyser i egenerklæring at skorstein er rehabilitert med nytt innerrør i 2025.

## **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at energimerkingen tar utgangspunkt i tidspunkt for etablering av leiligheten og ikke opprinnelig byggeår.

# Økonomi

## **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 750 000,-

## **Omkostninger kjøper**

2 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

---

70 140 (Omkostninger totalt)

82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 832 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 834 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

## **Kommunale avgifter**

Kr 9 535,- for år 2025

## **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt samt vann og avløp samt en årlig feie- og tilsynsavgift. Renovasjon faktureres ikke hver enkelt boenhet, men samlet til Hoel Eiendom AS, som i dag eier åtte av ni seksjoner, og dekkes av felleskostnadene. Det må påregnes at renovasjon vil bli fakturert hver enkelt seksjonseier etter eierskifte. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 401 279,- for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 605 116,- for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader" og "Kommunale avgifter", vil kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc. påløpe. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

# Boenheten

## **Eierbrøk**

49/556

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker felles renovasjon, strøm i fellesarealer, brøyting, utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring samt regnskapsførsel og administrasjon.

Fordeling av felleskostnader fremgår av vedtekter for sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene p.t. ikke er fordelt iht. eierbrøk, men er fordelt likt på seksjonene uavhengig av størrelse.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 500,-

## **Andel fellesformue**

Kr 16 775,- pr. 14.04.2026

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Lundhaug

## **Organisasjonsnummer**

934 078 675

## **Om sameiet**

Eierseksjonen hører til Sameiet Lundhaug, organisasjonsnummer 934 078 675. Sameiet består av et leilighetsbygg med ni boligseksjoner og tilhørende fellesarealer samt felles tomt.

## **Regnskap/budsjett**

Det foreligger pr. idag ikke noe årsregnskap for 2025. Årsmøtet vil i henhold til sameiets vedtekter bli avholdt i slutten av juni og regnskapet vil bli presentert da.

## **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke utarbeidet husordensregler

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring, polisenummer 7639117

## **Dyrehold**

Dyrehold er i følge forretningsfører tillatt. I følge sameiets vedtekter står det følgende om dyrehold: Selv om det i sameiets husordensregler skulle bli fastsatt forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne i eiendommen. Husordensregler er foreløpig ikke fastsatt.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Renhold i fellesarealer går på rundgang blant beboerne. Ved manglende/ikke tilfredsstillende renhold blir renholder innleid og fakturert.

## **Forretningsfører**

Admento Oppdal AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 280, bruksnummer 273, seksjonsnummer 6 i Oppdal kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1947/1294-3/64 - 11.10.1947

ERKLÆRING/AVTALE

På eiendommen kan ikke anlegges eller holdes lager av mineraloljeprodukter til noen med AS Vestlandske Petroleumskompani Bedrift

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 280 Bnr: 273

1947/1295-1/64 - 11.10.1947

ERKLÆRING/AVTALE

Best. vedr. oljeprodukter

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 280 Bnr: 273

For øvrig gjelder følgende seksjonering og reseksjonering:

2020/2532780-1/200 - 03.06.2020

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/556

2024/1491918-1/200 - 29.05.2024

RESEKSJONERING

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/591

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.06.2010.

Det gjøres oppmerksom på at stue og soverom iht. godkjente bygningstegninger har en annen inndeling i dag (kjøkken, stue og to soverom). Kommunen opplyser at det generelt ikke er søknadspliktig å endre internt i en hoveddel med f.eks. å dele opp i nye rom, så lenge øvrige krav er ivaretatt.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via felles privat stikkvei over naboeiendom. Megler er ikke kjent med tinglyst avtale eller annen dokumentasjon på veirett over naboeiendom.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som boligbygg og ligger i et område regulert til sentrumsformål. Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum med planID 16342012204, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av eiendommen iht. kommuneplan ligger i hensynssone for støy.

Delareal 3 m<sup>2</sup>

Ligger under hensynssonenavn H210- Rød sone iht T-1442.

Delareal 910 m<sup>2</sup>

Ligger under hensynssonenavn H220 - Gul sone iht T-1442.

I tillegg er deler av eiendommen omfattet av støysone for jernbanen.

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

### **Adgang til utleie**

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

Ved utleie er eier ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet,

herunder også ev. mislighold.

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# Kontraktgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 1 250,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Oppdal Eiendomsmegling AS  
Organisasjonsnummer 913368002  
Sunnalsvegen 6  
7340 Oppdal

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026

# Bilder og planskisse



Leiligheten ligger i første etasje i Sameiet Lundhaug, et leilighetsbygg med ni boligseksjoner

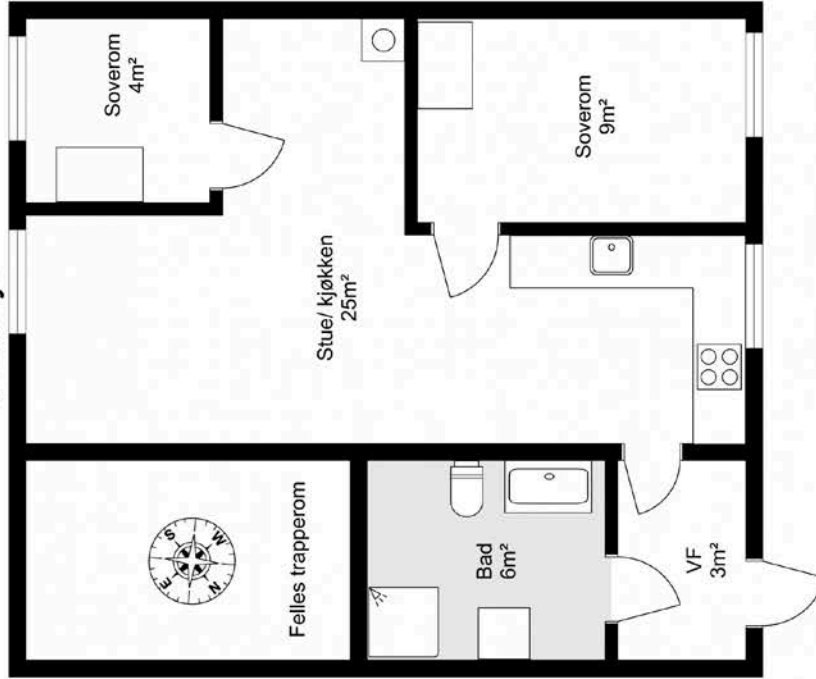


Bygningen ble opprinnelig oppført i 1925, men har siden først på 2000-tallet blitt renoveret, ombygget og tilbygget



Her er alle sentrumsfasiliteter innenfor spaseravstand -  
Oppdal skystasjon med togstasjon, bussholdeplass, drosje og skibuss ligger like ved

7340 Oppdal O Skaslien veg 17, seksjon 6  
1. etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!  
Vindfanget har flislagt gulv med varmekabler



Badet er nytt og er gitt TG 0 på alle punkter i tilstandsrapport



Badet har flislagt gulv med undervarme, innredning med heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning samt wc, dushjørne og opplegg for vaskemaskin



Kjøkkenet har ny og moderne innredning med slette fronter



Hvitevarer er integrerte i kjøkkeninnredningen: oppvaskmaskin, stekovn, koketopp og kombiskap med kjøl/frys



Koketopp med integrert ventilator



Kjøkken og stue i åpen løsning



Rommet er gjennomlyst med vindu på begge sider av bygget



Stue med sofakrok



I stua er det også plass for et lite spisebord



Leiligheten er utstyrt med ny peisovn  
I tillegg har stue og kjøkken gulvvarme



Peisovnen i stua gir både hygge og varme



Hovedsoverommet ligger på nordsiden av bygget



Boligens minste soverom ligger mot sør





Velkommen til visning i O. Skasliens veg 17!

# Vedlegg



# 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

Robert Hoel

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

O. Skasliens Veg 17

7340 Oppdal

5021-280/273/0/6



# 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Geir Dahle AS Oppdal VVS Nyvold elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet og totalrenovert. Varmekabler og alt av spotter, lys og strøm nytt, rør i rør system på vann. Fliser på gulv og våtromssparkel på vegger. Sluk i dusjen flyttet ifm. oppussing. Vann og avløp fra servant, do og vaskemaskin som før.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Byttet i sin helhet av Geir Dahle og oppdal VVS meislet og flyttet sluk.

---

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

♦ **Ja**

---

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, 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**

---

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

♦ **Ja**

Alle gulv i leiligheten er avrettet ifm. oppussing. Tetting, isolering og støttet fra kjeller er også gjort i 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Hoel & Sønner as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tetting og etterisolering fra kjeller til gulv i leiligheten og tetting/isolering mot yttervegg. Støttemur bygget mot krypkjeller under leilighet.

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ved veldig mye nedbør har det kommet litt vann til kjeller, sluk og fall på gulv har fungert som det skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Hoel & Sønner as

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytting av noen taknedløp, ordne fall bort fra huset, var en plass det Kom litt vann inn på grunn av fall inn mot kjelleren.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Hoel & Sønner AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytting av kummer, vannledning og avløp oppgradert og byttet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. 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

---

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



♦ Ja

Fikk et avvik på brannkontroll på ildsted i 2024 på grunn av krav om frie sider rundt pipe. Ordnet innerrør i 2025 og godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** SHR

**Beskrivelse av arbeidet:** Satte inn innerrør fra bunn til topp av pipe tilhørende leiligheten.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Geir Dahle og SHR

**Beskrivelse av arbeidet:** SHR satte inn innerrør i pipe, Geir monterte ny ovn.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Nyvold installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektriske gått over, nye varmekabler på bad, stue og kjøkken. Nye lys i tak, flytting og kontroll av brannvarslings sensorer, nytt sikringsskap, nye stikkontakter og nye bokser til nye rom.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Kommer mest sannsynlig et kjøpesenter 150 m fra eiendommen og det jobbes med regulering av tomten rett ved siden av for boligformål.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

Huset er bygget på i mange etapper, kjeller renoverert rundt 2005, bygget på mot sør og tredje etasje rundt 2000.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bygget er godkjent som det står i dag, med alle utbygginger og oppgraderinger som er gjort.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. 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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Vei og jernbane tett på eiendommen, nye vinduer og isolering mot jernbane og vei.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**





---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  O. Skasliens veg 17 , 7340 OPPDAL
-  OPPDAL kommune
-  # gnr. 280, bnr. 273, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 11278-1466

Eiendomsverdi ref nr: WR1089

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



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.

## MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Roar Sørlien".

Roar Sørlien

roar@mntakst.no

990 23 902



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leilighetsbygg fordelt over kjeller og 3 etasjer.  
Grunnmur er med gråsteinsmurer, Leca og støpt betong.  
Etasjeskille er med trebjelkelag og betong.  
Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning.  
Taket er med saltaksform og takteking med steinbelagte stålplater.  
Vinduer med 2- lags isolerglass.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Det er felles trapp og terrasse i forbindelse med inngangsdør. Denne er bygge opp i tre med stående tett rekkverk.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.  
Eier opplyser at innvendig oppussing utført i 2026 med nye laminatgulv og nye overflater på soverommene og stue, videre er det malt på eksisterende panel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Underliggende himling i kjeller ligger med vindsperre opp mot isolasjon i bjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn fra 2026.  
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.  
Fyllingsdørene er fra 2026.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.  
Veggene har malt våtromstapet/ våtromsystem og malt panel i himling.  
Badet har ikke vært benyttet siden det ble ferdigstilt.  
Gulvet er flislagt med underliggende elektriske varmekabler. Det er etablert nedsenk av gulv i dusj-sone på ca. 15mm. Fall mot sluk er målt til ca.30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 45mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Sluket er nytt i 2026.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt og ikke benyttet. Det er fremlagt bilder fra membranutførelsen.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter via steketopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er synlige i kjeller ned fra bad og kjøkken.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Bereder er plassert i kjeller rett under leiligheten.  
Sikringsskapet er i VF og med automatsikringer, skapet med sikringer er etablert i 2026.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Branncelleinndeling: Det gjøres oppmerksom på manglende brannsperre i himling i kjeller.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

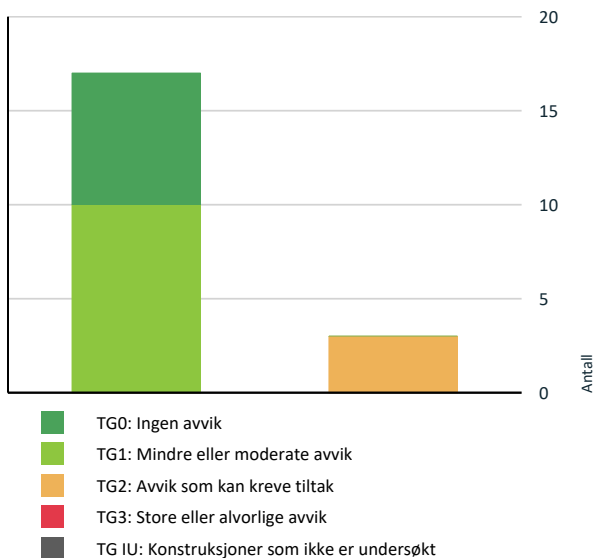
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Det er benyttet seksjoneringstegning datert 14.02.2020 for kontroll. Her er det avvik med at det er etablert 1 ekstra soverom slik at planløsning fremstår med 2 soverom, kjøkken/ stue, VF og bad. Det er fradelt et soverom fra stue, men dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Usikkert byggeår, omseksjonert med ferdigattest i 2010.

**Anvendelse**  
Leilighetsbygg

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Renovering av leilighet, nytt bad, kjøkken, nye overflater på stue/ kjøkken og soverom. Nye vinduer. Nye sikringer, mye nytt elektrisk anlegg.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning- eier opplyser at kledninger fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Ved kontroll av utvendige fasader tilknyttet leiligheten ble det oppdaget råte i vannbordet som ligger nedenfor kledningen på fasaden mot jernbanen. Videre ble det påvist at kledningen ikke er luftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader. Råteskadet vannbord bør skiftes ut for å hindre videre skade på fasaden. Manglende lufting og råte kan føre til redusert levetid på kledning og økt fare for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Dette er forhold som normalt er sameiet sitt ansvar men det gjøres oppmerksom på forholdet.



Råte i vannbord ned for kledning.



### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er felles trapp og terrasse i forbindelse med inngangsdør. Denne er bygge opp i tre med stående tett rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv fremstår som noe slitt i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassegulvet bør vedlikeholdes, for eksempel ved vasking og overflatebehandling, for å hindre videre slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader på konstruksjonen.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Eier opplyser at innvendig oppussing utført i 2026 med nye laminatgulv og nye overflater på soverommene og stue, videre er det malt på eksisterende panel.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Underliggende himling i kjeller ligger med vindspærre opp mot isolasjon i bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik:

Stue:-15mm fordelt på hele rommet.

Stort soverom: 15mm fordelt på hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men har ingen umiddelbar bygningsmessig risiko.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn fra 2025. SHR monterte stålrør i pipe og Geir Dale monterte ny vedovn.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører. Fyllingsdørene er fra 2026.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malt våtromstapet/ våtromssystem og malt panel i himling.  
Badet har ikke vært benyttet siden det ble ferdigstilt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med underliggende elektriske varmekabler. Det er etablert nedsenk av gulv i dusj-sone på ca. 15mm. Fall mot sluk er målt til ca.30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 45mm.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



Membranoppbrett på dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluket er nytt i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



Membran før flis, oversendt fra flislegger.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1. TG 0 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



## 1. ETASJE > BAD

## 1. TG 0 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



## 1. ETASJE > BAD

## 1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt og ikke benyttet. Det er fremlagt bilder fra membranutførelsen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## 1. TG 0 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



vannstoppesystem



Komfyrvakt



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter via platetoppen.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er synlige i kjeller ned fra bad og kjøkken.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast som er lagt nye fra bad og kjøkken.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder er plassert i kjeller rett under leiligheten og er på ca. 110L . Den er av nyere dato men alder ikke opplyst eller kjent.



Bereder plassert i kjeller under leilighet.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er i VF og med automatsikringer, skapet med sikringer er etablert i 2026.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

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.  
**2026 Eier opplyser at mye av anlegget er nytt med nye stikkontakter/brytere/ belysning og trekkør. Det ligger fortsatt igjen eldre trekkør på soverommene, stue og gang. Bad og kjøkken opplyses med nytt anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Nyvold Installasjon AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i 2026.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Arbeidene er nettopp ferdigstilte og leiligheten har ikke vært tatt i bruk siden. Det er opplyst at det er benyttet autorisert firma til alt utført arbeid, derav er det ikke vurdert til at det trengt ytterligere kontroll av anlegget siden mye av dette er helt nytt og hele leiligheten er sett over av elektriker.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Branncelleinndeling: Det gjøres oppmerksom på manglende brannspærre i himling i kjeller.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Kjeller skal innredes som egen branncelle opp mot bjelkelag og overliggende 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, må tiltak vurderes, for eksempel etablering av radonsperre eller andre avbøtende tiltak.

Konsekvensen av manglende radonmålinger og radonsperre er økt risiko for helseskader som følge av eksponering for radongass.

Det bør undersøkes nærmere på hvilke krav som stilles i kjeller med tanke på branncelleinndeling og brannsikring.



Trebjelkelag med underliggende vindsperre.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

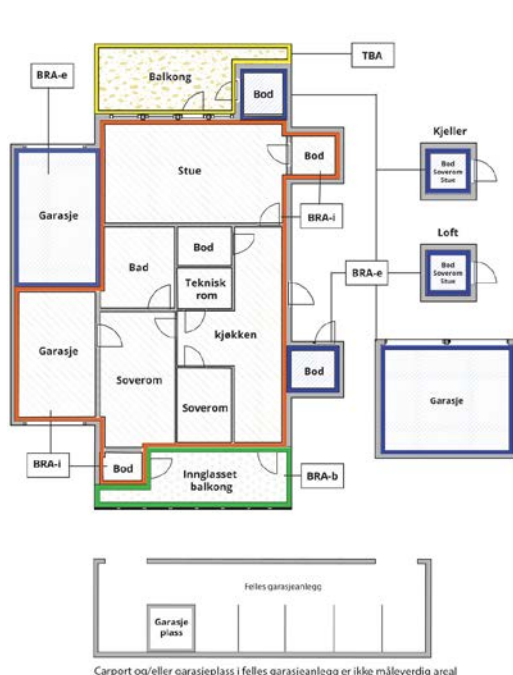
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

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	51			51	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

BRA-E: Bod i kjeller i fellesareal, boder er inndelt med gittergjerde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er benyttet seksjoneringstegning datert 14.02.2020 for kontroll. Her er det avvik med at det er etablert 1 ekstra soverom slik at planløsning fremstår med 2 soverom, kjøkken/ stue, VF og bad. Det er fradelt et soverom fra stue, men dette er ikke et søknadspiktig tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Roar Sørlien	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	280	273		6	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

O. Skasliens veg 17

#### Hjemmelshaver

Hoel Eiendom AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026	Det er gjennomgått følgende dokumenter: Kartgrunnlag, tegninger, ferdigattest, områdetanalyse.	Gjennomgått	36	Nei
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	Endret TG på bad.
3	05.05.2026	Endring lovlighet med at soverom ikke er søknadspliktig tiltak.
4	06.05.2026	Endring: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Lagt inn informasjon om varmtvannsbereder.
5	06.05.2026	Endret TG for bereder.

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.

Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 bygningssakkyndig 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.

Skadegjører: 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 slitasjegrad: 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.

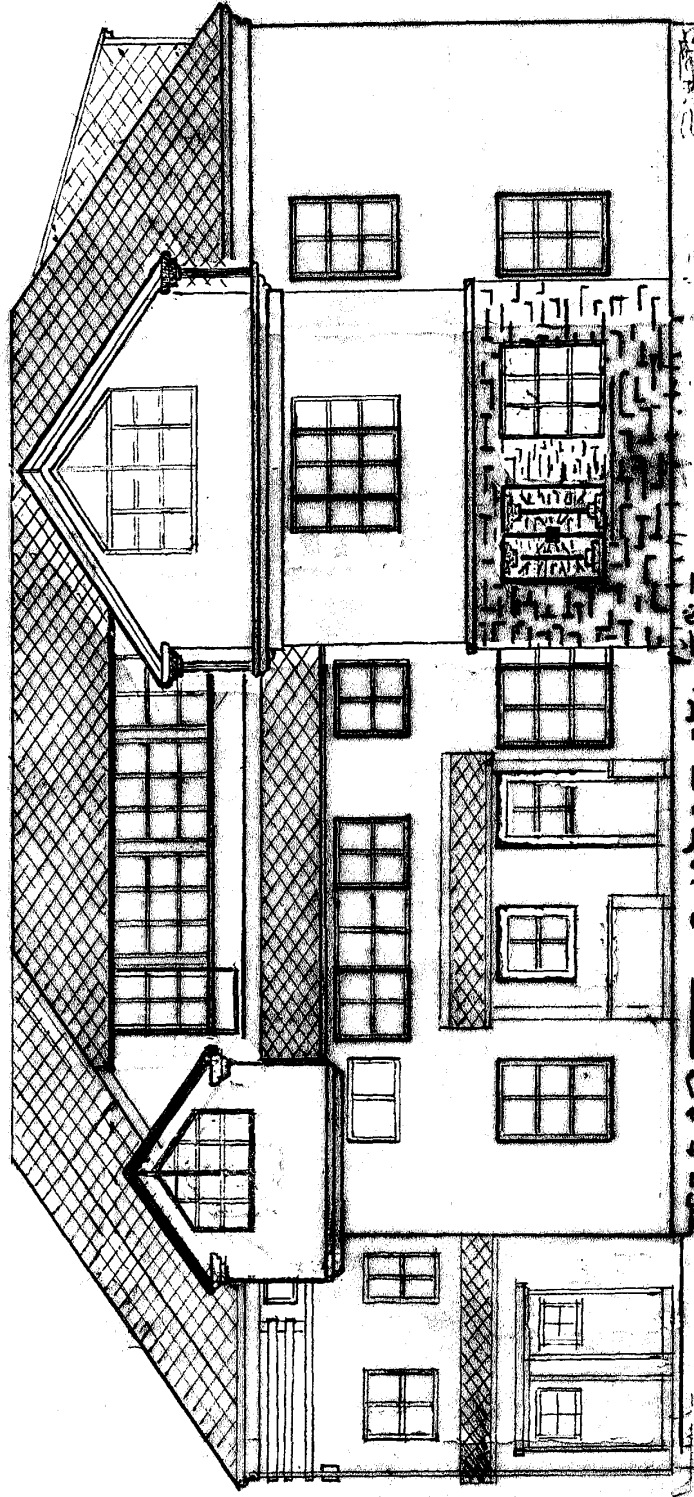
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.

Lundhaug. Fasade vest - Mot G. Skaslieus veg.

Luftteverande 3 Etg. (Ikke inntegnet p.g.a. målestokk 1:100.)  
Foran vindu.



Tilbygg

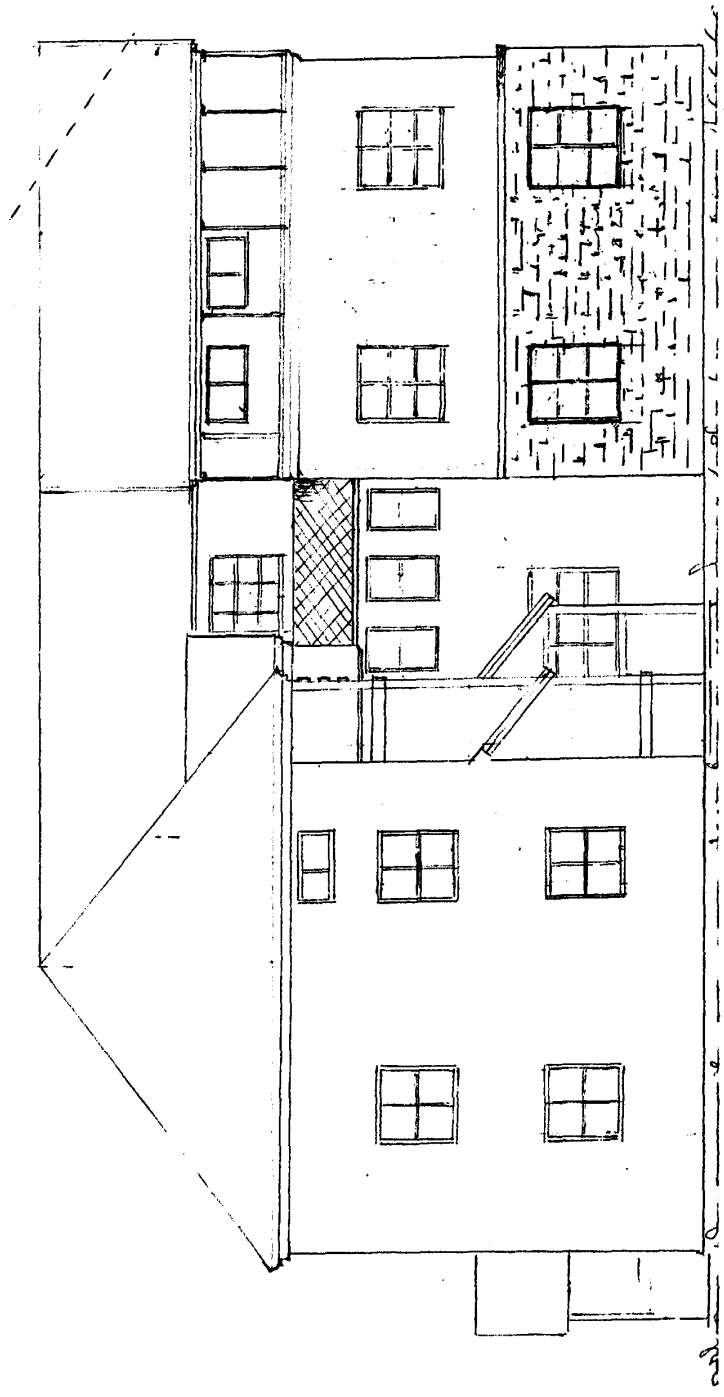
Tilbygg  
+ sanering

Kjeller  
nedgang

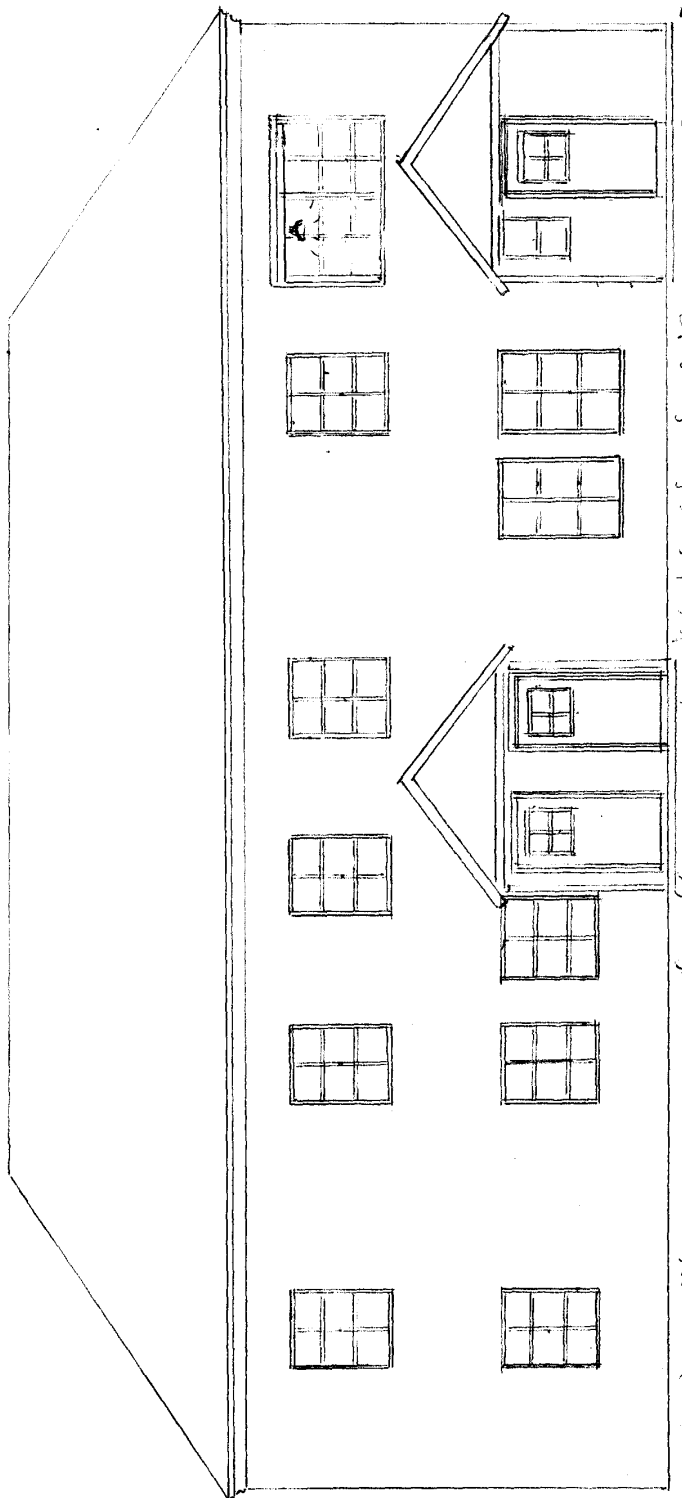
( )

( )

Lundhang - mot Nord øst.



Lundhæg. side mot N.S.B



Filbygg

**Tema:** (Tilbygg) aug. 2007  
 Leilighet ~ 3 soverom  
 eller 2 soverom  
 + Tu. Stue mm.

1:100 I Etg.

Tilbygg ca 32 m<sup>2</sup> % Det som saneres ca 19 m<sup>2</sup>

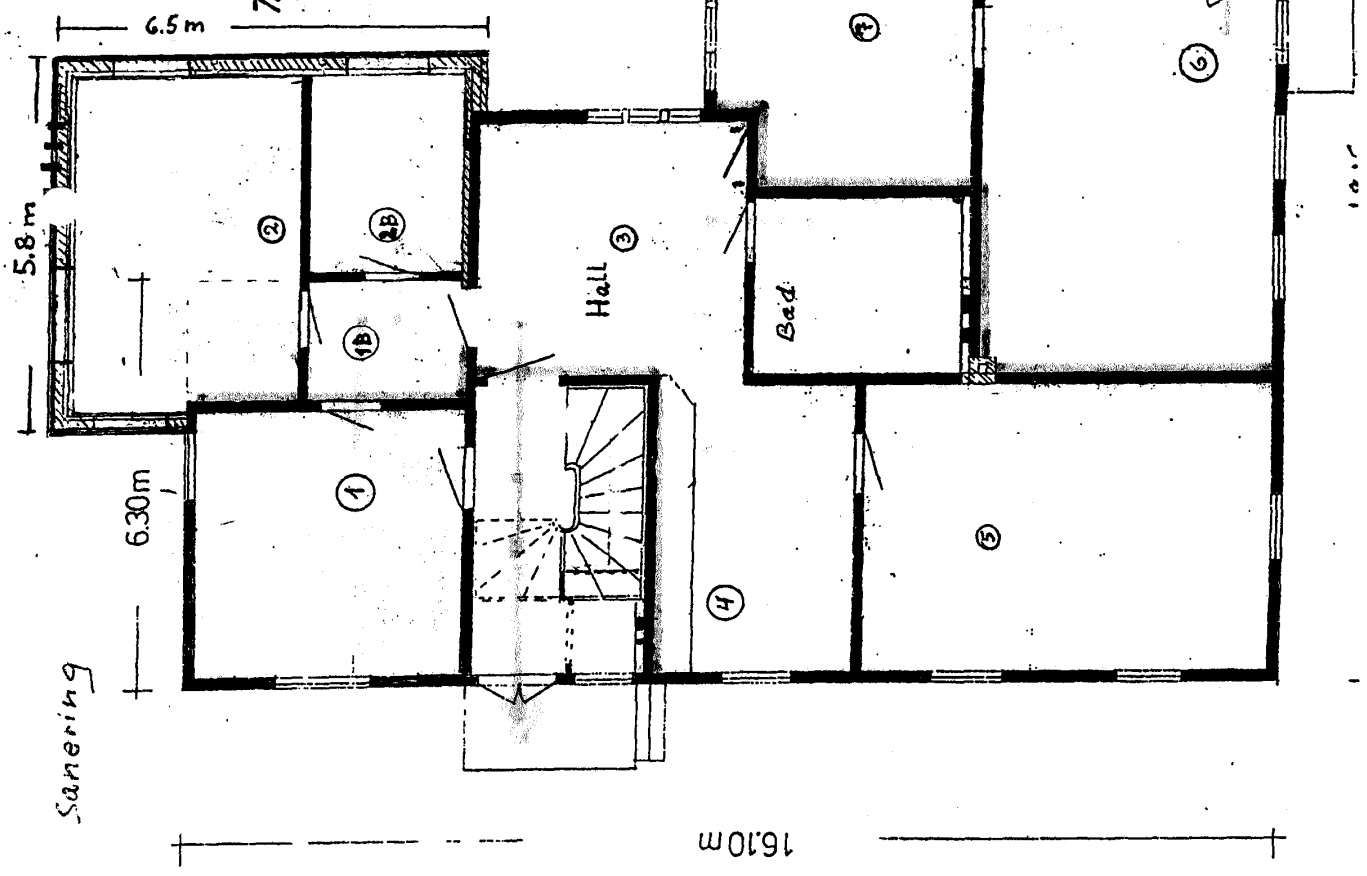
Römningsveier,  
 Skille mot brann  
 mellom leiligheter.

Mineralull + gipsplater  
 mot trappgang og  
 mellom leiligheter

Mineralull min 20 cm (ca 30)  
 (Etsjeskillet) lagt på jernstenger  
 eller jerntråd.

Fra gulv til gulu = 2.83 (Tilbygg)

4 Fasade  
 Nord-øst.



**Tem 2:** (Tilbygg) aug. 2007  
 Leilighet ~ 3 soverom  
 eller 2 soverom  
 + Tv. stue mm.

1:100 I Etg.

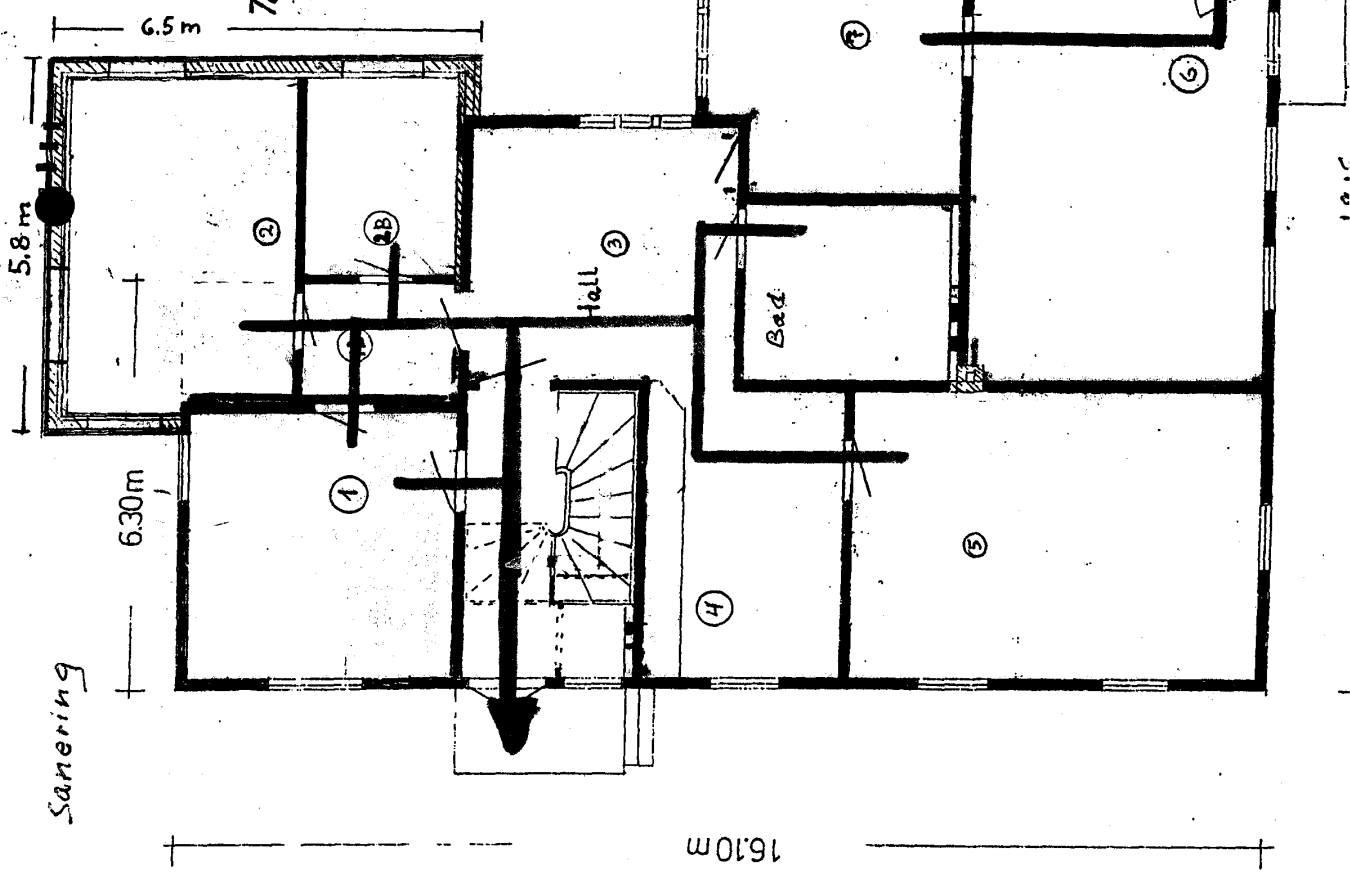
Tilbygg ca 32 m<sup>2</sup> i det som saneres  
 ca 19 m<sup>2</sup>

— Rømningsveier,  
 Skille mot brann  
 mellom leiligheter.

Mineralull + gipsplater  
 mot heppeoppganger og  
 mellom leiligheter  
 Mineralull min 20 cm (ca 30)  
 (Etageskillet) lagt på jernstenger  
 eller jerntråd.

Fra gulv til golv = 2.83 (Tilbygg)

4 Fasade  
 Nord-øst.



1610m

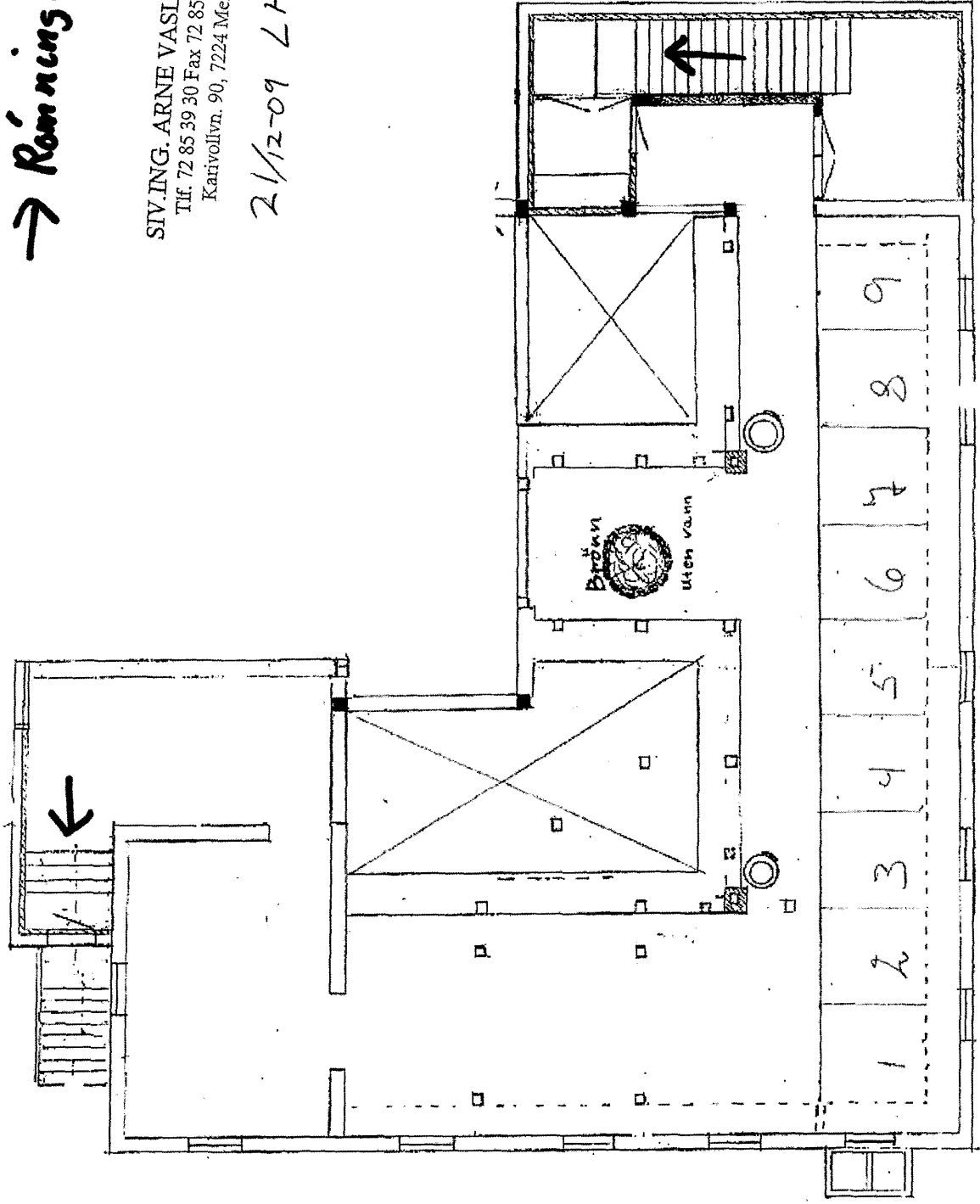
→ Rømningsvæi

SIV. ING. ARNE VASLAG AS  
Tlf. 72 85 39 30 Fax 72 85 39 31  
Karivollvn. 90, 7224 Melhus

2/12-09 LH

E-4

LØVHIDHAUG



1:100 I Etg.

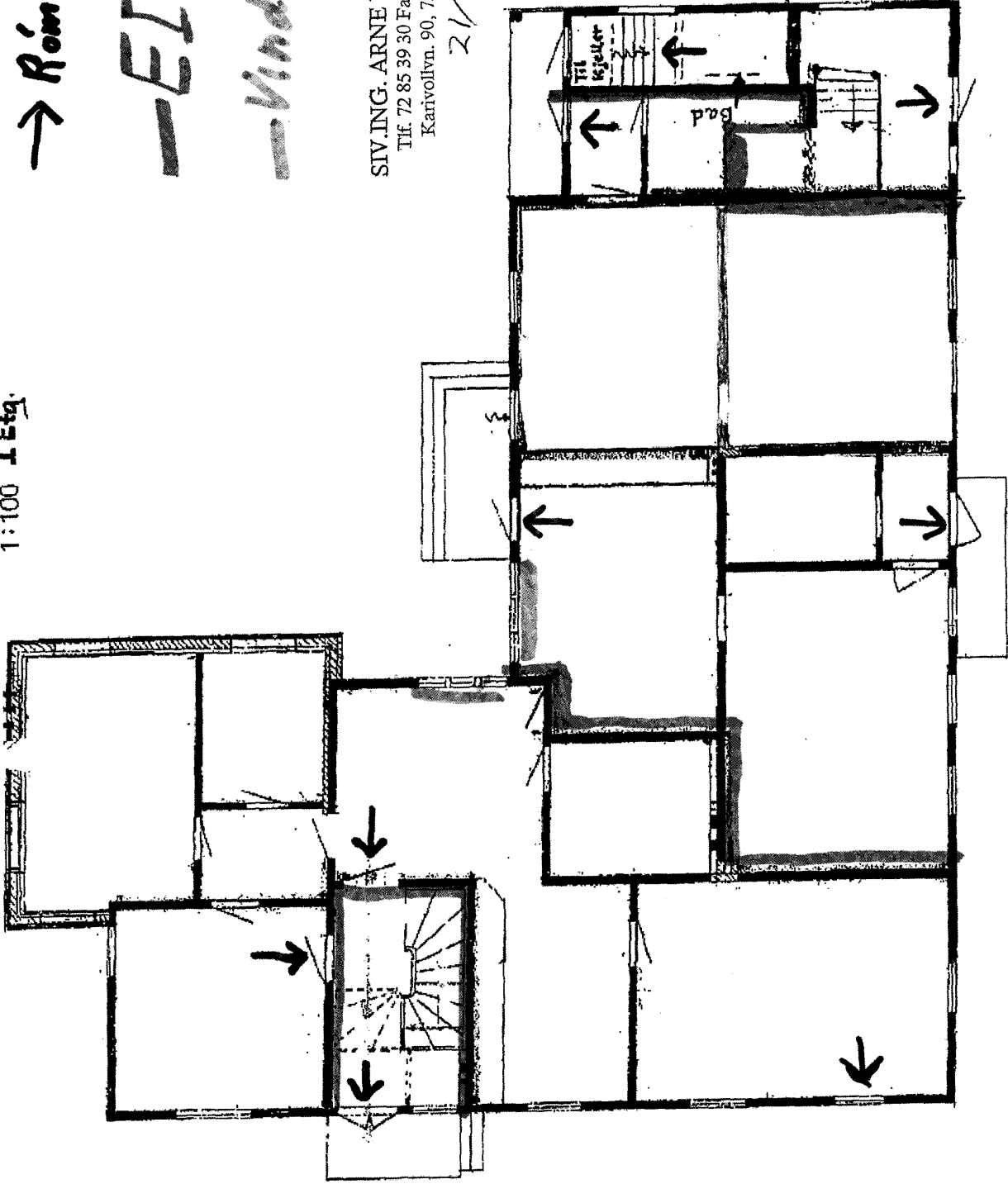
→ Rømningsucci

→ EI 60

→ Vindu EI 60

SIV.ING. ARNE VASLAG AS  
Tlf. 72 85 39 30 Fax 72 85 39 31  
Karivollvn. 90, 7224 Melhus

2/12-09 LH



 <b>OPPDAL KOMMUNE</b> Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2007/2213		Dok nr 7	
	Eiendom/byggested O Skasliens vei 13, 7340 OPPDAL			
	Gnr 280	Bnr 13	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)  Hoel Eiendom AS Kåsenveien 11 7340 OPPDAL	Tiltakshaver (navn og adresse)  Hoel Eiendom AS Kåsenveien 11 7340 OPPDAL
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	10.02.2010
<input type="checkbox"/>	Enkle tiltak	

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Boligblokk på 3-4 etasjer		
Vedtatt fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtatt dato 29.03.2010	Saksnr 07/2213
Dato sluttkontroll 20.05.2010	Kontrollansvarlig Hoel Eiendom AS	
Merknader		

<b>Underskrift</b>		
Sted Oppdal	Dato 11.06.2010	Stempel/underskrift Tore Kleffelgård



Adresse

**O. Skasliens veg 17, 7340 OPPDAL**

Dato for energimerking

**06.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-291727**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**183815865**

Gårdsnummer

**280**

Bruksnummer

**273**

Seksjonsnummer

**6**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## 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

**2008**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**51,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**51,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**149,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**182,59 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**9 764 kWh**



## O. Skasliens veg 17, 7340 OPPDAL



### Detaljering

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>	



## O. Skasliens veg 17, 7340 OPPDAL



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 4: 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: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

## Tiltak 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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

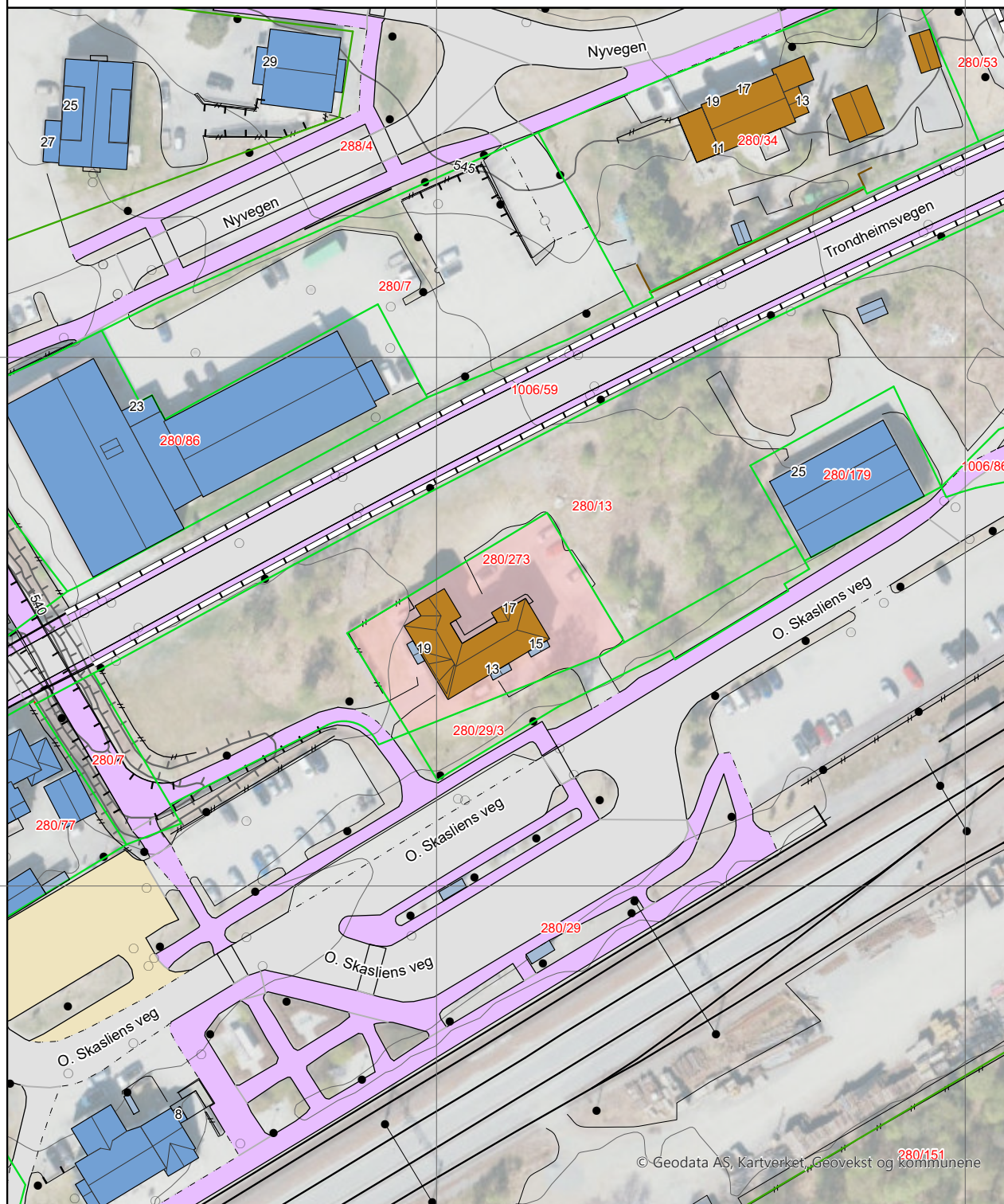
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste

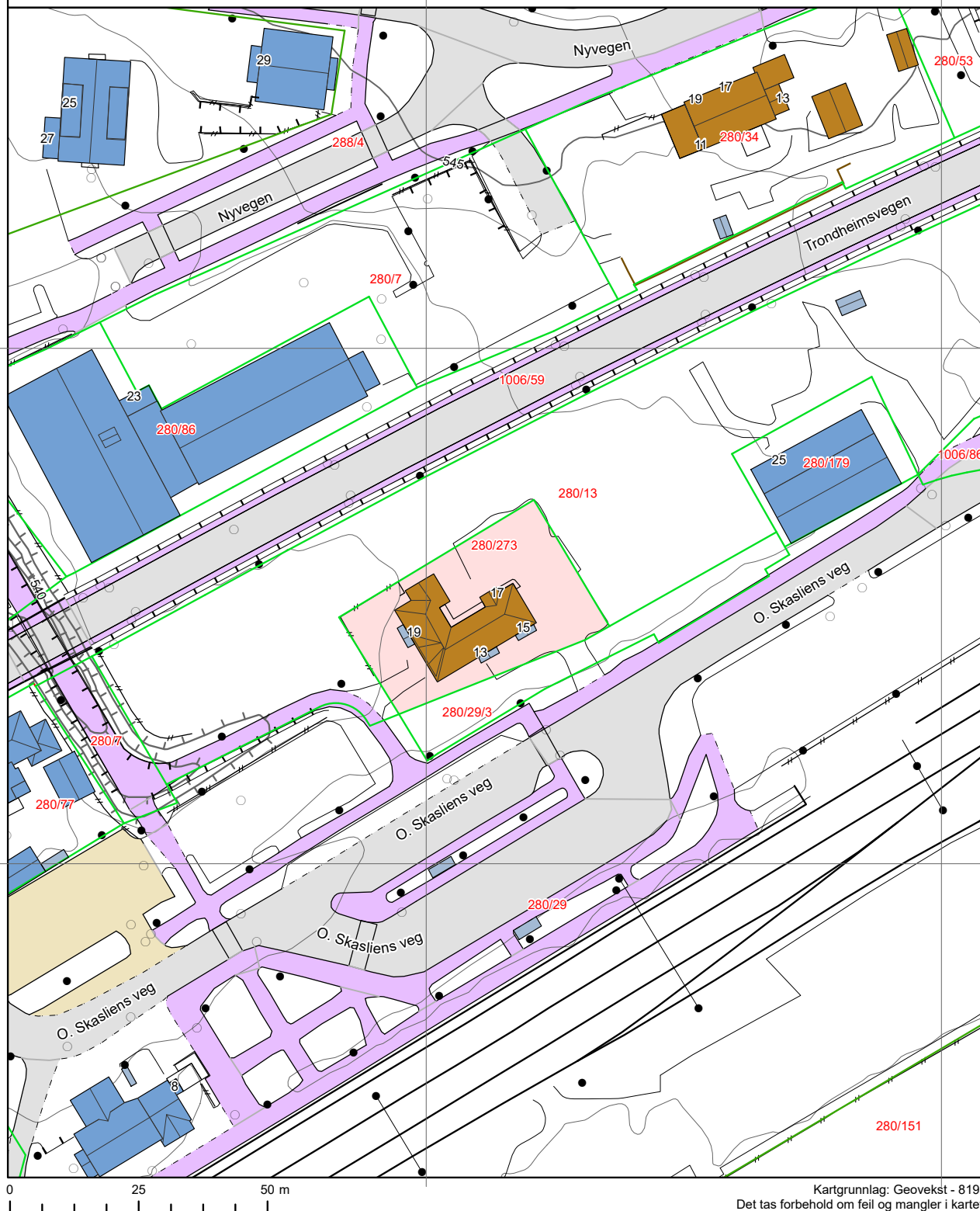


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












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







## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 280, Bruksnr 273, Seksjonsnr 6	<b>Kommune:</b>	5021 Oppdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	204 Sentrum-Bjørkgrenda
Veiadresse:	O. Skasliens veg 17, gatenr 3650	<b>Valgkrets:</b>	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	<b>Kirkesogn:</b>	9070501 Oppdal
Oppdatert:	15.05.2018	<b>Tettsted:</b>	6591 Oppdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	03.06.2020	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	49/591
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 128,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Reseksjonering	Forretning:	24.05.2024	Etablert/Endret	5021/280/273	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2024	Etablert/Endret	5021/280/273/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/9	0,0
Seksjonering	Forretning:	29.05.2020	Etablert/Endret	5021/280/273	0,0
	Matrikkelført:	29.05.2020	Etablert/Endret	5021/280/273/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5021/280/273/0/9	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
O. Skasliens veg 17	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	860,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	860,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	03.03.2008
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	9
Bygningsnr:	183815865			Antall etasjer:	4

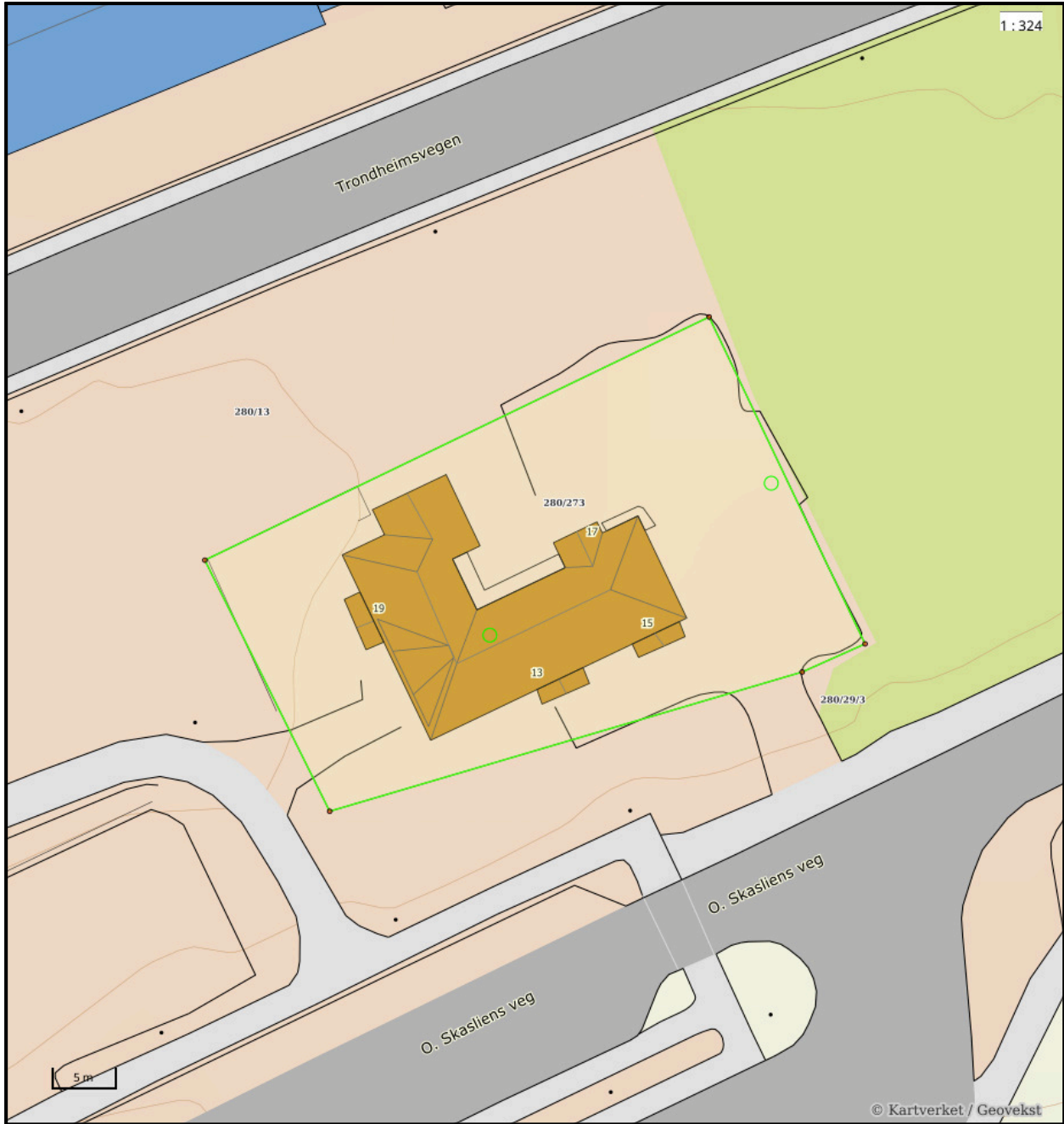
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			175,0		175,0				
H01	3		235,0		235,0				
H02	3		235,0		235,0				
H03	3		215,0		215,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

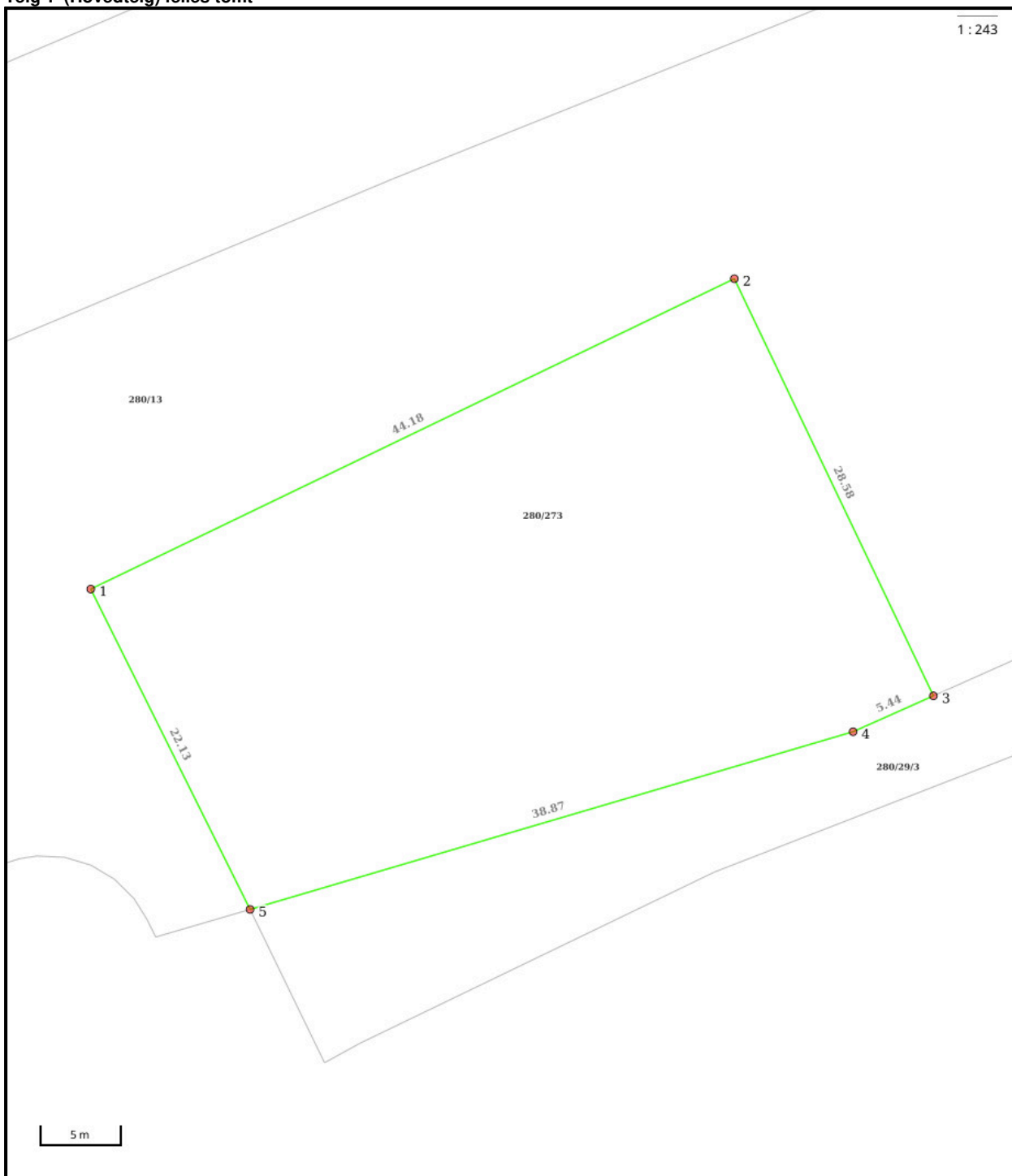
**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 128,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 547,80	535 683,06	44,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 570,60	535 720,90	28,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 546,06	535 735,55	5,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 940 543,39	535 730,81	38,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 940 528,99	535 694,71	22,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

# Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Oppdal	Kommunens adresse	Kontaktperson

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Hoel Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 941 484 980	E-postadresse tom@hoelogsonner.no	
Adresse Kåsenvegen 11	Postnummer 7340	Poststed Oppdal	Telefonnummer 724 22 111

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr. 5021	Kommunens navn Oppdal Kommune	Gårdsnr. 280	Bruksnr. 273	Festenr.

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 941 484 980	Navn Hoel Eiendom AS	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				<b>Tilleggsareal</b> Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	62	B	13				25				37			49
2	B	116	B	14				26				38			50
3	B	34	B	15				27				39			51
4	B	70	B	16				28				40			52
5	B	54	B	17				29				41			53
6	B	49	B	18				30				42			54
7	B	77	B	19				31				43			55
8	B	22	B	20				32				44			56
9	B	72	B	21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 556				Nevner = 556											

Dato 19/2 2020	Innsenderens underskrift <i>Tom Hoel</i>
-------------------	---

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato | Innsenderens underskrift

19/12 2020

*Arne Hoel*

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato 19/12 2020 <i>Arne Hoel</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Arne Hoel</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver HOEL EIENDOM AS V/ARNE HOEL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato 19/12	Innsenderens underskrift <i>Arne Hoel</i>
---------------	--

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato 14/12 2020	Innsenderens underskrift <i>Ann Hjel</i>
--------------------	---

## Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oppdal		Vegard Kilde

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Hoel Eiendom AS	941 484 980	ikke registrert	92 31 55 06
Adresse	Postnummer	Poststed	
O. Skasliens veg 13	7340	Oppdal	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	280	273	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1 - 9	941 484 980	Hoel Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieksjon bolig SN = sameieksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	105	B
2	B	120	B
3	B	34	B
4	B	71	B
5	B	54	B
6	B	49	B
7	B	77	B
8	B	18	B
9	B	63	B
		Nevner = 591	

Dato	Innsenderens underskrift
2/11-2024	Robert Hoel

Rett kopi bekreftes.

OS10 30/1-24

02.11.2024

Hildebjørg

Hildebjørg

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunnelendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
X 04/01-2024	Robert Hoel

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonsameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 - 9	Oppdal, 4/1-2023 2024		Robert Hoel Hoel Eiendom AS

Dato: 04/01-2024  
 Innsenderens underskrift: Robert Hoel

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 5021	Kommunens navn OPPDAL	Gårdsnr. 280	Bruksnr. 273	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 3.4.2024	Underskrift Vegeud Kilde	Stempel Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal			

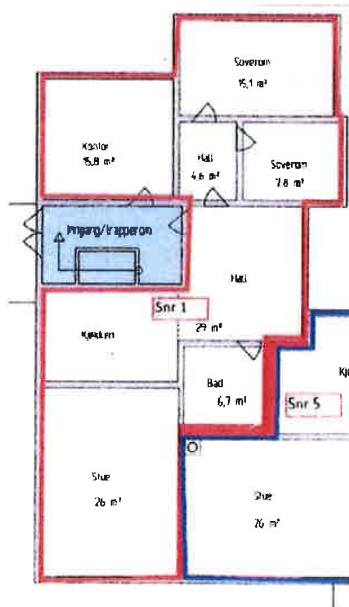
<input checked="" type="checkbox"/> Dato 04/01.2024	Innsenderens underskrift Robert Hoel
--	---

ALLONGE TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING PUNKT 5  
 GNR. 280 BNR. 273 I OPPDAL KOMMUNE

Reseksjoneringen omhandler korrigering av sameiebrøk for seksjonene 1, 2, 4, 8 og 9. Total nevner endres som følger av dette.

gnr. 280 bnr. 273 i Oppdal kommune		Tinglyst seksjonering			Forslag til ny brøk	
Hjemmelshaver	SNR	Teller	Nevner	Tillegg	Teller	Nevner
Hoel Eiendom AS	1	62	556	Bod	105	591
Hoel Eiendom AS	2	116	556	Bod	120	591
Hoel Eiendom AS	3	34	556	Bod	34	591
Hoel Eiendom AS	4	70	556	Bod	71	591
Hoel Eiendom AS	5	54	556	Bod	54	591
Hoel Eiendom AS	6	49	556	Bod	49	591
Hoel Eiendom AS	7	77	556	Bod	77	591
Hoel Eiendom AS	8	22	556	Bod	18	591
Hoel Eiendom AS	9	72	556	Bod	63	591
		556			591	

Reseksjoneringen omhandler ingen fysiske endringer, og endring av sameiebrøk er kun en justering som følge av feil tinglyst sameiebrøk i utgangspunktet. Feilen som ble gjort i utgangspunktet var at utregningen av BRA ikke tok hensyn til alt bruksareal for seksjonene. Vi tar seksjon 1 som utgangspunkt for å belyse feilen.



Av tinglyste seksjoneringstegninger kan man se hva seksjon 1 er inkludert. Som grunnlag for hver seksjons teller er BRA (bruksareal) pr seksjon brukt. Ved utregningen av seksjon 1 ble følgende brukt:  $29+6,7+26$  som vil si: hall+stue+bad. En kan tydelig se at rommene merket på tegning med kontor, hall og soverom x2 har blitt uteglemt i utregningen, men er inkludert i seksjonen.

Feilen er åpenbar, og det er tydelig at seksjonen alltid var ment å ha en større eierbrøk enn 62. Spesielt sammenlignet med naboseksjonen (snr 5) som har eierbrøk på 54. Sammenligner en disse to seksjonene og deres størrelser ser man helt tydelig at forskjellen er større enn 8 kvm.

Hoel Eiendom AS er hjemmelshaver til samtlige seksjoner. Reseksjoneringen medfører ingen verdiforskyvning som utløser krav om dokumentavgift.

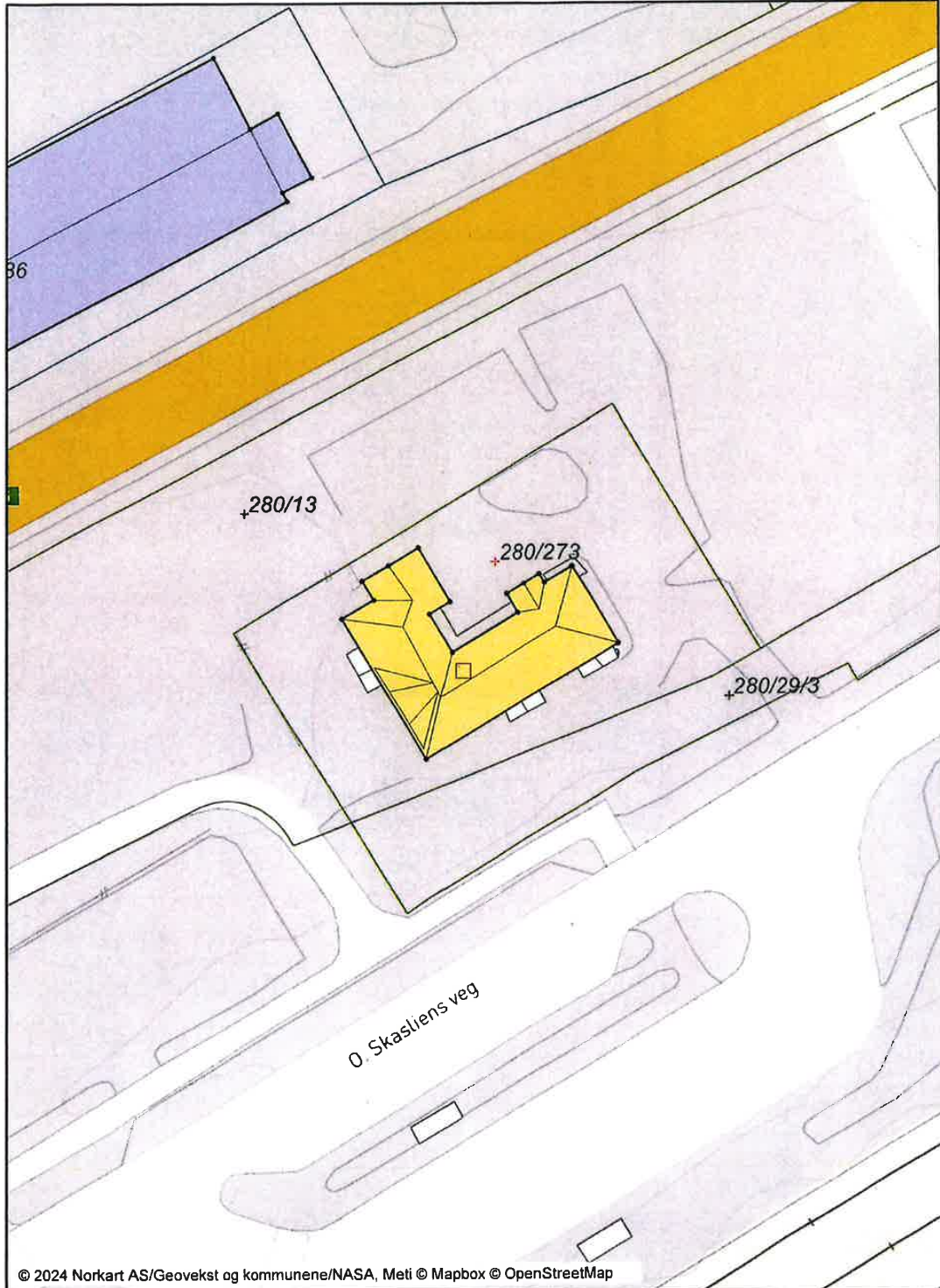


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.01.2024

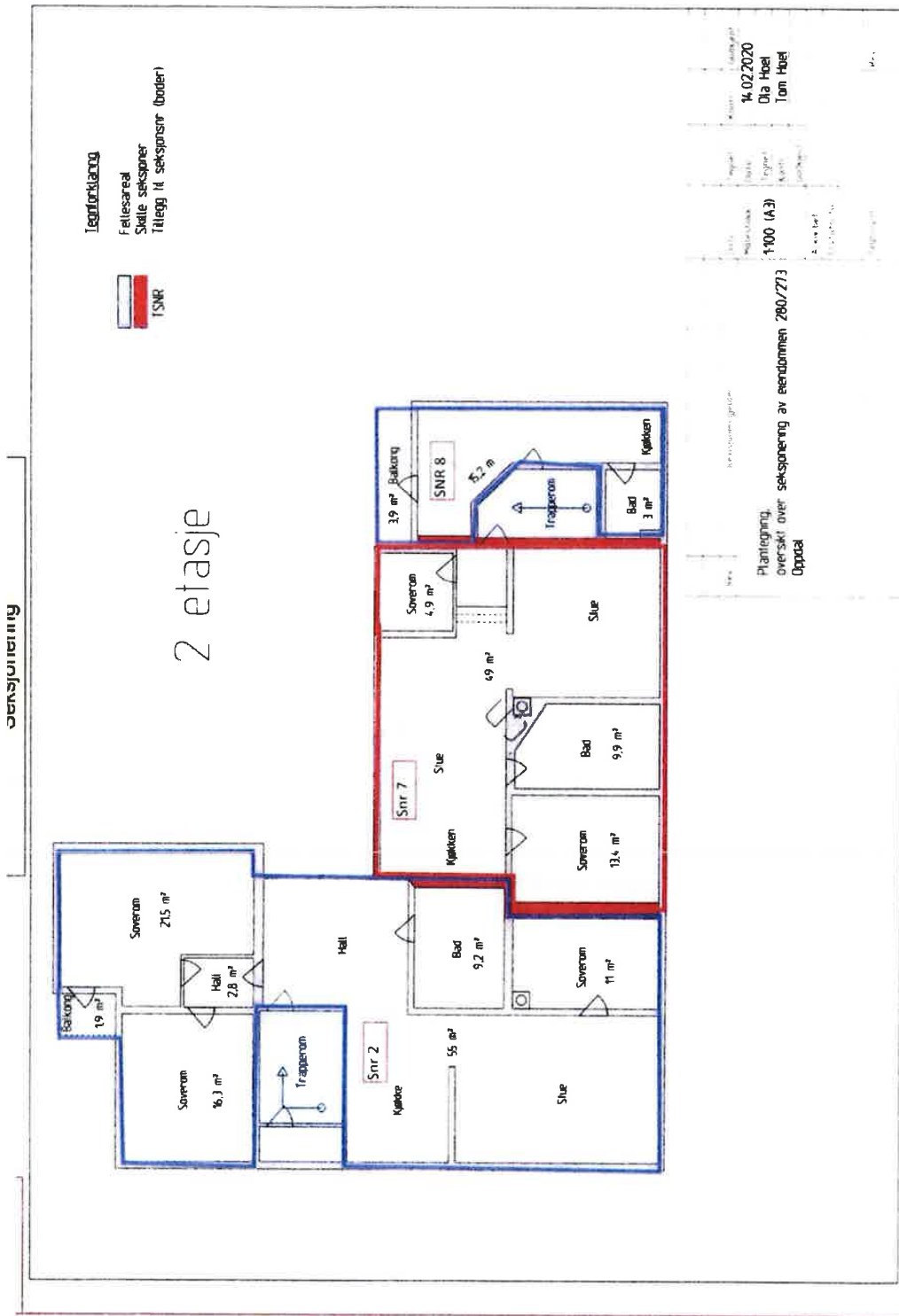
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

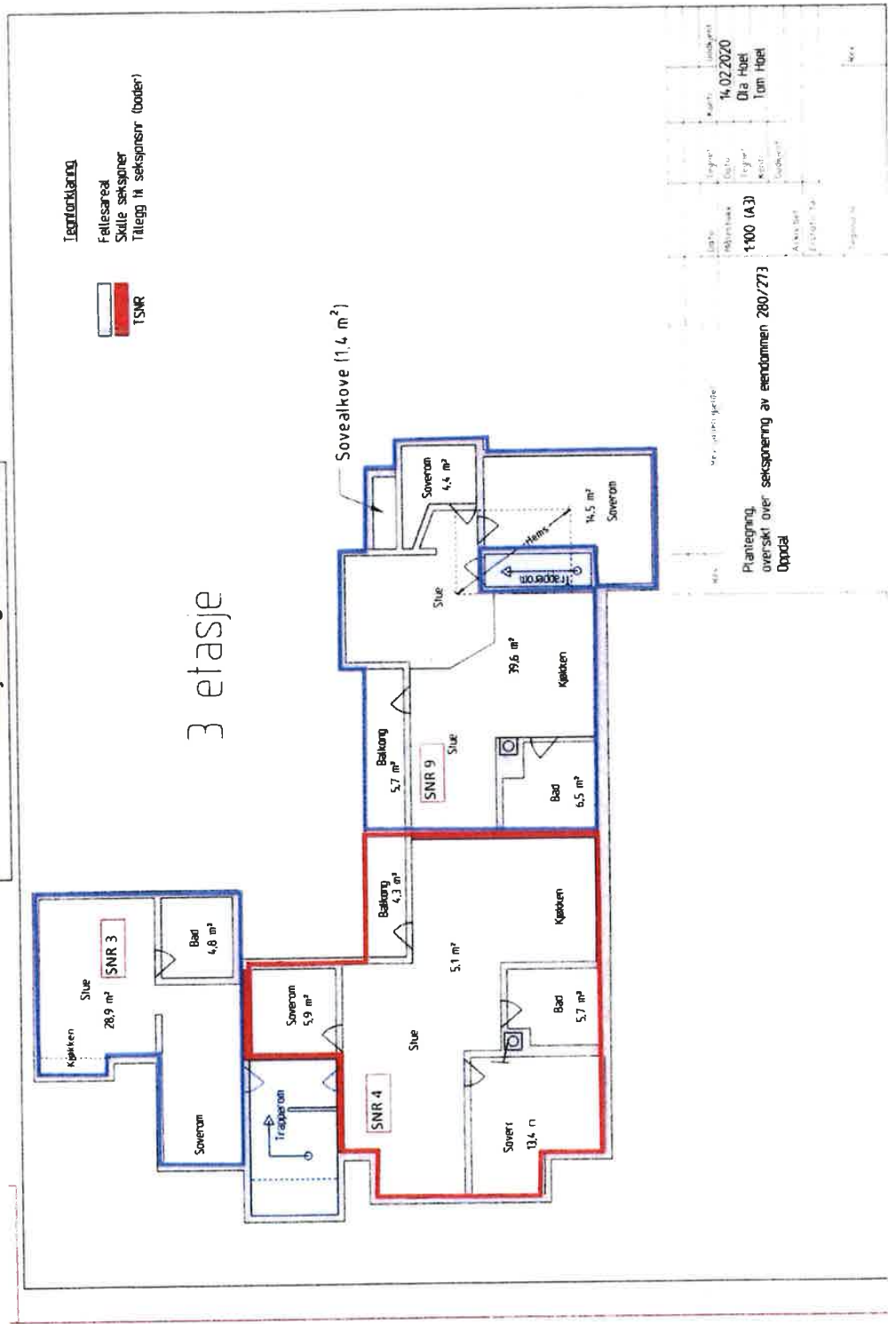








Oppdal Kommune: GNR. 280, BNR. 273  
Seksjonering



Kommune: Oppdal

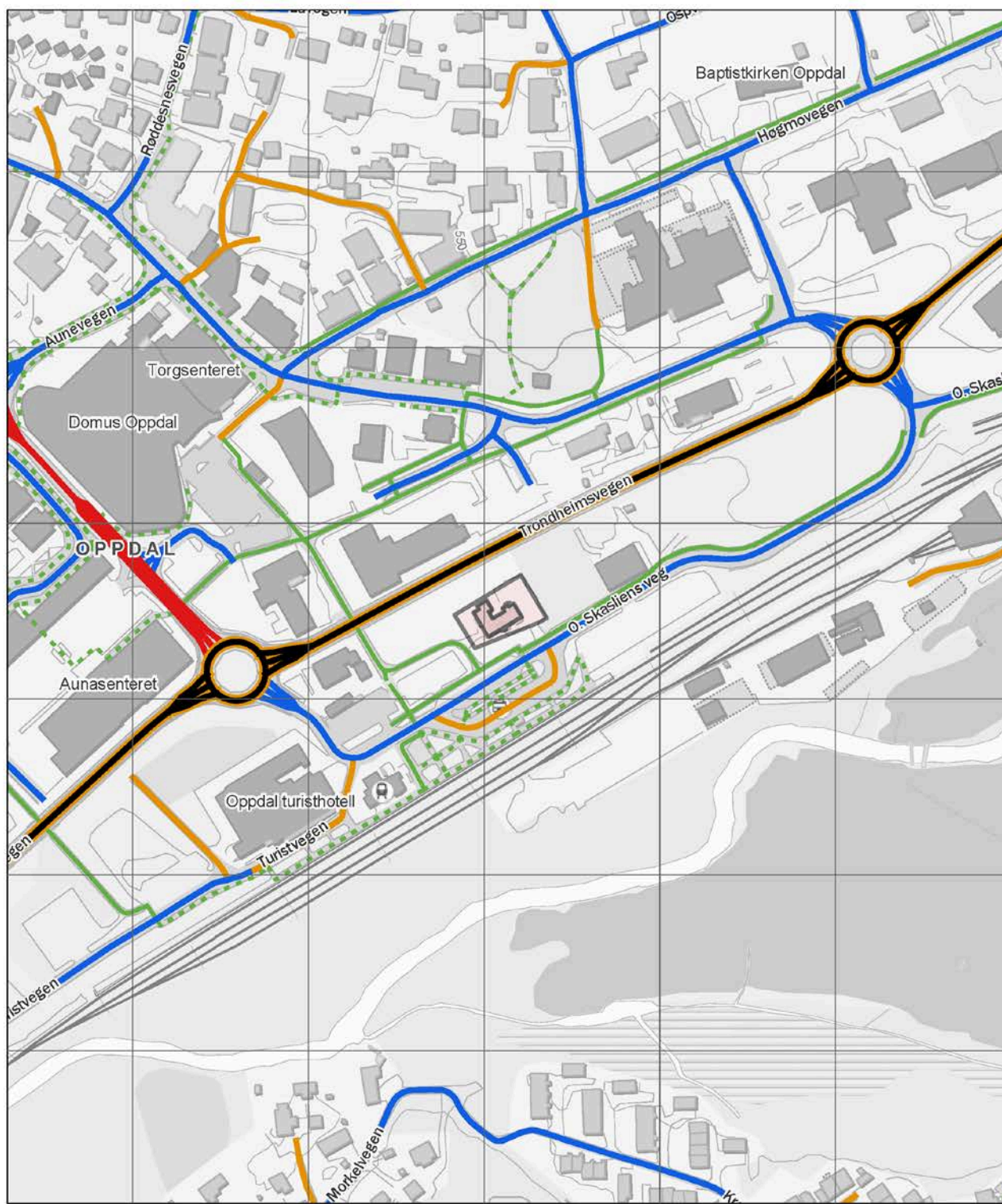
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 280/273/0/6

Adresse: O. Skasliens veg 17, 7340 OPPDAL

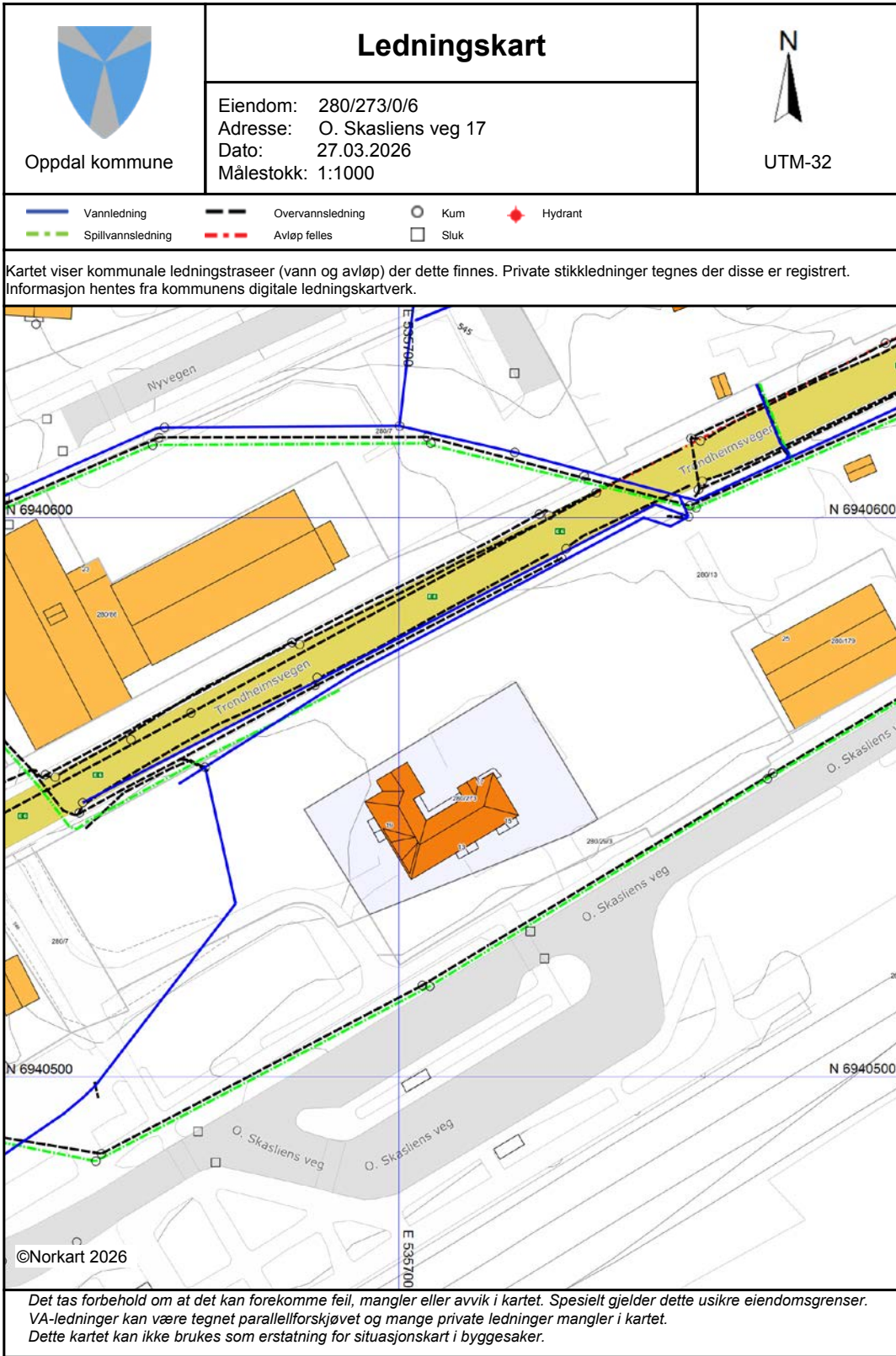


Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27/03/2026



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





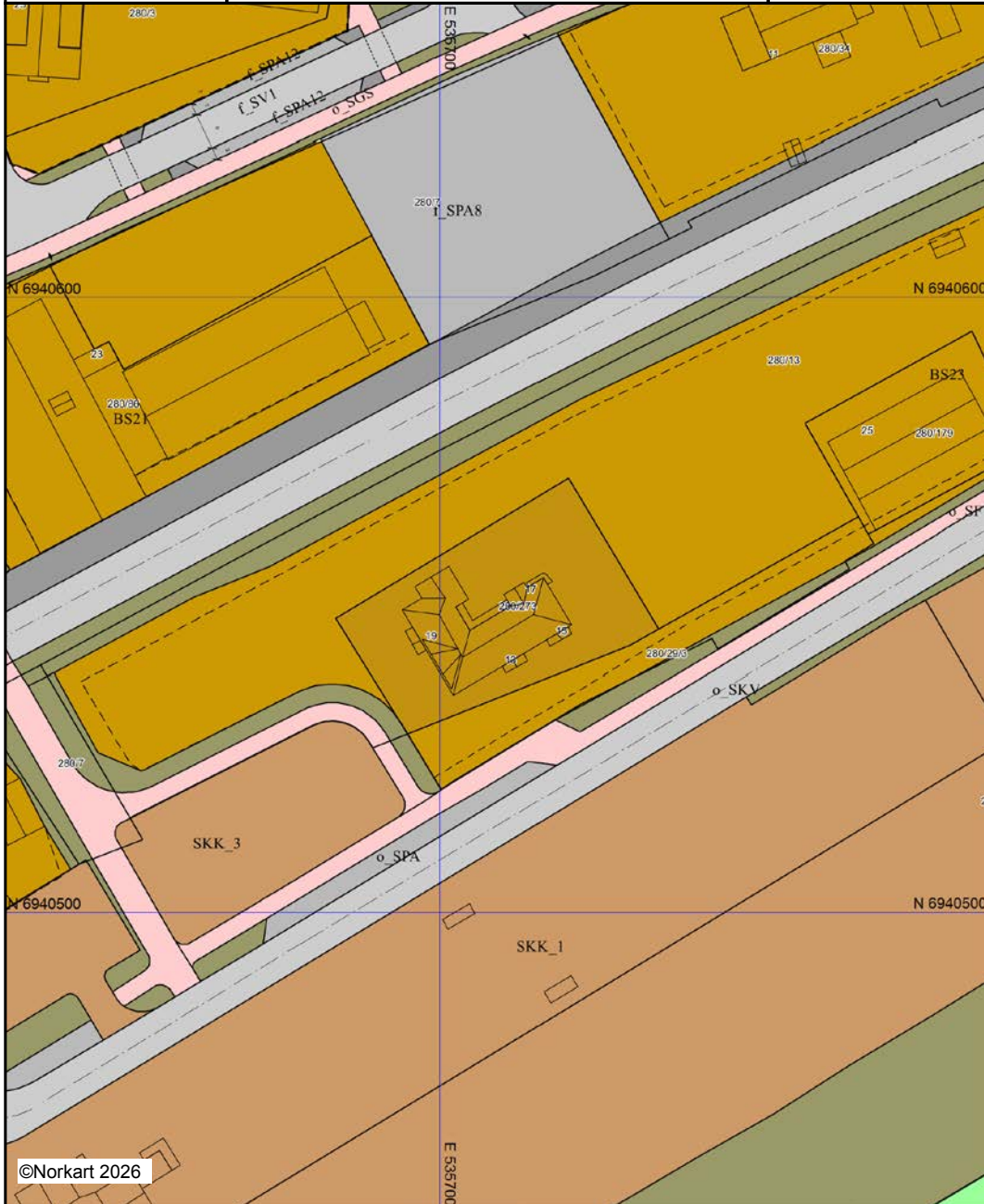
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 280/273/0/6  
Adresse: O. Skasliens veg 17  
Utskriftsdato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

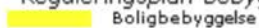
## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §



Golfbane

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL



Boligbebyggelse

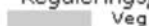


Sentrumsformål



Hotell

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn



Veg



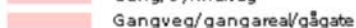
Kjøreveg



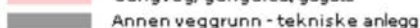
Fortau



Gang/sykkelveg



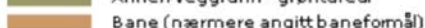
Gangveg/gangareal/gågate



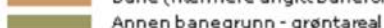
Annen veggrunn - tekniske anlegg



Annen veggrunn - grøntareal



Bane (nærmere angitt baneformål)



Annen banegrund - grøntareal



Kollektivknutepunkt



Kollektivholdeplass

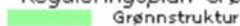


Parkering



Parkeringsplasser med bestemmelser

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1



Grønnstruktur



Turveg

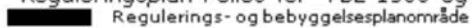


Friområde

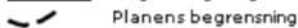


Park

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



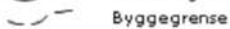
Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



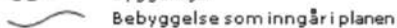
Formålsgrænse



Byggegrense



Byggelinje



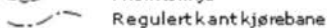
Bebyggelse som inngår i planen



Regulert senterlinje



Frisiktslinje



Regulert kant kjørebane



Regulert fotgjengerfelt



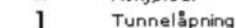
Tunnel



Målelinje/Avstandslinje



Avkjørsel



Tunnelåpning



Påskrift feltnavn



Påskrift bredde



# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

PlanID 16342012024

Revidert den 03.10.2024: Forslag til endring av planen for felt BS6 med tilhørende sidearealer

# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

## BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Oppdal kommune  
Rådmannen v/ Jan Kåre Husa

Revisjon	005
Dato utarbeidet	16.06.14
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Jan Kåre Husa

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	30.6.14	Planbeskrivelse og bestemmelser skilt i to dokumenter
002	7.11.14	Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	26.11.14	Kommunestyrets forslag til begrenset (2. gangs) høring og offentlig ettersyn
004	16.4.15	Kommunestyrets vedtak av plan den 5.3.15 og 15.4.15
005	22.11.18	Endring av planen for feltene B14, B15, o_BUT og f_SPA3
006	23.06.22	Endring av feltene BS19, o_SKV o_SGG, og f_SV1 med tilhørende kantparkering. Nytt parkeringsfelt f_SPA12
007	03.10.24	Endring av felt BS6 og tilhørende sidearealer. Endring i plankart og bestemmelser

## INNHold

### OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM - BESTEMMELSER

#### Innhold

#### BESTEMMELSER

1. Avgrensning .....	4
2. Formål med planen .....	4
3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner .....	4
4. Arealbruksformål .....	5
5. Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet .....	6
6. Områder for bebyggelse og anlegg .....	10
7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	17
8. Grønnstruktur .....	19
9. Bruk og vern av sjø og vassdrag .....	19
10. Bestemmelsesområder .....	19

## BESTEMMELSER

Plannavn: Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum  
PlanID: 16342012024  
Arkivsak nr: 2012/1435  
Dato: Vedtatt plan, Kommunestyrets sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

### 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet Områdereguleringsplan Oppdal sentrum.

### 2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting god utnytting av arealene.
- legge til rette for ny forbindelse mellom sentrum og områdene rundt
- ivareta og utvikle grønnstruktur
- sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker

### 3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

Følgende planer videreføres og skal fortsatt gjelde, jfr. plan- og bygningslovens §12-4:

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

- 1973002 Bjerkevegen
- 1977001 Bjørndalshagen
- 1981004 Boligområde mellom Ålma og Industriområdet
- 1982003 Reguleringsendring Mellomvegen
- 1983003 Oppdal sentrum - utvidelse mot vest
- 1995009 E6 sør for Oppdal sentrum

#### 4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

##### **Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse, B (1110)  
Sentrumsformål, BS (1130)  
Offentlig eller privat tjenesteyting, BP (1160)  
Institusjon, BIN (1163)  
Hotell/overnatting, BN (1320)  
Nærmiljøanlegg, BNA (1440)  
Lekeplass, BLK (1610)  
Annet uteoppholdsareal, BAU (1690)  
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB (1800)  
Bolig/forretning, BKB (1801)  
Forretning/Kontor/Industri, BKB (1811)  
Uteoppholdsareal, o\_BUT (1600)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veg (2010)  
Kjøreveg (2011)  
Fortau (2012)  
Gang-/sykkelveg (2015)  
Gangveg/gangareal/gågate (2016)  
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)  
Annen veggrunn - grøntareal (2019)  
Bane (2020)  
Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)  
Kollektivknutepunkt (2070)  
Kollektivholdeplass (2073)  
Parkering (2080)  
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800)

##### **Grønnstruktur**

Grønnstruktur (3001)  
Turveg (3031)  
Friområde (3040)  
Park (3050)

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

## 5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

### 5.1 Estetikk

Det skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering.

### 5.2 Attraktive byrom

Byrom og gater skal utformes slik at de er trygge og attraktive for uteopphold. Det skal legges vekt på mulighet for uteopphold på torg og plasser.

### 5.3 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan og byggesaker innenfor planområdet.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager skal ikke følgende støygrenser overstiges:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål	Støy utenfor soverom, natt kl 23-07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7-23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Veg	$L_{den}$ 55 dB				
Bane	$L_{den}$ 58 dB				
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB og Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB	$L_{night}$ 45 dB og $L_{night}$ 60 dB			

Øvrig industri	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB og L <sub>evening</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB og L <sub>night</sub> 60 dB		Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB og Med impulslyd:
	Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og L <sub>evening</sub> 45 dB			L <sub>den</sub> 45 dB	L <sub>den</sub> 40 dB

Bygninger skal der hvor det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde i sentrum, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv og kvartaler defineres.

I alle områder hvor det er grunn til å tro at det kan være forurensning i grunnen, skal graving og disponering av masse skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

#### 5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn ivaretas så langt dette er mulig.

#### 5.5 Parkering

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for parkering som viser lokalisering og atkomst. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor eiendommer eller kvartaler så langt det er mulig. I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet i ny bygningsmasse	1	2
Bolig	Boenhet i eksisterende bygningsmasse	1	2
Forretning, Kontor,	100 m <sup>2</sup> BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m <sup>2</sup> BRA	1	0,5

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

#### **5.6 Krav til uteareal**

Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 30 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 15 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Etablering av lekeplassarealer annet sted med trafiksikker adkomst, kan tillates. Dette forutsetter tinglyst rett til bruk av arealet eller i offentlig regulerte areal. Avstand bør ikke være mer enn 200 m.

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

#### **5.7 Avfall/ renovasjon**

Det skal etableres innendørs løsning for lagring av avfall/renovasjon. Denne skal ha rimelig adkomst renovatør/bil.

#### **5.8 Trafo**

Ved behov skal det avsettes eget rom til trafo. Rommet skal ha rimelig atkomst og ligge ut mot yttervegg. Det skal være egen inngang til trafoen og det må ikke anlegges rom for varig opphold over dette rommet.

#### **5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70**

Fasader skal ikke ha inngang som vender mot ny E6 eller rv. 70.

Reklame på fasader som vender seg mot ny E6 og rv. 70 er ikke tillatt. Skilt på bygning som inneholder bedriftsnavn, ikke reklame for enkelte vareslag, kan tillates. Utforming og plassering av skilt skal omsøkes til og godkjennes av Statens vegvesen.

#### **5.10 Landskapsplan**

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan/ landskapsplan i angitt målestokk (1:200/ 1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal.

Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg

- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger) □ Parkering for bil og sykkel.
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom

Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

#### 5.11 Krav ved utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

- Kommunaltekniske anlegg
- Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkløsninger være en del av dokumentasjonen
- Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet)
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere.
- Energiløsning, eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
- Oppgradering og utbygging av veier og plasser må skje etter godkjent plan (byggeplan/ reguleringsplan).
- I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivaretatt.

I områder hvor forurenset grunn er påvist må det før igangsettingstillatelse kan gis, lages tiltaksplaner for videre håndtering av disse massene, som skal godkjennes av kommunen. Det skal utføres forundersøkelser/kontroll, med tanke på forurensning av oppgravde masser i forbindelse med byggearbeider. Gjennomføringen av denne kontrollen skal beskrives i en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før arbeider på de ulike utbyggingsområdene kan iverksettes.

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.

Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet tas i bruk. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/12 eller senere.

Der det er fare for at anleggstrafikk kan gi ulykker med gående eller syklende eller anleggsarbeid kan gi forstyrrelser for naboeiendommer, skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene ved anleggsgjennomføring. Skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

## **6. Områder for bebyggelse og anlegg**

**6.1 Fellesbestemmelser om utnyttning og bebyggelsens plassering** Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnyttning er gitt som % bebygd areal av tomta (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA. Utkragede bygningsdeler/utspring som ikke krager ut mer enn 1,0 meter fra fasadeliv inngår ikke i beregningen.

I bygninger med p-kjeller beregnes byggehøyden fra overkant på dekke over parkeringskjeller. Parkeringskjelleres overkant av takkonstruksjoner skal være under bakkenivå der ikke annet er angitt.

Utnyttelsen for hver enkelt tomt fastsettes på bakgrunn av følgende: % BYA, maks mønehøyde og gesimshøyde, minimum antall etasjer, byggelinjer, byggegrenser og krav til uterom og parkering.

Dersom annet ikke er angitt i bestemmelser til hvert enkelt område under, skal nye bygg oppføres med minst to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er 16 m mønehøyde og 14 m gesimshøyde. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense. Mindre bygninger på maks. 15 m<sup>2</sup> og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal for områder hvor maks % BYA er opp til og med 70 %. Maks 30 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

I støyutsatte områder skal minst ett soverom i hver boenhet lokaliseres på den stille siden av bygget.

## 6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	
Aunev. sør	Maks 60 %	Møne 14,5 m	
B5 Aunev. nord	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B6 Luvegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller.
B7 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Inntil 3 etasjer Gesim 11 m Møne 12 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
B8 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Eksisterende avkjørsel fra Høgmovegen på gnr. 280/68 skal stenges før ferdigattest til nytt bygg kan gis.
B9	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	

## 6.3 Sentrumsformål (BS) og hotell/overnatting (BH)

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som, forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Bygg som har fasade mot ny sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget -Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken skal ha åpen karakter i 1. etasje og det skal være inngangsparti inn disse gatene/aksene. Inngangspartier tillates inntrukket inntil 1,5 m.

Inn mot ny sentrumsgate/ gammel E6 skal bebyggelse som hovedregel, legges i formålsgranse.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget - Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken, men fra sidegater.

Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger, verandaer og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse på område i tilfredsstillende nærhet og med trafiksikker atkomst.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Ålma.
BS6	Maks 80%	Gesims: 16,0m Møne: 16,0 m	<p>Ny bebyggelse tillates plassert tilbaketrukket fra sentrumsgate/gammel E6.</p> <p>Avkjørsler tillates etablert som vist på revidert plankart for BS6.</p> <p>Mindre tiltak som avfallsbeholdere, trafo/nettstasjon, parkeringsplasser, støttemurer o.l. tillates plassert utenfor byggegrense så lenge disse ikke hindrer fri sikt eller drift og vedlikehold langs vei.</p> <p>Det skal benyttes fellesløsninger for avfall/renovasjon der dette er hensiktsmessig. Disse skal ha rimelig adkomst for renovatør-/bil. Renovasjonsløsning skal vises i situasjonsplan.</p> <p>Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges sol/skyggediagram.</p> <p>Det tillates plassering av trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Plassering, utforming og kapasitet skal avklares med ansvarlig nettselskap.</p> <p>Felles uteareal tillates plassert på tak.</p> <p>Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og private uterom er ferdigstilt.</p> <p>Uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet kan få ferdigattest. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.</p>

			Regulert fortau langs formålsgrensen til BS6 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse på BS6.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS13	Maks 90%		
BS14	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	<p>Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt.</p> <p>Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke.</p> <p>Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggs volum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsesenes pkt 10.1.</p> <p>Hovedvolumet skal ha saltak og ha tre som det dominerende fasadematerialet. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.</p> <p>Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.</p>

BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget. Boliger tillates ikke.  Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen.  Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillatte mål for høyde under bru er 3,5 m.
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget. Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.
Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

#### 6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv

BOP2	Maks 70%	Gesim14 m, Møne 16 m	Rådhus, kulturhus, svømmehall mv
BIN1 og BIN2	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Bofellesskap, institusjon

### 6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 1			Kontor/Lager
BKB 2			Forretning/Kontor/Industri
BKB 3 Aunevang	Maks 70%	Gesim14 , Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/ Fritidsbebyggelse. Av bruksarealet (BRA) til bygningene skal det minimum bygges 35 % bolig, 20 % forretning/tjenesteyting og maksimum 35 % fritidsbolig. Det tillates utkraging av bygningen som overbygging over fortauene på 3 meter. Det tillates ikke søylekonstruksjoner i forbindelse med utkragingen over fortau.
			Bygninger skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense. Det tillates bygging av en ny dobbeltgarasje i tilknytting til eksisterende bolig. Det tillates opparbeidelse av p-plasser langs Aunevegen samt innkjørsel for varelevering fra Aunevegen. Mot rv. 70 må det bygges støyskjerming slik at T1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim14 m Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.

BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegsserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m <sup>2</sup> BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m <sup>2</sup> BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

## 6.6 Uteoppholdsareal

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
o_BUT	-	-	Område for uteoppholdsareal med eierform: Offentlig. Området skal opparbeides med tanke på opphold, lek og aktivitet. Så langt som mulig skal området være universelt utformet. Det må legges stor vekt på trygghet med hensyn til trafikken på omkringliggende arealer, samt trygg adkomst, skjermet fra trafikk.  Se også bestemmelsesområde #1, se bestemmelsen pkt 10.1.

## 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1 Fellesbestemmelser

Veger, plasser og fortau skal utformes på en gatearkitektonisk måte med bruk av fast belegg og markerte avslutninger.

### 7.2 Veg

o\_SV1 er fremtidig trase for ny E6 nord for Oppdal sentrum. Det tillates anlagt atkomstveg, fortau og gang-/sykkelveg innenfor området inntil omlegging og bygging av ny E6 blir aktuelt.

Feltnavn	Felles for eiendommer
f_SV1	Innenfor område BS19, BS21 og f_SPA7
f_SV2	GID 280/4, 280/54 og 280/27
f_SV3	GID 280/68, 280/89, 280/46, 280/51, 280/54, 280/47, 280/4 og 280/33
f_SV4	GID 284/10, 284/33, 284/59
f_SV5	Innenfor område BKB5
F_SV6	Innenfor område BKB5
F_SV7	Innenfor område B1

### 7.3 Fortau, gangveg /gangareal/gågate (SGG)

Fortau og gangveger skal opparbeides som offentlige fortau. Fortau eller tilliggende gangveg skal ferdigstilles samtidig med kjøreveg. Nødvendig varetilbringning kan tillates på fotgjengerarealene.

### 7.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter. Nød- og nyttetransport tillates på gang- og sykkelvegene. Det tillates renovasjonsbiler (tømming), varelevering og adkomst til eiendommer hvor andre løsninger ikke er mulig.

Det skal etableres offentlig gang- og sykkelvegadkomst i undergang o\_SGS1 under jernbanen fra sentrum til Fritidsparken sørsiden av Ålma. Adkomsten skal være trinnfri, universelt utformet og godt opplyst.

Undergang ved jernbanen må inngå i godkjent detaljreguleringsplan før utbygging kan starte.

Reguleringsplanen må omfatte ROS-analyse som omhandler flom, sikkerhet relatert til togtrafikk og jernbanens konstruksjon, samt sikkerhet for de som ferdes på langs/tvers av linja.

### 7.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF), gang/sykkelveg (SGS), annen veggrunn, grøntanlegg

Ny sentrumsgate samt undergang under jernbane skal opparbeides som viktige offentlige plassrom med helhetlig utforming, møblering og beplantning. Området skal ha en høy grad av opparbeidelse

med materialer av høy kvalitet. Det skal tilrettelegges på fotgjengeres prinsipper for kjørende, syklende og noe parkering.

#### **7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg**

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag. Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag. Dette gjelder ikke arealer langs ny E6 og rv. 3.

#### **7.7 Bane (SB)**

Området skal benyttes til jernbane, jernbanetekniske anlegg og parkering.

#### **7.8 Kollektivknutepunkt (SKK)**

Område SKK1 er skysstasjonsområde som skal nyttes til terminalbygg, terminalområder for busser og drosjer samt oppholdsareler. Tjenesteyting som turistkontor mv. tillates.

Områdene SKK2, SKK3 og SKK4 skal nyttes til parkering.  
Innenfor SKK4 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

#### **7.9 Kollektivholdeplass (SKH)**

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

#### **7.10 Parkering (SPA)**

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

Under terreng innenfor hele planområdet tillates det etablert parkeringskjellere. Parkeringskjelleren kan være i flere plan, og kan være en sammenhengende kjeller eller deles i flere enheter. Parkeringskjellere og -hus er en mulig ressurs for evt. senere frikjøpsordning. Nedkjøringsramper tillates bygd parkeringskjeller innenfor parkeringsplassene.

Innenfor o\_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

Maksimalt tillatt BYA er 100%.

Områder merket o\_SPA skal benyttes som offentlig parkering.

Innenfor f\_SPA3 skal eksisterende trekke langs BS13 opprettholdes.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15
f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18

f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS14, BS15 og BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4
f_SPA12	BS14 og BS15

## 8 Grønnstruktur

### 8.1 Grønnstruktur (G)

Langs Álma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

### 8.2 Turveg (GT)

Turvegene kan gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

### 8.3 Friområde (GF)

I friområdene skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Områdene kan tilrettelegges for formålet.

### 8.4 Park (GP)

Arealet skal opparbeides som offentlig park/ oppholdsareal. Arealet skal ha et grønt preg, og invitere til uteopphold og lek.

## 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Langs Álma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

## 10 Bestemmelsesområder

### 10.1. Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen i bestemmelsesområdet skal gis en skulpturell fjellignende form. Bebyggelsen skal gis en gradvis nedtrappende høyde mot sørvest.

I BS14 skal bebyggelsen romme et klatretårn med maksimal høyde 26 meter over tilstøtende terreng. I o\_BUT tillates bebyggelsen å fortsette over uteoppholdsarealet som en overdekning. Nødvendige konstruksjoner tillates med maksimal høyde 8 meter. Overdekningen skal tilrettelegges for uteopphold og ha adkomst fra bakkeplan.



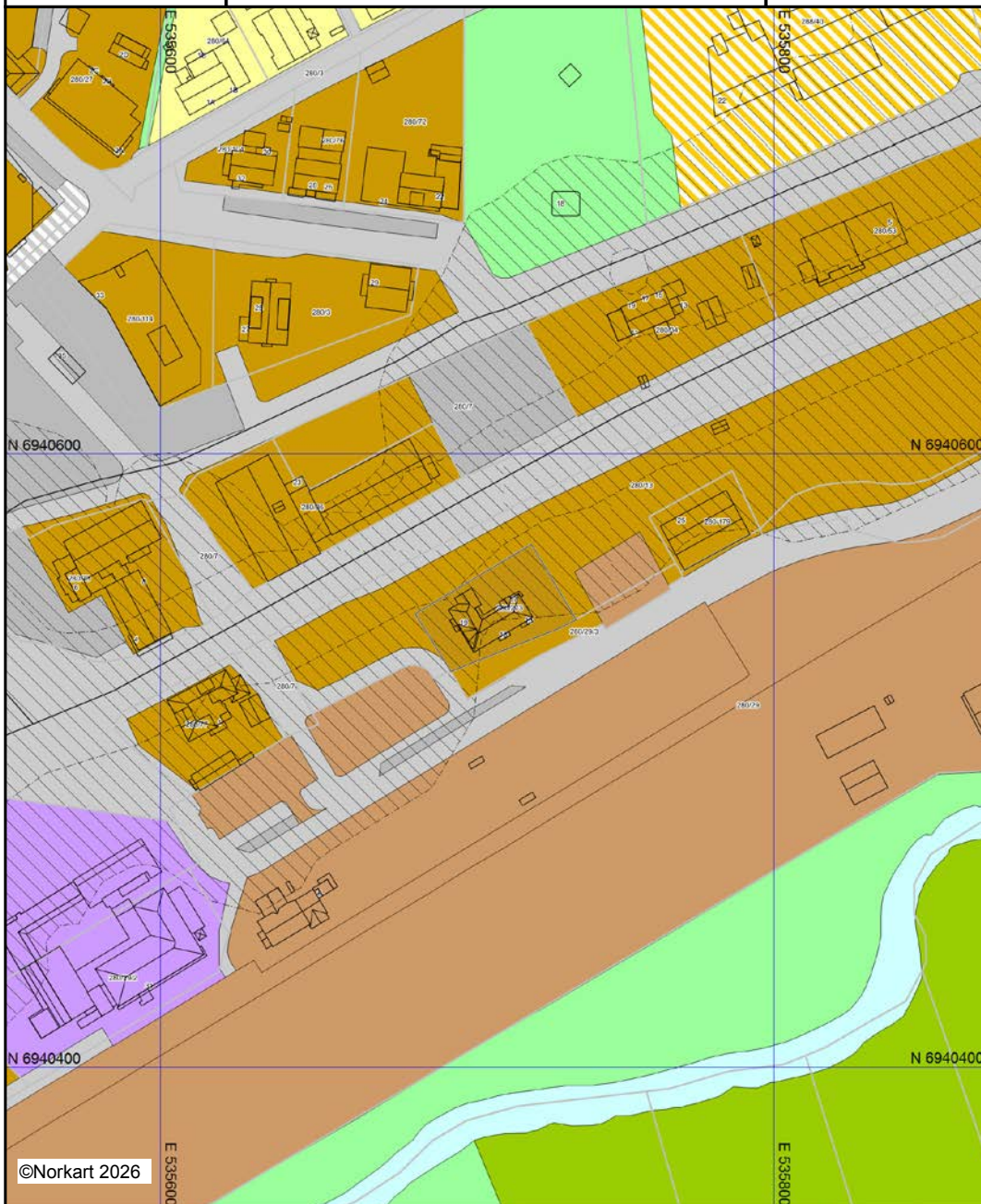
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 280/273/0/6  
Adresse: O. Skasliens veg 17  
Utskriftsdato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Sentrumsformål - næværende
-  Næringsbebyggelse - næværende
-  Idrettsanlegg - næværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - næværende
-  Bane - næværende
-  Kollektivknutepunkt - næværende
-  Parkeringsplasser - næværende
-  Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk ir
-  Friområde - næværende
-  Park - næværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - næværende
-  Gang-/sykkelveg - næværende
-  Jernbane - næværende

Avskrift av dagb. nr. 1294/47  
11.10.1947  
Orkdal sorenskriverembede

5/3

Stplu. kr. 50.- kassa 18/3-47

Skjøte.

Undertegnede Harald Aune vitterliggjør herved aa ha solgt til A/S Opdalsten for kjøpesum kr. 4.800.- firetusen aattehundre kroner, en parsel av gnr. 280, bnr. 3 i Opdal, som ved skylddeling den 19. februar d.a. er gitt en skyld 1 öre under navn "Nyhaug".

Kjøpesummen er betalt, og kjøperen har allerede overtatt eiendommen, og har han fremtidig gjerdebyrde omkring samme.

Paa eiendommen kan der ikke anlegges eller holdes lager av mineraloljeprodukter til noen med A/S Vestlandske Petroleumskompani konkurrerende bedrift.

Paa eiendommen kan ikke drives hotell eller gjestgiveri.

Opdal den 3. mars 1947.

Utstedernes egenhendige underskrift i vaart paasyn, og at de er over 21 aar, bekreftees.

Harald Aune.  
Marit Aas Aune.  
Aage Aune.

Knut Skaslien.  
Rolf Skaslien.

11.10.1947

515.

Reptus. nr. 30. - kass. 18.3.1947

Skjøte.

Undertegnede Harald Aune vitterliggjør herved aa ha solgt til O. Skaslien for kjøpesum kr. 3.000.- tretusen kroner, en parsel av gnr. 280, bnr. 3 i Opdal, som ved skylddeling den 19. februar d.a. er gitt en skyld 1 öre under navn "Lundhaug 3".

Kjøpesummen er betalt, og kjøperen har allerede overtatt eiendommen, og har han fremtidig gjerdebyrde omkring samme.

Paa eiendommen kan der ikke anlegges eller holdes lager av mineraloljeprodukter til noen med A/S Vestlandske Petroleumskompani konkurrerende bedrift.

Opdal den 3. mars 1947.

Utstedernes egenhendige underskrift i vaart paasyn, og at de er over 21 aar, bekreftes.

{ Harald Aune  
Marit Aas Aune  
Aage Aune.

Knut Skaslien.  
Rolf Skaslien.

## VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet

**Sameiet Lundhaug**

§ 1	Eiendommen - formål.....
§ 2	Organisering av sameiet.....
§ 3	Rettslig råderett.....
§ 4	Rett til bruk.....
§ 5	Husordensregler.....
§ 6	Bygningsmessige arbeider.....
§ 7	Felleskostnader.....
§ 8	Vedlikehold.....
§ 9	Mislighold.....
§ 10	Styre.....
§ 11	Årsmøtet.....
§ 12	Forretningsfører.....
§ 13	Egenandel ved forsikringskade.....
§ 14	Mindretallsvern.....
§ 15	Endring i vedtektene.....
§ 16	Generelle plikter.....

### **§ 1 Eiendommen - formål**

Sameiets navn er "Sameiet Lundhaug". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 280 bnr. 273 i 5021 Oppdal kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 Organisering av sameiet**

Sameiet består av i alt 9 boligseksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i kjeller. Parkeringsplassen og boden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelse.

### **§ 3 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig å melde salg av sin seksjon til styret.

En som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

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

En sameier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameiet. Begrensningen gjelder ikke fritidsboliger. Begrensninger er heller ikke til hindre for at en seksjonseier eier flere enn to boligseksjoner, f. eks ved at vedkommende allerede ved seksjoneringen eide flere eierseksjoner.

### **§ 4 Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjon i enden av svalgangen har eksklusiv bruksrett til arealet foran sin seksjon på inngangssiden/svalgangssiden.

### **§ 5 Husordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for

det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets husordensregler følger som vedlegg til disse vedtekter.

### **§ 6 Bygningsmessige arbeider**

Utskiftning av vinduer, dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige fager etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør, o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

### **§ 7 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles likt på sameierne uavhengig av sameiebrøk. Felleskostnadene vil i stor grad dreie seg om vedlikehold av utendørs parkeringsplass, uteområder, fellesarealer mm. Denne bruksretten vil ikke variere med sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Fondet disponeres av styret med de begrensninger som punkt 11 i disse vedtekter inneholder.

### **§ 8 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **8-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **8-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med

unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **§ 9 Mislighold**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges av årsmøtet.

Styret skal ha 1 medlem så lenge alle seksjonene eies av samme eier. Styret skal ha 2 medlemmer når seksjonene eies av 2 ulike eiere. Styret skal ha 3 medlemmer når seksjonene eies av 3 ulike eiere eller flere. Et aksjeselskap og dets styreleder regnes som en og samme eier i denne sammenheng.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

### **§ 11 Årsmøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves på årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: Styrets årsberetning, styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning, valg av styremedlemmer og fastsette styrets godtgjørelse

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å vedta nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige.

#### **§ 12 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

#### **§ 13 Egenandel ved forsikringskade**

Ved skader oppstått i den enkelte sameiers bruksenhet hvor det benyttes sameiets bygningsforsikring, påhviler det den enkelte å dekke egenandelen. Egenandelen begrenses til den sats som er inngått i forsikringsavtalen.

#### **§ 14 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 15 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 16 Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Diverse forpliktelser, tvisteforhold

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 17. juni 2005, kapittel 32.

Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

\*\*\*\*\*

Vedtatt i årsmøte 04.09.2024

# Nabolagsprofil

0. Skasliens veg 17 - Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	1 min 0.1 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	2 min 0.1 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Postgården Oppdal	2 min
Circle K Oppdal	6 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

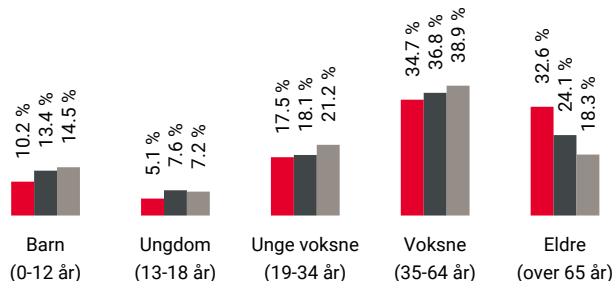
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppdal sentrum/Bjørkgrend...	847	545
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 16 barn	8 min 0.7 km
Høgmo barnhage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Brennan barnhage (0-5 år) 114 barn	19 min 1.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	4 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



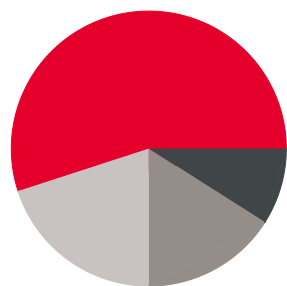
### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## Sport

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Krux Klatring                    | 5 min  |
| Klatring                         | 0.4 km |
| Oppdal kulturhus - aktivitetssal | 7 min  |
| Aktivitetshall                   | 0.6 km |
| Oppdal Treningssenter            | 10 min |

## Boligmasse

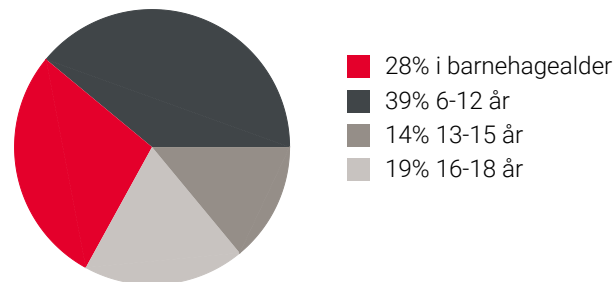


- 55% enebolig
- 9% rekkehus
- 16% blokk
- 20% annet

## Varer/Tjenester

- |                          |       |
|--------------------------|-------|
| Aunasenteret             | 4 min |
| Vitusapotek Aunasenteret | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

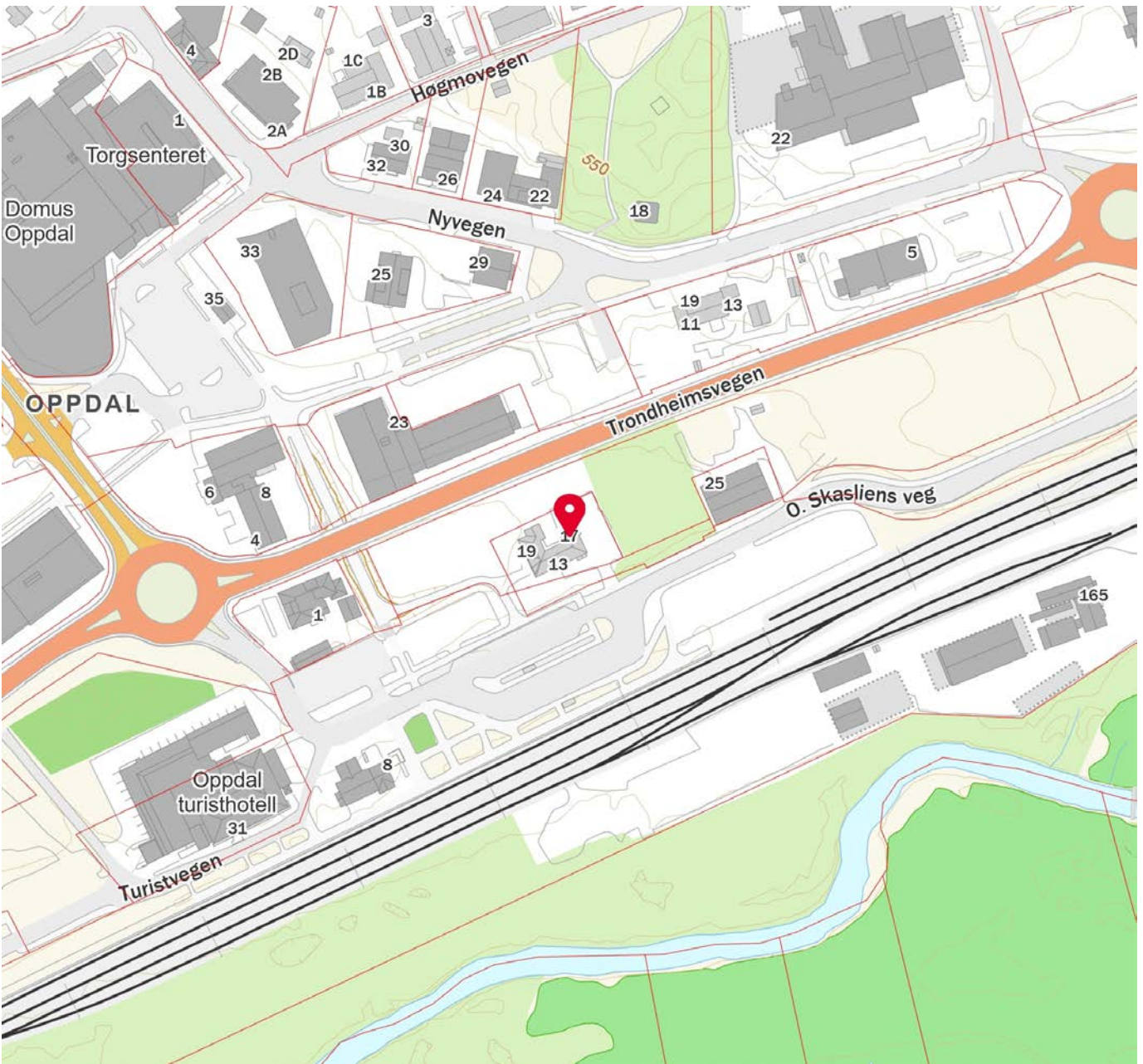
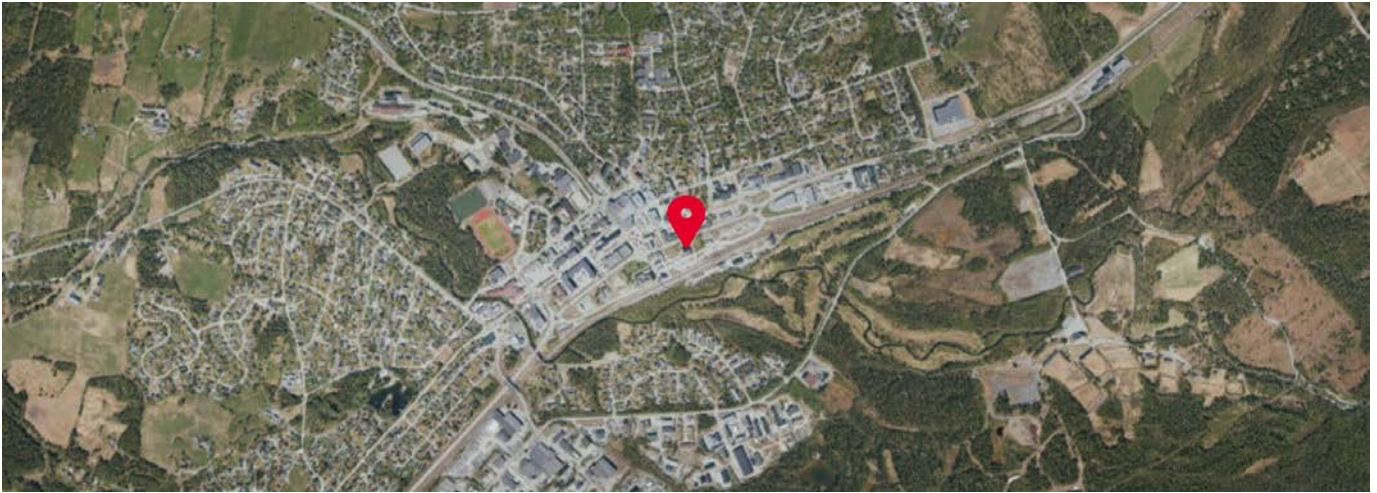


0% 58%

- Oppdal sentrum/Bjørkgrenda
- Oppdal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



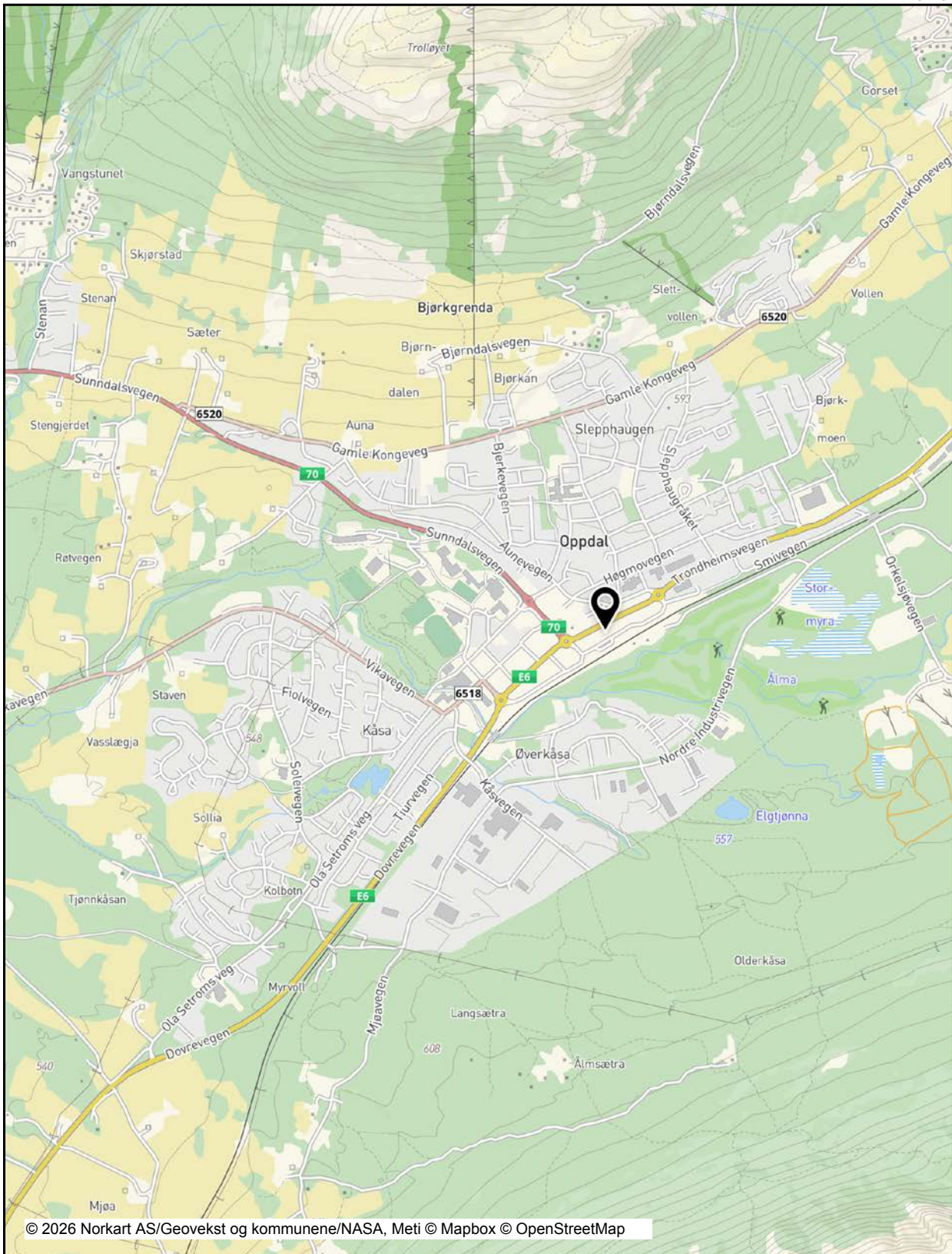


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 27.03.2026

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

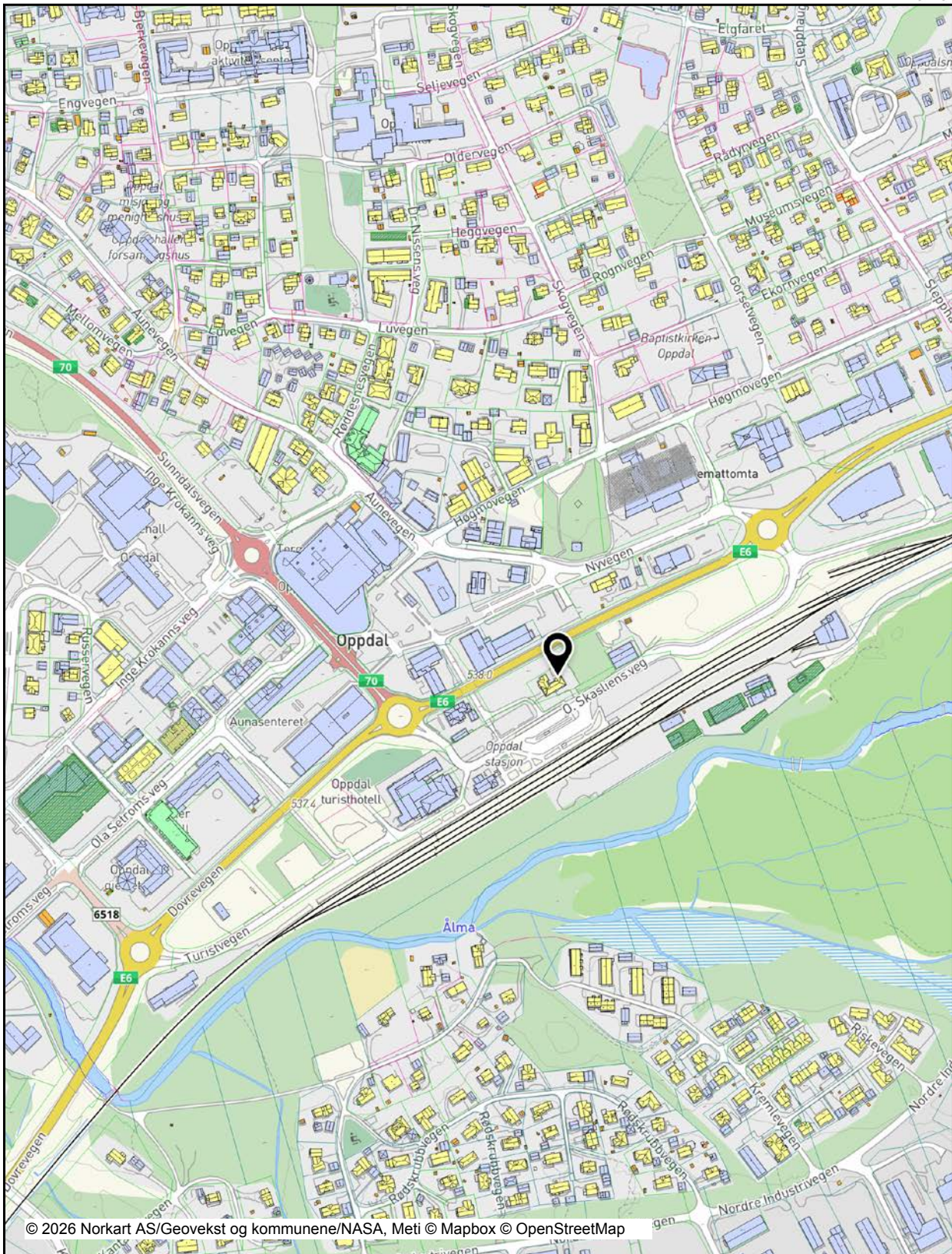


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 27.03.2026

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

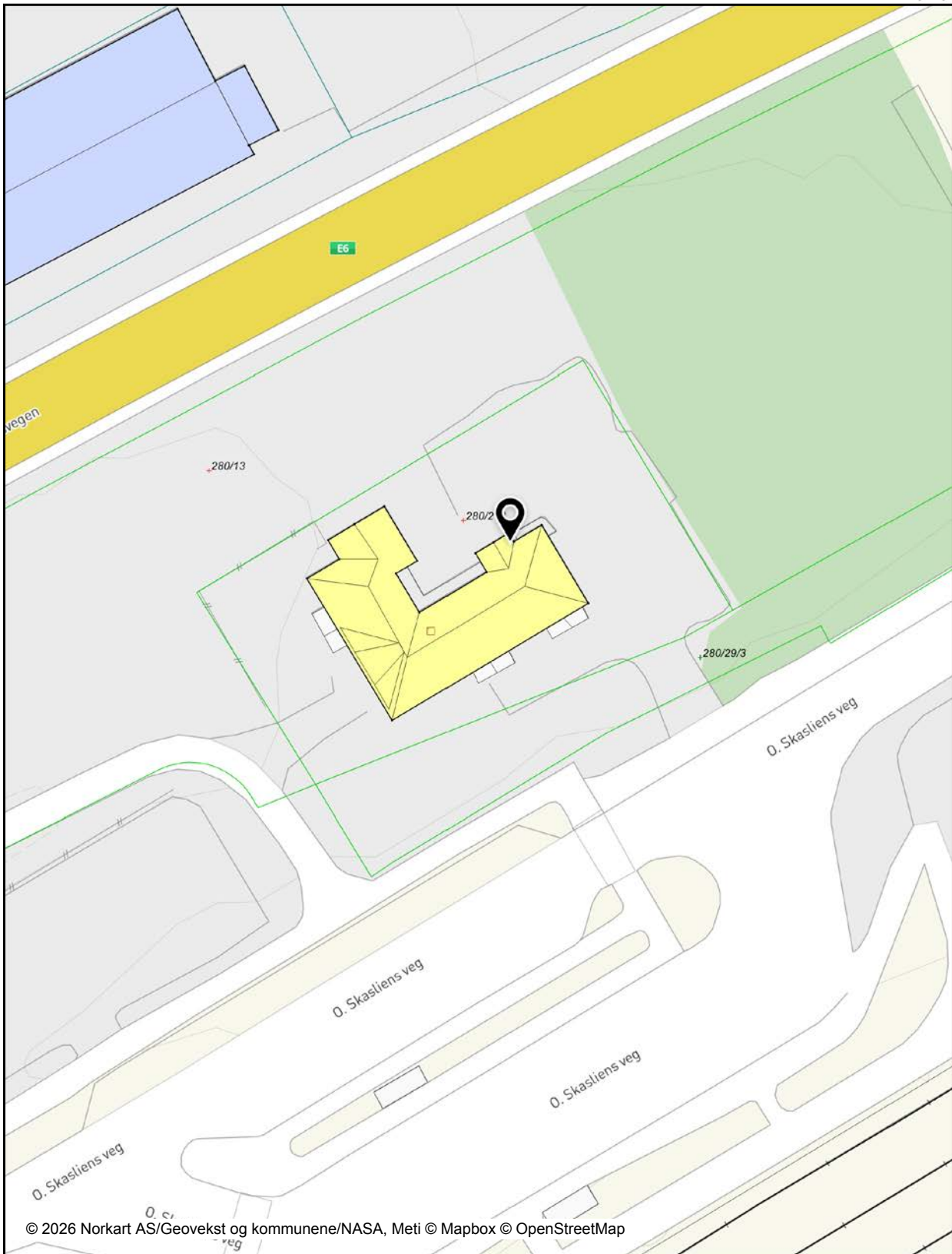


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 27.03.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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

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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



## **INGRID SYLTHE VIKEN**

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 482 16 402  
e-post: [isv@oppdalsbanken.no](mailto:isv@oppdalsbanken.no)

## **LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET**


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

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

En alliansebank i **eika**.



**Oppdalsbanken**  
– oss bry oss



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

**Adresse:** O. Skasliens veg 17  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre