

aktiv.

Høgmovegen 40, 7340 OPPDAL

Lys og trivelig toroms med sentral beliggenhet, gangavstand til sentrum og flotte turmuligheter.



Eiendomsmegler

Stian Knutsen

Mobil 958 66 162

E-post stian.knutsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 890,-
Total ink omk.: Kr 2 768 890,-
Felleskostn.: Kr 1 140,-
Selger: Camilla Hernes Nerhoel

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 1557.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 288, bnr. 61
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1703260033

Lys og trivelig toroms med sentral beliggenhet, gangavstand til sentrum og flotte turmuligheter.

Stian Knutsen i Aktiv Eiendomsmegling har gledene av å presentere en moderne 2-roms leilighet i Høgmovegen 40, Oppdal. Belliggende i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på gode turmuligheter, lite trafikk og enkel tilgang til offentlig transport, med Oppdal stasjon kun 8 minutter unna.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 59 m². Bygget i 2019, fremstår boligen med god standard og inkluderer stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bod. Terrasse mot sør med tredekke og glassrekkverk gir en fin uteplass. Ekstra bod i kjeller og felles garasjeanlegg følger med.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	36
Tilstandsrapport	43
Terrengsnitt	64
Bygningstegninger	65
Ferdigattest og energiattest	73
Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)	79
Matrikelbrev	85
Elendoms-, lednings- og veistatuskart	93
Reguleringsplankart med bestemmelser	98
Kommuneplankart	119
Seksjonering	121
Vedtekter og husordensregler	131
Referat årsregnskap	144
Årsregnskap 2025	148
Nabolagsprofil og kart	157
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang, bad, kjøkken, bod, soverom og stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Boden som disponeres er tilhørende annen seksjon.

Eier opplyser at denne boden ble tildelt på grunn av fukt i den først tildelte boden.

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til om denne boden skal benyttes av seksjon 4 i fortsettelsen.

Det er boden som disponeres i dag som er oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1557.9 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Høgmo, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget har en opplevd trygghet på 86/100 og er kjent for lite støynivå og trafikk.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Oppdal stasjon og Oppdal skysstasjon kun 8 minutters gange unna, hvor flere buss- og togforbindelser er tilgjengelige.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Bunnpris Oppdal, kun 5 minutters gange unna, og Coop Mega Oppdal, 7 minutters gange unna.

Begge har søndagsåpent. I tillegg finnes Torgsenteret/Domus Oppdal og Vitusapotek Oppdal innen 8 minutters gangavstand.

For familier er det kort avstand til skoler og barnehager. Aune barneskole ligger 13 minutters gange unna, Oppdal ungdomsskole 10 minutter, og Oppdal videregående skole 16 minutter. Høgmo barnehage er kun 6 minutters gange unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 90/100. Det er også flere sportsfasiliteter i nærheten, som Krux Klatring og Oppdal kulturhus, begge innen 9 minutters gangavstand.

Adkomst

Leiligheten ligger i Høgmovegen i Oppdal. Ta av fra E6 ved YX Oppdal, ta så til høyre i Høgmovegen. Leilighetsbygget er første bygg på høyre side i Høgmovegen. Det vil bli skiltet med visningsskilt i regi av Aktiv Eiendomsmegling.

Bygningssakkyndig

Midt Norsk Takst AS v/Tor Gunnar Uv

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre etasjer over kjeller og har en saltaksform tekket med betongstein.

Grunnen består av ukjent byggegrunn, og fundamentene er utført med en betonggrunnmur.

Grunnmuren er konstruert i betong og fremstår uten synlige skader i tilknytning til leiligheten.

Dreneringen er fra byggeåret 2019.

Veggkonstruksjonen består av betong og bindingsverk. Fasaden har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Etasjeskillerne er laget av betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er fra byggeåret, og terrassedøren har 2-lags glass.

Det er etablert en terrasseplatt mot sør med tilkomst fra stuen. Terrassen har et tregulv og rekkverk i glass og metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn til at overflatebelegget er i ferd med å løsne i en skjøl på veggplate i dusjsjonen.

For øvrig fremstår veggplatene i god stand.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 10 mm fall fra gulvet ved dør og frem til nedsenket dusjsone. Det er lokalt fall mot sluk i dusjsjonen. Dersom det oppstår lekkasje fra servant, er det en mulighet for at lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom, da gulvet er tilnærmet flatt i den fremre delen. Krav til fall er minimum 1:100 på gulv utenfor nedsenket gulv i dusjsjonen. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i dusjsjonen, men det er ikke observert løse fliser.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det har tidligere vært fukt i kjellerboden, men det er ikke observert tegn til mugg eller fukt etter at sameiet reklamerte til utbygger og utbedringer ble utført. I 2022 ble det montert lufteventil i boddøren for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting.

Det har også vært vanninntrenging i parkeringskjelleren. Ved spesielle værforhold, som kraftig nedbør eller snøsmelting kombinert med redusert avrenning fra terrassen, har dette ført til oppdemming og vanninntrenging mot svalgang.

Det er videre opplyst om fukt- og vanninntrenging i heissjakt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: Olav Solberg AS og Oppdal Maskinkompani, 2025

Beskrivelse: Det har vært fukt i bod (parkeringskjeller). Ingen tegn til mugg eller fukt etter vi reklamerte til utbygger og de utbedret. Det ble montert lufteventil på dør. Det har vært vanninntrenging i parkeringskjeller. Ved spesielle værforhold, med stor nedbør eller snøsmelting og med nedsatt/ redusert avrenning fra terrasse har dette forårsaket en oppdemming som har 'presset' vannet inn mot svalgang. For å motvirke dette har utbygger etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang. Da det har vært lite snøsmelting/nedbør p.d.d., er det usikkert om tiltaket har hatt ønsket effekt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som er reklamasjon. Fukt/vanninntrenging i heissjakt. Utbedring vil bli utført ved injisering og tidspunktet for utbedring er p.d.d. ikke bestemt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som en reklamasjon. Skader etter stormen Amy. (oktober 2025) Forsikringssak (sameie). Takstein var blåst av. Lagt ny takstein. Sår på flattak. Er tekket med sveisepapp. Utbedret av Olav Solberg AS. Sluket ved søppeldunkene er tett/ikke koblet. Oppdal Maskinkompani har sagt de skal utbedre feilen, på deres regning. Ikke blitt gjort p.d.d.

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

Ja

Firmanavn: Sverresborg Malerservice AS, 2021

Beskrivelse: Sprekker i overgangen vegg/tak i leiligheten. Sparklet og malt av Sverresborg Malerservice AS.

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

Ja

Firmanavn: Oppdalbygg Norgeshus AS og Olav Solberg AS, 2022

Beskrivelse: Det har vært fukt i bod (parkeringskjeller). Ingen tegn til mugg eller fukt etter vi reklamerte til utbygger og de utbedret. Det ble montert lufteventil på dør. Det har vært vanninntrenging i parkeringskjeller. Ved spesielle værforhold, med stor nedbør eller snøsmelting og med nedsatt/ redusert avrenning fra terrasse har dette forårsaket en oppdemming som har 'presset' vannet inn mot svalgang. For å motvirke dette har utbygger etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang. Da det har vært lite snøsmelting/nedbør p.d.d., er det usikkert om tiltaket har hatt ønsket effekt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som er reklamasjon. Fukt/vanninntrenging i heissjakt. Utbedring vil bli utført ved injisering og tidspunktet for utbedring er p.d.d. ikke bestemt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som en reklamasjon.

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

Ja

Firmanavn: Oppdalbygg Norgeshus AS, 2022

Beskrivelse: Det har vært fukt i bod (parkeringskjeller). Ingen tegn til mugg eller fukt etter vi reklamerte til utbygger og de utbedret. Det ble montert lufteventil på dør. Det har vært vanninntrenging i parkeringskjeller. Ved spesielle værforhold, med stor nedbør eller snøsmelting og med nedsatt/ redusert avrenning fra terrasse har dette forårsaket en oppdemming som har 'presset' vannet inn mot svalgang. For å motvirke dette har utbygger etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang. Da det har vært lite snøsmelting/nedbør p.d.d., er det usikkert om tiltaket har hatt ønsket effekt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som er reklamasjon. Fukt/vanninntrenging i heissjakt. Utbedring vil bli utført ved injisering og tidspunktet for utbedring er p.d.d. ikke bestemt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som en reklamasjon.

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

Ja

Firmanavn: Elinst Oppdal AS, 2023

Beskrivelse: Sikring til stekeovn/plate gikk da jeg lagde mat. Det var montert en defekt komfyrvakt (reklamasjonssak). Denne ble byttet av Elinst Oppdal AS. Alt i orden nå.

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

Ja

Beskrivelse: Planlagt byggetrinn 2 på nabetomt. Utbygger har p.d.d trukket søknaden til Oppdal Kommune.

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

Ja

Beskrivelse: Norconsult har vært engasjert i 2025 vedrørende fukt i garasjeanlegg. Skaderapport ble fremlagt og konklusjonen var at det som ble utbedret av utbygger skulle være godt nok da det ikke har vært noen problemer i ettertid av utbedringene.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger en jordskiftedom angående grenseplassering og adkomst til nedkjøringsrampe på byggetrinn 2. Dette er en pågående sak mellom sameiet og utbygger. Videre opplysninger kan fåes ved henvendelse til megler.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Oppdalbygg Norgeshus AS og Olav Solberg AS, 2025

Beskrivelse: Se øvrige punkt rundt garasje/kjeller.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken, bod og soverom.

Øvrig: Parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg.

Standard

1. etasje

Gang: Skiferflis på gulv og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malte plater i tak. Gulvvarme, skyvedørsgarderobe, ventilasjonsagregat og sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og baderomsplater på vegger. Malte plater og downlights i tak. Av utstyr er det servantskap, vegghengt wc, dusj m/innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, balansert ventilasjon og gulvvarme.

Bod: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i tak. Rørskap med stoppekran og vannmåler.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i tak. Kjøkkeninnredning med fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator og komfyrvakt. Gulvvarme.

Soverom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i tak.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt tak. Utgang til terrasse. Gulvvarme.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2019. Rørskap med vannmåler og stoppekran er etablert i boden.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 2019.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2019. Ventilasjonsagregatet er etablert i gangen.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2019 og er etablert på badet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Det opplyses at det i 2021 ble foretatt sparkling og malig i overgangen gulv/tak på grunn av sprekk.

2019:

- Det elektriske anlegget installert.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

- I 2022 ble det montert lufteventil i boddøren for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting.

Parkering

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er opparbeidet felles parkeringsplass ved utsiden av leilighetene på felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 88500464

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 700 000

Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 768 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 780 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 783 590 (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 13 662 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 583 989 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 335 955 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser, konferer oppdragsansvarlig.

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

52/876

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet strøm i fellesområder, bygningsforsikring, vedlikehold, service heis, regnskap, snøbrøyting mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 140

Sameiet

Sameienavn

Trevaren Sameie

Organisasjonsnummer

923573267

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap og årsberetning. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter og husordensregler. Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen/beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og passe på at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Snøhetta Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 288, bruksnummer 61, seksjonsnummer 4 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/288/61/4:

26.03.2025 - Dokumentnr: 342116 - Jordskifte

Sak: 23-170158RFA-JTRO/JTRD HØGMOVEGEN

Rettsforlik for eiendomsgrense og felles bruk av nedkjøringsrampe fra offentlig avkjøring

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2025 - Dokumentnr: 1135837 - Jordskifte

Jordskiftesak 25-170158FRA-JTRO/JTRD HØGMOVEGEN

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2019 - Dokumentnr: 1018644 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/876

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.01.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM (plan-ID 16342012024). Dette er en områdereguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse.. 15.04.2015

Eiendommen følger Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008, og er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det foreligger et forslag til endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum for felt BS6 med tilhørende sidearealer, datert 03.10.2024.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone i henhold til kommuneplanen.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 250,- oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

Stian Knutsen
Eiendomsmegler
stian.knutsen@aktiv.no
Tlf: 958 66 162

Oppdragstaker

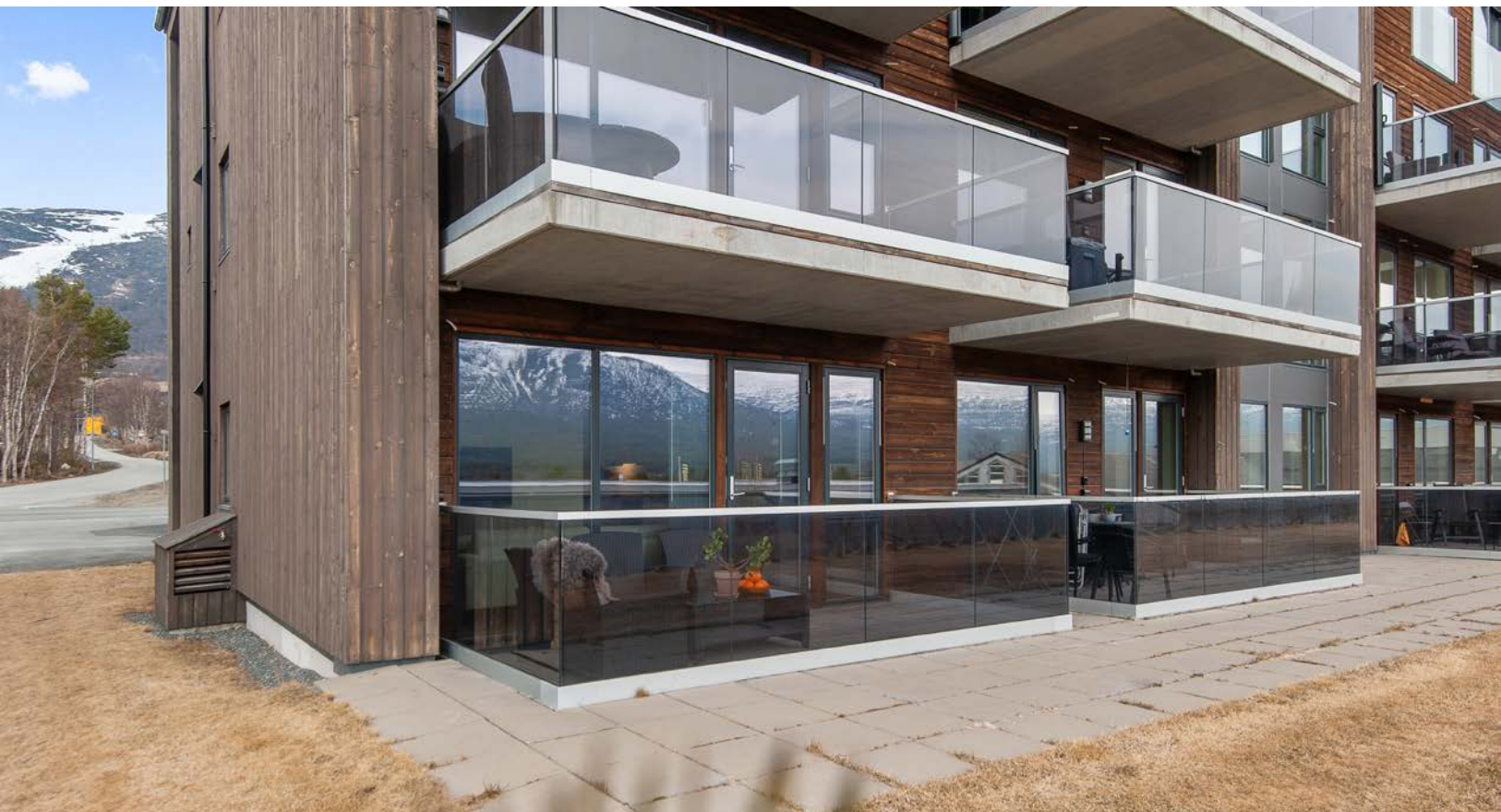
Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

22.04.2026



Velkommen til Høgmovegen 40, fotograf Eidsmo/Bjørnli.



Fasade



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Utsikt



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Entre



Dronefoto



Terrasse



Terrasse



Ute



Dronefoto



Bod



Garasje

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

Camilla Hernes Nerhoel

Boligen

Høgmovegen 40

7340 Oppdal

5021-288/61/0/4

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Det har vært fukt i bod (parkeringskjeller). Ingen tegn til mugg eller fukt etter vi reklamerte til utbygger og de utbedret. Det ble montert lufteventil på dør. (2022)

Det har vært vanninntrenging i parkeringskjeller. Ved spesielle værforhold, med stor nedbør eller snøsmelting og med nedsatt/ redusert avrenning fra terrasse har dette forårsaket en oppdemming som har "presset" vannet inn mot svalgang.

For å motvirke dette har utbygger etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang. Da det har vært lite snøsmelting/nedbør p.d.d., er det usikkert om tiltaket har hatt ønsket effekt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som er reklamasjon.

Fukt/vanninntrenging i heissjakt. Utbedring vil bli utført ved injisering og tidspunktet for utbedring er p.d.d. ikke bestemt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som en reklamasjon.

Skader etter stormen Amy. (oktober 2025)

Forsikringssak (sameie)

- Takstein var blåst av. Lagt ny takstein.

- Sår på flattak. Er tekket med sveisepapp.

Utbedret av Olav Solberg AS.

Sluket ved søppeldunkene er tett/ikke koblet.

Oppdal Maskinkompani har sagt de skal utbedre feilen, på deres regning. Ikke blitt gjort p.d.d.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olav Solberg AS og Oppdal maskinkompani.

Beskrivelse av arbeidet: Takstein var blåst av. Lagt ny takstein. Sår på flattak. Er tekket med sveisepapp.

Utbedret av Olav Solberg AS. Sluket ved søppeldunkene er tett/ikke koblet. Oppdal Maskinkompani har sagt de skal utbedre feilen, på deres regning. Ikke blitt gjort p.d.d.

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

Sprekker i overgangen vegg/tak i leiligheten.
Sparklet og malt av Sverresborg Malerservice AS.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sverresborg Malerservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling av sprekker i vegg /tak.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det har vært fukt i bod (parkeringskjeller). Ingen tegn til mugg eller fukt etter vi reklamerte til utbygger og de utbedret. Det ble montert lufteventil på dør. (2022)

Det har vært vanninntrengning i parkeringskjeller. Ved spesielle værforhold, med stor nedbør eller snøsmelting og med nedsatt/ redusert avrenning fra terrasse har dette forårsaket en oppdemming som har "presset" vannet inn mot svalgang.

For å motvirke dette har utbygger etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang. Da det har vært lite snøsmelting/nedbør p.d.d., er det usikkert om tiltaket har hatt ønsket effekt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som er reklamasjon.

Fukt/vanninntrengning i heissjakt. Utbedring vil bli utført ved injisering og tidspunktet for utbedring er p.d.d. ikke bestemt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som en reklamasjon.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Oppdalbygg Norgeshus AS og Olav Solberg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert lufteventil på dør. Etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang.

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

♦ Ja

Det har vært fukt i bod (parkeringskjeller). Ingen tegn til mugg eller fukt etter vi reklamerte til utbygger og de utbedret. Det ble montert lufteventil på dør. (2022)

Det har vært vanninntrengning i parkeringskjeller. Ved spesielle værforhold, med stor nedbør eller snøsmelting og med nedsatt/ redusert avrenning fra terrasse har dette forårsaket en oppdemming som har "presset" vannet inn mot svalgang.

For å motvirke dette har utbygger etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang. Da det har vært lite snøsmelting/nedbør p.d.d., er det usikkert om tiltaket har hatt ønsket effekt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som er reklamasjon.



Fukt/vanninntrenging i heissjakt. Utbedring vil bli utført ved injisering og tidspunktet for utbedring er p.d.d. ikke bestemt. Utbygger har erkjent ansvar for forholdet og følger opp saken som en reklamasjon.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oppdalbygg Norgeshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert lufteventil på dør. Etablert et sluk/renne i overgangen mellom terrasse og svalgang.

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Sikring til stekeovn/plate gikk da jeg lagde mat. Det var montert en defekt komfyrvakt (reklamasjonssak). Denne ble byttet av Elinst Oppdal AS. Alt i orden nå.

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

• Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elinst Oppdal AS

Beskrivelse av arbeidet: Defekt komfyrvakt byttet da det var produksjonsfeil på de som var montert ved kjøp.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Planlagt byggetrinn 2 på nabolaget.

Utbygger har p.d.d trukket søknaden til Oppdal Kommune.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Norconsult har vært engasjert i 2025 vedrørende fukt i garasjeanlegg. Skaderapport ble fremlagt og konklusjonen var at det som ble utbedret av utbygger skulle være godt nok da det ikke har vært noen problemer i ettertid av utbedringene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Det foreligger en jordskiftedom angående grenseplassering og adkomst til nedkjøringsrampe på byggetrinn 2. Dette er en pågående sak mellom sameiet og utbygger. Videre opplysninger kan fåes ved henvendelse til megler.

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?

♦ Ja

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

♦ Ja

Se øvrige punkt rundt garasje/kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Oppdalbygg Norgeshus AS og Olav Solberg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Se øvrige punkt rundt garasje /kjeller.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Høgmovegen 40 , 7340 OPPDAL
-  OPPDAL kommune
-  # gnr. 288, bnr. 61, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 11741-1691

Eiendomsverdi ref nr: FG9855

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

Bygningen er oppført i 3 etasjer over kjeller og har grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i betong og i bindingsverk. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Etasjeskillet er i betong og vinduer med 2-lags glass. Leiligheten fremstår i god stand. Det bemerkes at fall på gulv utenfor dusjsone er mindre enn krav samt at overflatebelegg i plateskjøt på vegg i dusjsone viser tegn til å løsne. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på utførelse av badet. Tilstrekkelig dokumentasjon kan være kontrollerkjøring. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene består av betong- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Utvendige fasader fremstår med normal slitasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Bygningen har ytterdører fra byggeåret, hvor terrassedøren er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er etablert en terrasseplatt mot sør med tilkomst fra stue. Terrassen har terrassegulv i tre og rekkverk i glass og metall. Terrassen fremstår uten synlige skader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det opplyses at det i 2021 ble foretatt sparkling og malig i overgangen gulv/tak på grunn av sprekke. Innvendige overflater fremstår i god stand på befaringsdagen. Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller. Det ble foretatt målinger med krysslaser i stue og i kjøkken. Innvendig har boligen profilerte og malte dørr. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 33 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår uten skader. Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal slitasje. Det bemerkes tegn til svelling i sokkel under oppvaskmaskin på grunn av tidligere lekkasje.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon. Eier opplyses at det tidvis kan oppstå litt vakuum i leiligheten ved bruk av kjøkkenventilatoren. Det er etablert en bryter i skap ved ventilatoren for å booste opp ventilasjonsanlegget dersom det skulle være nødvendig. Dette har ikke vært noe stort problem og eier har ikke benyttet seg av dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i boden. Vannmåleren og stoppekrannen er etablert i rørskapet. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er avløpsrør av plast. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er etablert i gangen. Det opplyses at det er årlig filterbytte. Service på anlegget bør vurderes, da dette er anbefalt hvert 3. til 5. år. Ventilasjonsanlegget fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet. Sikringssskap med automatsikringer er etablert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2019. Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren i tilknytning til leiligheten fremstår uten synlige skader. Det ble ikke registrert tegn til stående vann på tomten ved leiligheten på befaringsdagen. Bygningen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert avvik i forhold til helse, miljø sikkerhet i tilknytning til leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

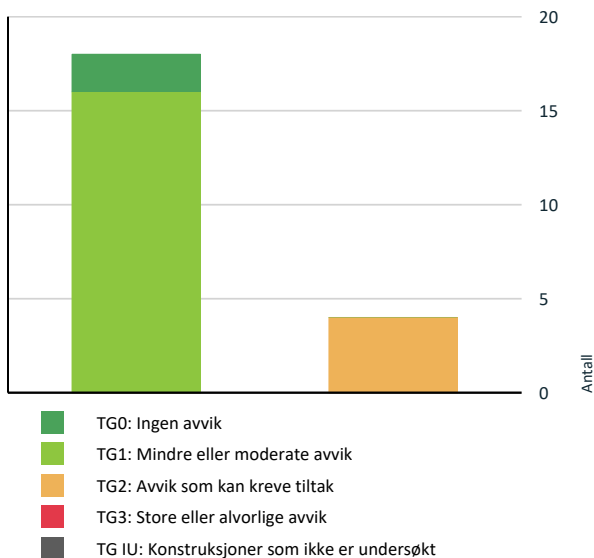
Boligbygg med flere boenheter

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

Boden som disponeres er tilhørende annen seksjon. Eier opplyser at denne boden ble tildelt på grunn av fukt i den først tildelte boden. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til om denne boden skal benyttes av seksjon 4 i fortsettelsen. Det er boden som disponeres i dag som er oppmålt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, yttervegger 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 takkonstruksjon, takteking, vann/avløp, grunn/fundam, 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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene består av betong- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Utvendige fasader fremstår med normal slitasje.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører fra byggeåret, hvor terrassedøren er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasseplatt mot sør med tilkomst fra stue. Terrassen har terrassegulv i tre og rekkverk i glass og metall. Terrassen fremstår uten synlige skader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og pusset og malt overflate. Innvendige tak har malte plater. Det opplyses at det i 2021 ble foretatt sparkling og malig i overgangen gulv/tak på grunn av sprekk. Innvendige overflater fremstår i god stand på befaringsdagen.

Årstall: 2019

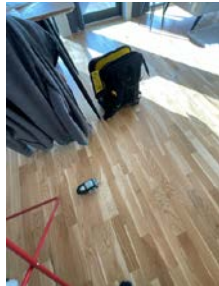
Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller. Det ble foretatt målinger med krysslaser i stue og i kjøkken.

Årstall: 2019



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte og malte dører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2019



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at overflatebelegget er i ferd med å løsne i en skjøt på veggplate i dusjsonen.
For øvrig fremstår veggplatene i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebelegget i skjøten på veggplaten i dusjsonen for å hindre videre oppsprekking og fuktopptak, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 33 mm.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 10 mm fall fra gulvet ved dør og frem til nedsenket dusjsone. Det er lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Dersom det oppstår lekkasje fra servant, er det en mulighet for at lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom, da gulvet er tilnærmet flatt i den fremre delen. Krav til fall er minimum 1:100 på gulv utenfor nedsenket gulv i dusjsonen. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i dusjsonen, men det er ikke observert løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak bør det påses at silikonfugen ved dørterskelen til enhver tid er intakt. Det kan også vurderes montering av vannstoppsystem i servantskapet for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Det vurderes å ikke være behov for tiltak utover observasjon i forbindelse med bom under gulvfliser i dusjsonen, da det ikke ble registrert løse fliser på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført ved etablering av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstillende gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for skjulte feil og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår uten skader.

Årstall: 2019



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2019



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal slitasje. Det bemerkes tegn til svelling i sokkel under oppvaskmaskin på grunn av tidligere lekkasje.

Årstall: 2019



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon. Eier opplyses at det tidvis kan oppstå litt vakuüm i leiligheten ved bruk av kjøkkenventilatoren. Det er etablert en bryter i skap ved ventilatoren for å booste opp ventilasjonsanlegget dersom det skulle være nødvendig. Dette har ikke vært noe stort problem og eier har ikke benyttet seg av dette.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i boden. Vannmåleren og stoppekrannen er etablert i rørskapet. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2019



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er etablert i gangen. Det opplyses at det er årlig filterbytte. Service på anlegget bør vurderes, da dette er anbefalt hvert 3. til 5. år. Ventilasjonsanlegget fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2019



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

Årstall: 2019



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 varmtvannsbereder, 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

Ved en visuell kontroll av anlegget ble det ikke registrert avvik som krever tiltak. Dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes anbefales en utvidet kontroll av fagperson. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært fukt i kjellerboden, men det er ikke observert tegn til mugg eller fukt etter at sameiet reklamerte til utbygger og utbedringer ble utført. I 2022 ble det montert lufterventil i boddøren for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting.

Det har også vært vanninntrenging i parkeringskjelleren. Ved spesielle værforhold, som kraftig nedbør eller snøsmelting kombinert med redusert avrenning fra terrassen, har dette ført til oppdemming og vanninntrenging mot svalgang.

Det er videre opplyst om fukt- og vanninntrenging i heissjakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere risikoen for fremtidig vanninntrenging og fuktskader bør tiltakene som er igangsatt overvåkes nøye, og det anbefales å følge opp effekten av sluk/renne-løsningen etter perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting.

Manglende utbedring av fukt i heissjakt kan medføre videre fuktskader og driftsproblemer, og det er viktig at planlagt injisering gjennomføres så snart som mulig for å unngå ytterligere skadeomfang.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren i tilknytning til leiligheten fremstår uten synlige skader.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til stående vann på tomten ved leiligheten på befaringsdagen. Bygningen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

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 bygningsakkyndige 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

Det ble ikke registrert avvik i forhold til helse, miljø sikkerhet i tilknytning til leiligheten.



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

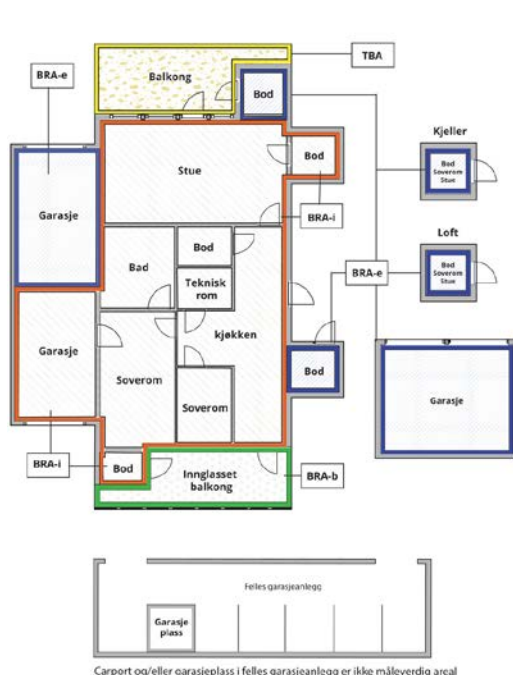
Hva er måleverdig areal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	53			53	
Kjeller		6		6	
SUM	53	6			
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bodene som disponeres er tilhørende annen seksjon. Eier opplyser at denne boden ble tildelt på grunn av fukt i den først tildelte boden. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til om denne boden skal benyttes av seksjon 4 i fortsettelsen. Det er boden som disponeres i dag som er oppmålt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Camilla Hernes Nerhoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	288	61		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Høgmovegen 40							
Hjemmelshaver Nerhoel Camilla Hernes							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	10.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått	100	Nei
Egenerklæringskjema	09.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Standardbeskrivelse	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

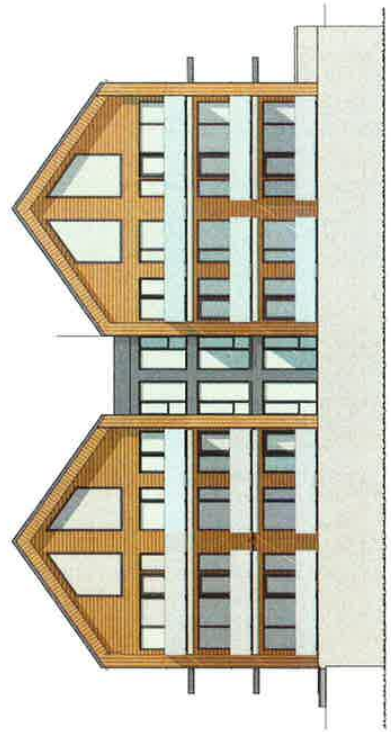
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

E7

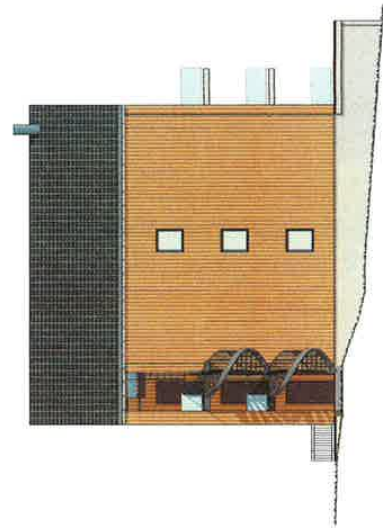
VEDLEGG ES

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hnt. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Vest

Oppvarmet BBA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
BBA K01 + K01 + K02 + LOFT:	809,2 m ²	m ³	
#BBA Eksler:		BBA TOTALT:	
		1012,7 m ²	
BYGGEKOMMUNE:	GIR/INNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Oppdal	288/61	7340	Oppdal
ADRESSE:			MØR:
Høgmovegen 38			
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
DIF	JEL	11.04.17	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTR.: 15-0839		
Trevarefabrikken			
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
Fasader Sør og Vest	ARK-2-3-01		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Byggemelding	1:200		
TILTAKSHAVER:			
Oppdal Bygg			
BYGGEFIRMA:			
<small> *VEDMÅR: OG APMENNINGSFORBET NORGESHUS AS, PB 161, 7222 HELDUS, TLF. 72 55 65 00 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHAVSRETT OG EIER AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV. </small>			

58

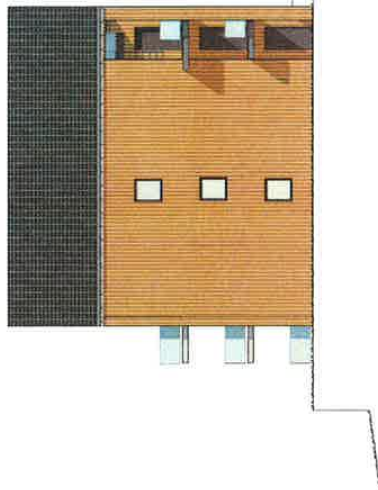
MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling
 pga tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og
 er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig
 utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Fasade Nord

1:200



Fasade Øst

1:200

Oppvarmet BBA:	BYA:	VOLUFR:	ENERGIMERKE
m ²	m ³	m ³	
BBA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:	809,2 m ²	BBA TOTALT:	
#BBA Etasjer		1012,7 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GAR/BNR:	POSTSTED:
Oppdal	288/61	Oppdal
ADRESSE:		MOH:
Høgmovegen 38		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORNAT:
IJF	JEL	11.04.17	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trevarefabrikken	15-0839
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader Nord og Øst	ARK-2-3-02
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:200

TILTAKSHAVER:
Oppdal Bygg
BYGGEFIRMA:



INNEHØR OG ARBEIDSPROJEKT NORGESHUS AS, PB 151, 7223 NERHUS, T.O.F. 72 85 60 00
 TEIENINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG EES AV
 NORGESHUS AS. TEIENINGEN SKAL IKKE BEVYTTES UTFEN VÅR TILLATELSE
 TEIENINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIENING

REV.

13

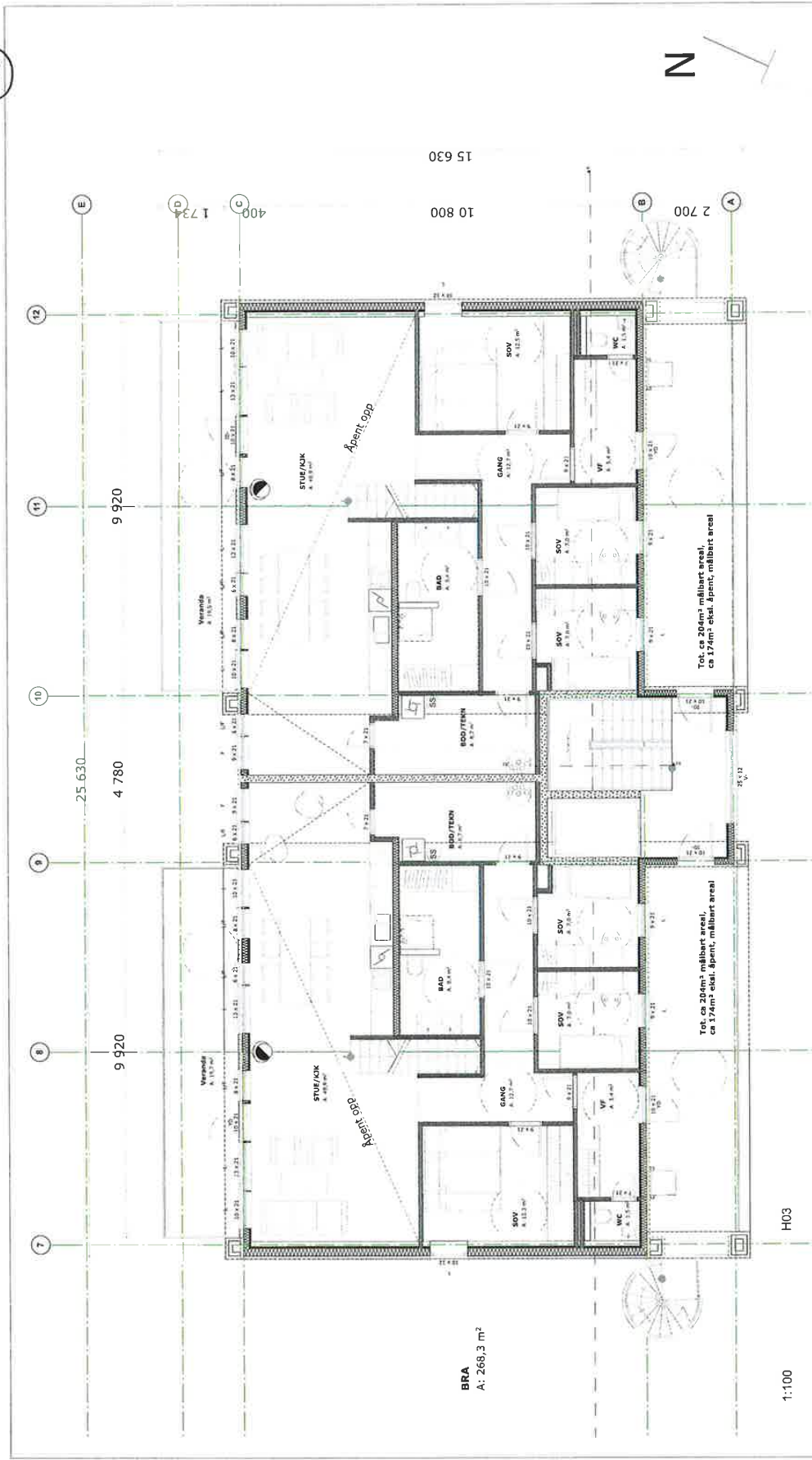


1:100 Hems

Opplysningsvesen 208,0m ²	BYA:	809,2m ²	VOLUM:		ENERGIMERKE		PROSJEKT:	Trevarrefabrikken	PROSJEKTNR.:	15-0839	MERKNADER:
		BRÅ TOTALT:	1012,7m ²				TEGNING NR.:	ARK-2-1-01			
Oppdal Høgmo veggen 38	GNR/BR:	288/61	POSTNR:	7340	STATUS:	4. Hems	MÅLESTOKK:	1:100	BYGGERNA:		
	ADRESSE:				TILTAUSHAVER:	Byggemeiding	TEGNINGEN ER BESKRYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGEN SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.				
TEGNET AV:	JLF	KONTROLLERT AV:	JEL	DATO:	11.04.17	FORMAT:	A3	REV.:			



(E 2)



BRA
A: 266,3 m²

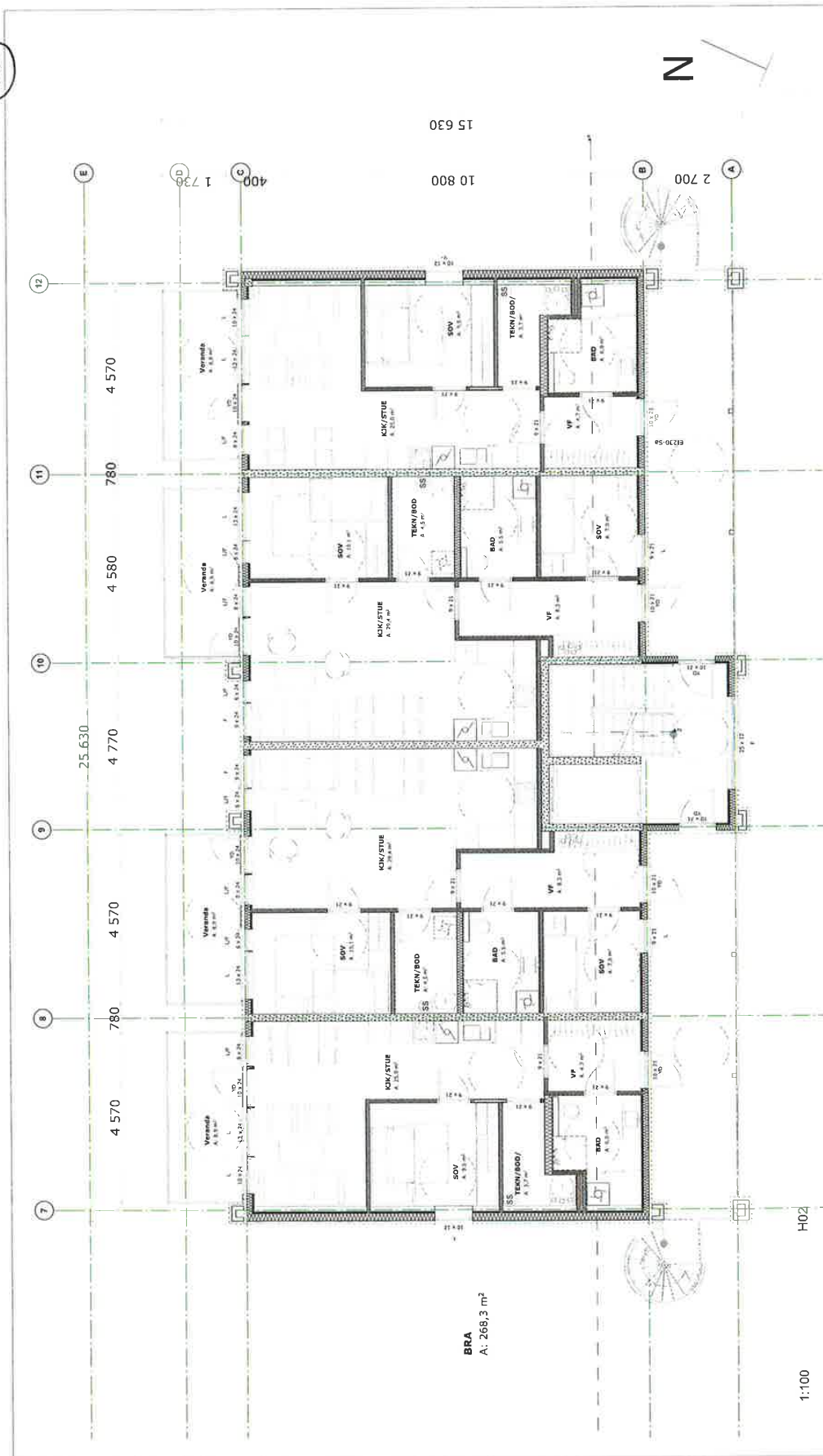
1:100
H03

Opplyst BRA: 266,3 m ²	BVA: 809,2 m ²	VOLUPE: m ³	ENERGIMERKE:	PROSJEKT: Trevarefabrikken	PROSJEKTNR.: 15-0839	MERKNADER:
BRA K2 + UO1 + HO2 + LOFT: #BRA Ebygg	BRA TOTALT: 1012,7 m ²			TEGNINGEN VISER: 3. H03	TEGNING NR.: ARK-2-1-02	
BYGGKONTRAKT: Oppdal	GNR/BNR: 288/61	POSTNR: 7340	POSTSTED: Oppdal	STATUS: Byggemelding	MÅLSTOKK: 1:100	<p>TEGNINGEN ER BESKRYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.</p>
ADRESSE: Heggmo vegen 38	KONTROLLERT AV: JEL	NOH: 570m	FORMAT: A3	TILTALESIVAR: Oppdal Bygg	REV.	
TEGNER AV: 13J	DATE: 11.04.17					



Oppdal Bygg AS, Høgskolegt. 1, 7340 Oppdal, Tlf. 73 85 00

E3



1:100

H02

Opplyst BRA: 268,3m ²	BYA: 809,2m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE:	PROSJEKT: Trevarefabrikken	BYGGERIWA: NORGESHUS	MERKNADER:
BRA K01 + UD. + H01 + H02 + LOFT: #BRA Etasjer		BRA TOTALT: 1012,7m ²		PROSJEKT NR.: 15-0839	 Oppdal Bygg AS	TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅSRETT OG ER ES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEFØR TILATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
BYGGERIKOMMUNE: Oppdal	GNR/BNR: 288/61	POSTNR: 7340	POSTSTED: Oppdal	TEGNING NR.: ARK-2-1-03		
ADRESSE: Høgmoengen 38			MØH: 570m	MÅLSTOKK: 1:100	REV.	
TEGNET AV: JLF	KONTROLLERT AV: JEL	DATE: 11.04.17	FORNAT: A3	TILKAKSHVER: Oppdal Bygg		

15



BBA
A: 268,3 m²

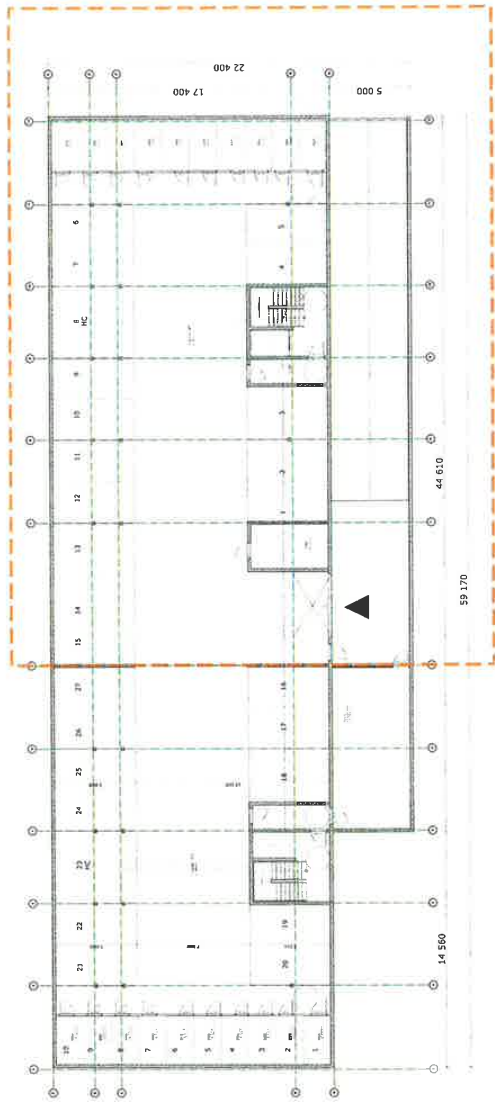
1:100 H01

Opplysningsvesen 268,3 m ² BBA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: #BRA Ensjer	BYA:	809,2 m ²	VOLLK:	m ³	ENERGI-MERKE		PROSJEKT:	Trevarrefabrikken	BYGGERIMA:	 Oppdal Bygg as	MERKNADER: REV.
	BYGGEKOMMUNE	OPPDAL	POSTNR:	7340	STATUS:		1. etg	PROSJEKTR.:	15-0839		
ADRESSE:	Høgmo veggen 38	KONTROLLERT AV:	JEL	DATE:	11.04.17	FORMÅT:	A3	MÅLESTOKK:	1:100	TEKNIKKEN ER BESKUTT ETTER LOV OM OPPHÅVSETT OG LÆSE AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BEVATTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	

15

MERKNADER:

Førbehold: Det tas forbehold om mulig endret/nytt innlegg på tekniske tingene. Arbeid er begrenset til fra tegning og utarbeidet i henhold til tegningens innhold og utarbeidet kan avvike noe i mindre grad.



Byggetrinn 1

1:200 P-kjeller

Oppdragsnr. 859,2 m² VOLUM m³ 859,2 m³ ENDRINGSLISTE

MAKTS + VEG + VEG + VEG + LOTT BKA TOTALT 1032,7 m²

BYGGEGENOMMÅLING OPPDEL 288/61 734 OPPDEL

Byggetype Hagemoggen 38

Tegnet av JFF

Kontrollert av JEL

Dato: 11.04.17

Format: A2

Prosjekt: Treverkfabrikken

Prosjekt nr.: 15-0839

Tegningens tittel: Plan U01

Arkiv: ARK-2-1-05

Skala: teknisk

Bygghøyde: 1:200

Tilrasker: Oppdal Bygg

Byggherrens navn: Oppdal Bygg

Byggherrens adresse: Oppdal Bygg



Ansvarlig for utarbeidelsen: Nils-Olav Skjerve, 10171, 10171, 10171, 10171

Prosjektleder: Nils-Olav Skjerve, 10171, 10171, 10171, 10171

Tekniker: Nils-Olav Skjerve, 10171, 10171, 10171, 10171

REK

TEKNISSKISSE

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Lesja og Dovre Byggconsult Roar Nilstad Vestsidevegen 502 2665 Lesja	Tiltakshaver (navn og adresse) Håvardli Eiendom AS Trondheimsvegen 53 7340 Oppdal
---	--

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr	Dok.nr		
	2017/741	27		
	Eiendom/byggested Høgmovegen 40, 7340 OPPDAL			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
288	61			

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad		11.05.2017
Igangsettingstillatelse etter søknad		20.10.2017

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Boligblokk på 3-4 etasjer. Ferdigattesten gjelder hele prosjektet.		
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtaket dato 12.06.2018	Vedtaksnr 18/349
Dato sluttkontroll 13.01.2020	Kontrollansvarlig Lesja og Dovre Byggconsult Roar Nilstad	
Vedtaksnr. 20/18		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Kopi til
Håvardli Eiendom AS
Trondheimsvegen 53
7340
Oppdal

Oppdal, 15.01.2020
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.



Adresse

Høgmovegen 40, 7340 OPPDAL

Dato for energimerking
11.04.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-280026

Bygningskategori
Boligblokker

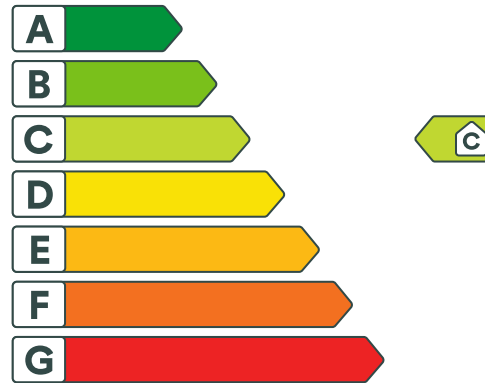
Bygningsnummer
300648262

Gårdsnummer
288

Bruksnummer
61

Seksjonsnummer
4

Bruksenhetsnummer
H0104



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
2019

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
53,0 m²

Oppvarmet bruksareal
53,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Balansert ventilasjon



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
130,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
156,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 320 kWh



Høgmovegen 40, 7340 OPPDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Høgmovegen 40, 7340 OPPDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 288, Bruksnr 61, Seksjonsnr 4	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	205 Øvre Høgmov øst
Veiadresse:	Høgmovegen 40, gatenr 2150	Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	06.09.2018	Tettsted:	6591 Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	03.09.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	52/876
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 557,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	
Seksjonering	Forretning:	30.08.2019	Etablert/Endret	5021/288/61	0,0
	Matrikkelført:	30.08.2019	Etablert/Endret	5021/288/61/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5021/288/61/0/11	0,0
		Etablert/Endret	5021/288/61/0/12	0,0	

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgmovegen 40	H0104	Bolig	51,6	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	809,2	Rammetillatelse:	06.10.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 308,9	Igangset.till.:	20.10.2017
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	15.01.2020
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 308,9	Midl. brukstil.:	28.08.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300648262			Antall etasjer:	5

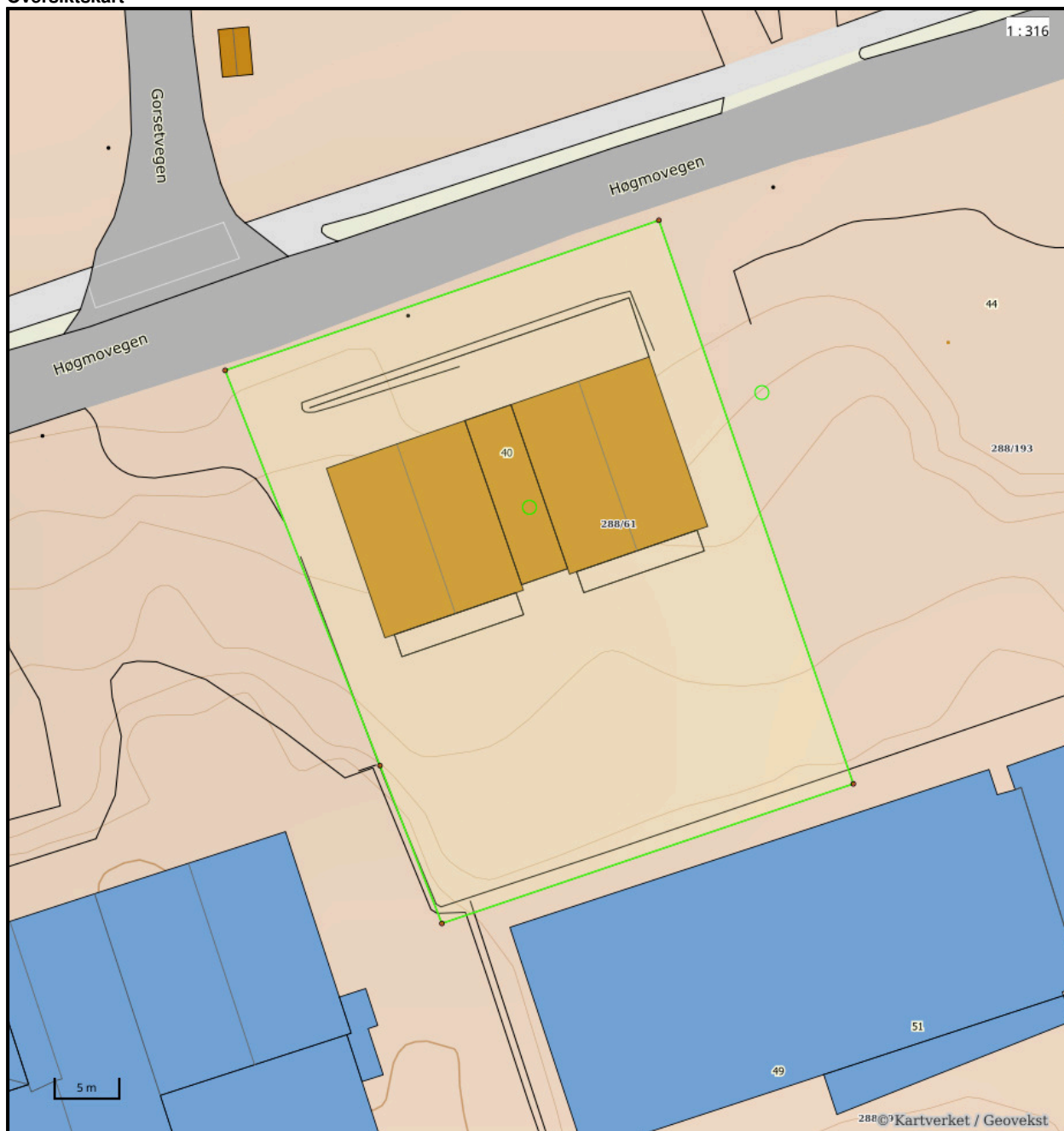
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			400,0		400,0				
H01	4		268,3		268,3				
H02	4		268,3		268,3				
H03	4		268,3		268,3				
H04			104,0		104,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

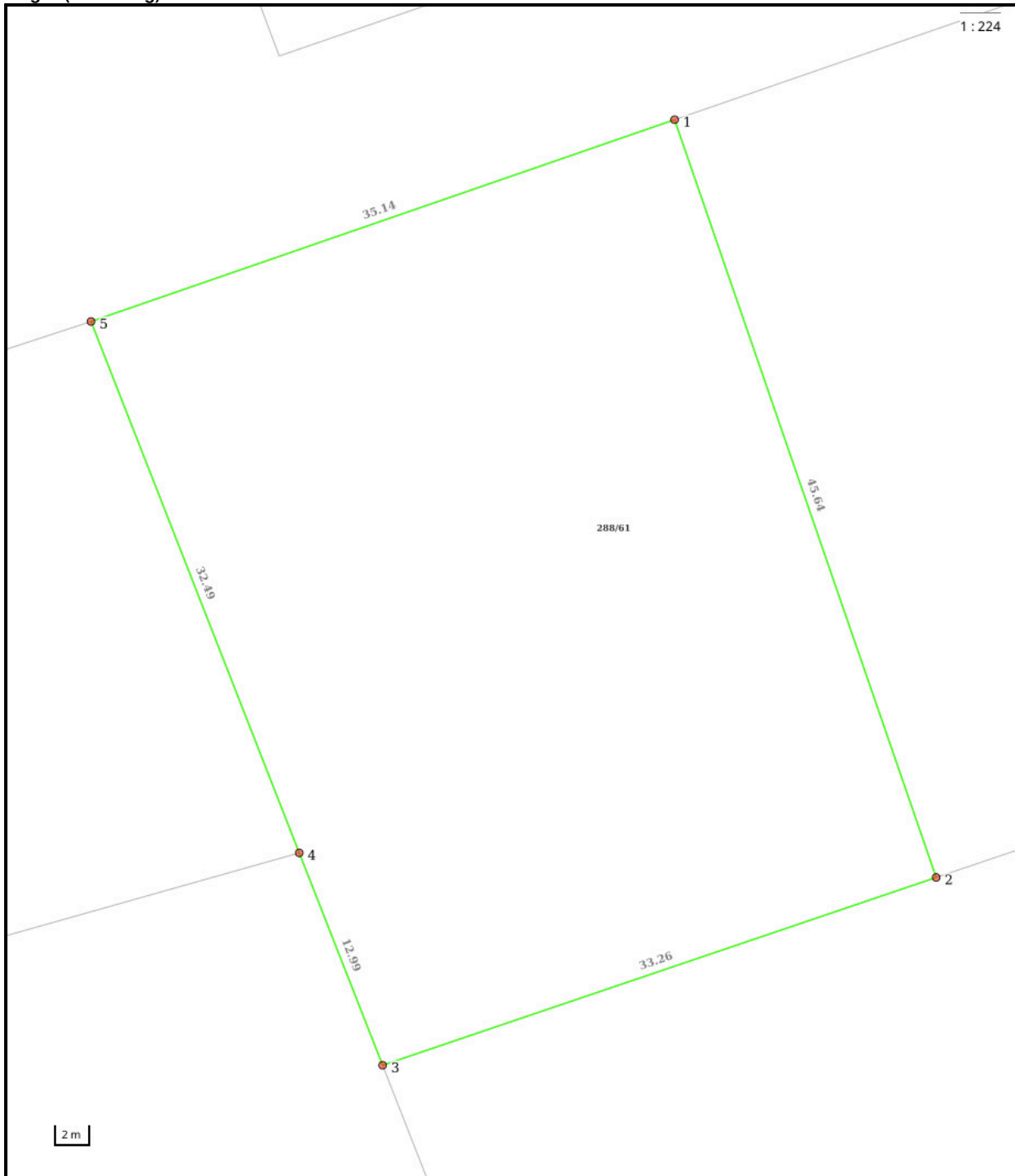
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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:** 1 557,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 857,40	535 954,93	45,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 940 815,82	535 973,76	33,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 802,25	535 943,39	12,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 940 813,85	535 937,54	32,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 940 842,87	535 922,93	35,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ 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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: **5021 - OPPDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 17.09.2019 kl. 10:26
Gårdsnummer: **288** Produsert av: Vegard Kilde
Bruksnummer: **61** Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: HÅVARDSLI
 Etableringsdato: 22.05.1953
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 288 / 61 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal
 Areal (m2) Kommentar
 1 557,9

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 1			52 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 2			68 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 3			68 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 4			52 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 5			52 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 6			68 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 7			68 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 8			52 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 9			91 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 10			107 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 11			107 / 876
			Matrikkelenhet 5021 - 288 / 61 / 0 / 12			91 / 876

Forretninger

Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysningsstatus	Tinglysningsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst		05.09.2019	30.08.2019	1634kiv
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Etablert/Endret	5021 - 288/61	
				Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/1	
				Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/2	
				Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/3	

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringssdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	29.08.2019	29.08.2019	29.08.2019	1634roh
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/4		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/5		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/6		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/7		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/8		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/9		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/10		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/11		
			Etablert/Endret	5021 - 288/61/0/12		
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	5021 - 288/61		- 1 651,2
			Mottaker	5021 - 288/193		1 651,2
Annen forretningstype				29.08.2019	29.08.2019	1634roh
Oppmålingsforretning		Tinglyst	10.09.2018	03.09.2018	03.09.2018	1634roh
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	5021 - 288/44		- 1 917,8
			Mottaker	5021 - 288/191		1 917,8
Annen forretningstype				03.09.2018	03.09.2018	1634roh
Omnummerering		Tinglyst	03.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	smatmynd_nn riap645_3
			Omnummerert til:	5021 - 288/61		
			Omnummerert fra:	1634 - 288/61		
Skylddeling				04.07.1964		
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	1634 - 288/61		0
			Mottaker	1634 - 288/118		0
Skylddeling				22.05.1953		
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	1634 - 288/4		0
			Mottaker	1634 - 288/61		0

Adresser		Adressekode		Adresser		Kretser	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Kretser
Vegadresse	Høgmovegen	2150	40		Høgmovegen	2150	
					0205 ØVRE HØGMOV ØST		
					1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan		
					09070501 Oppdal		
					7340 OPPDAL		
					6591 Oppdal		

Bygning og bygningensdring

Bygningsnr:	300 648 262	Bebyggd areal:	809,2	Ant. boliger:	12	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 308,9	Ant. etasjer:	5	Rammetilatelse:	06.10.2017
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse:	20.10.2017
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruksareal totalt:	1 308,9	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	400	Har heis:	Ja	Midl. brukstillatelse:	28.08.2019
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal 2:	228	Oppvarming:	Elektrisk	Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						

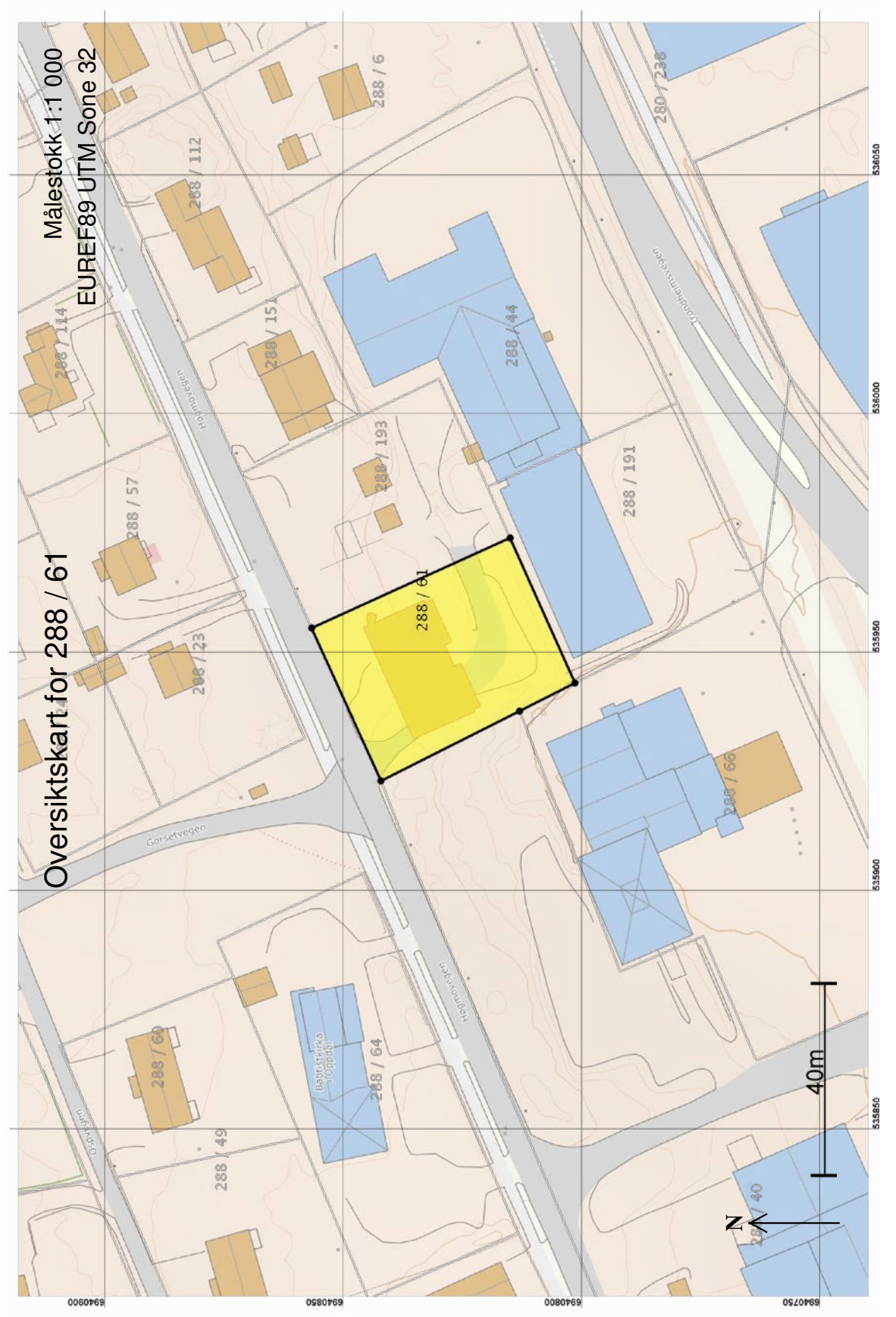
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H04	0	104.0	0.0	104.0	51,6	1	Kjøkken	1	1	288/61/0/1
H03	4	268.3	0.0	268.3	68,1	2	Kjøkken	1	1	288/61/0/2
H02	4	268.3	0.0	268.3	68,1	2	Kjøkken	1	1	288/61/0/3
H01	4	268.3	0.0	268.3	51,6	1	Kjøkken	1	1	288/61/0/4
K01	0	400.0	0.0	400.0	68,1	2	Kjøkken	1	1	288/61/0/7
					51,6	1	Kjøkken	1	1	288/61/0/8
					51,6	1	Kjøkken	1	1	288/61/0/5
					68,1	1	Kjøkken	1	1	288/61/0/6
					107,7	3	Kjøkken	2	2	288/61/0/11
					91,2	3	Kjøkken	2	2	288/61/0/12
					91,2	3	Kjøkken	2	2	288/61/0/9

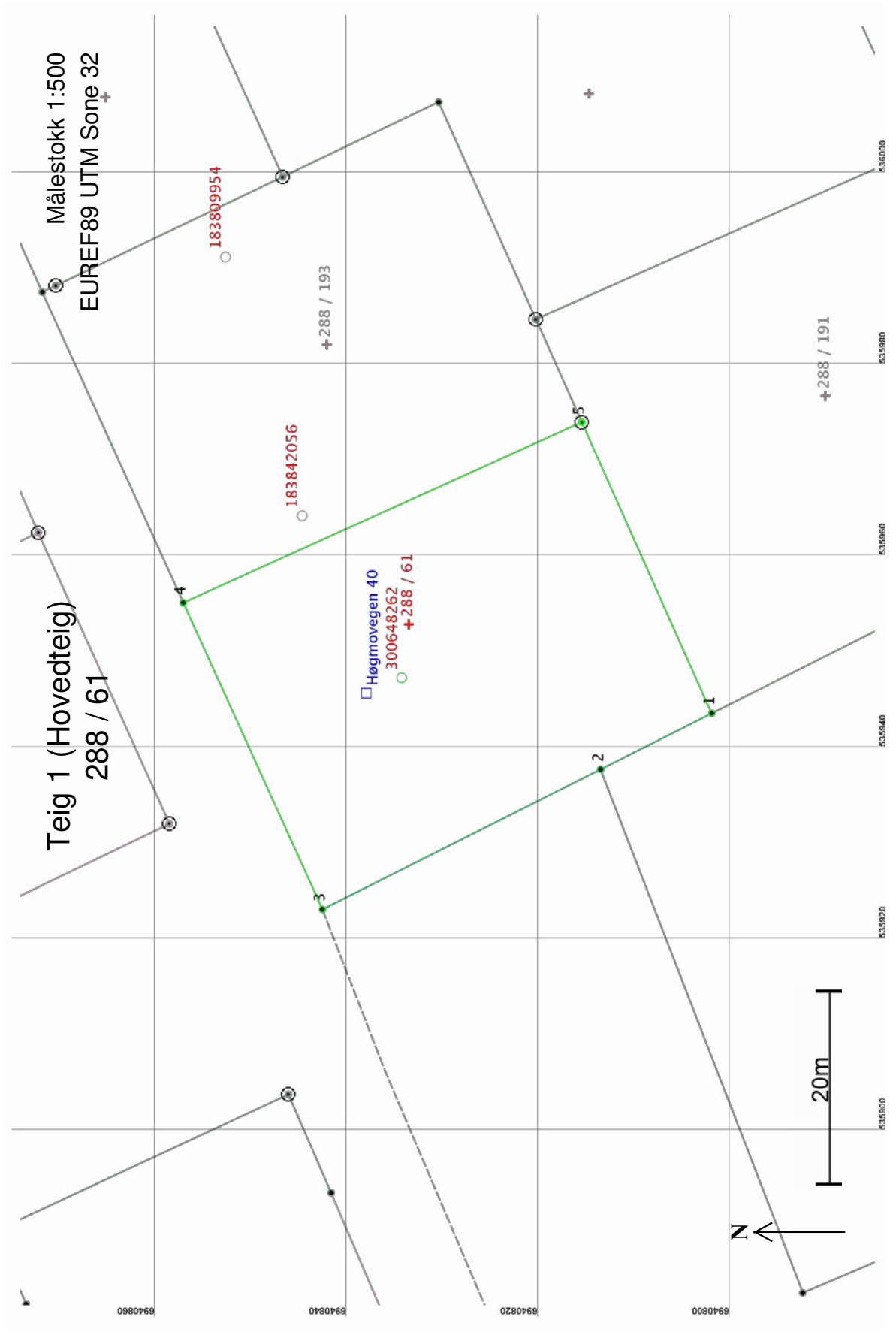
2.150 Høegmovegen 40 H0304 Bolig 107,7 3 Kjøkken 2 2 288/61/0/10

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn
Tiltakshaver 999545254 HÅVARDSLI EIENDOM AS

Bruksenhet Adresse
Trondheimsvegen 53
7340 OPPDAL





Areal og koordinater

Areal: 1 557,9

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6940834

Øst: 535953

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6940802,25	535943,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6940813,85	535937,54	12,99	Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	11
3	6940842,87	535922,93	32,49	Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6940857,40	535954,93	35,14	Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
5	6940815,82	535973,76	45,64	Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		
			33,26	Ikke hjelpelinje			

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middeis 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
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

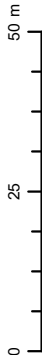
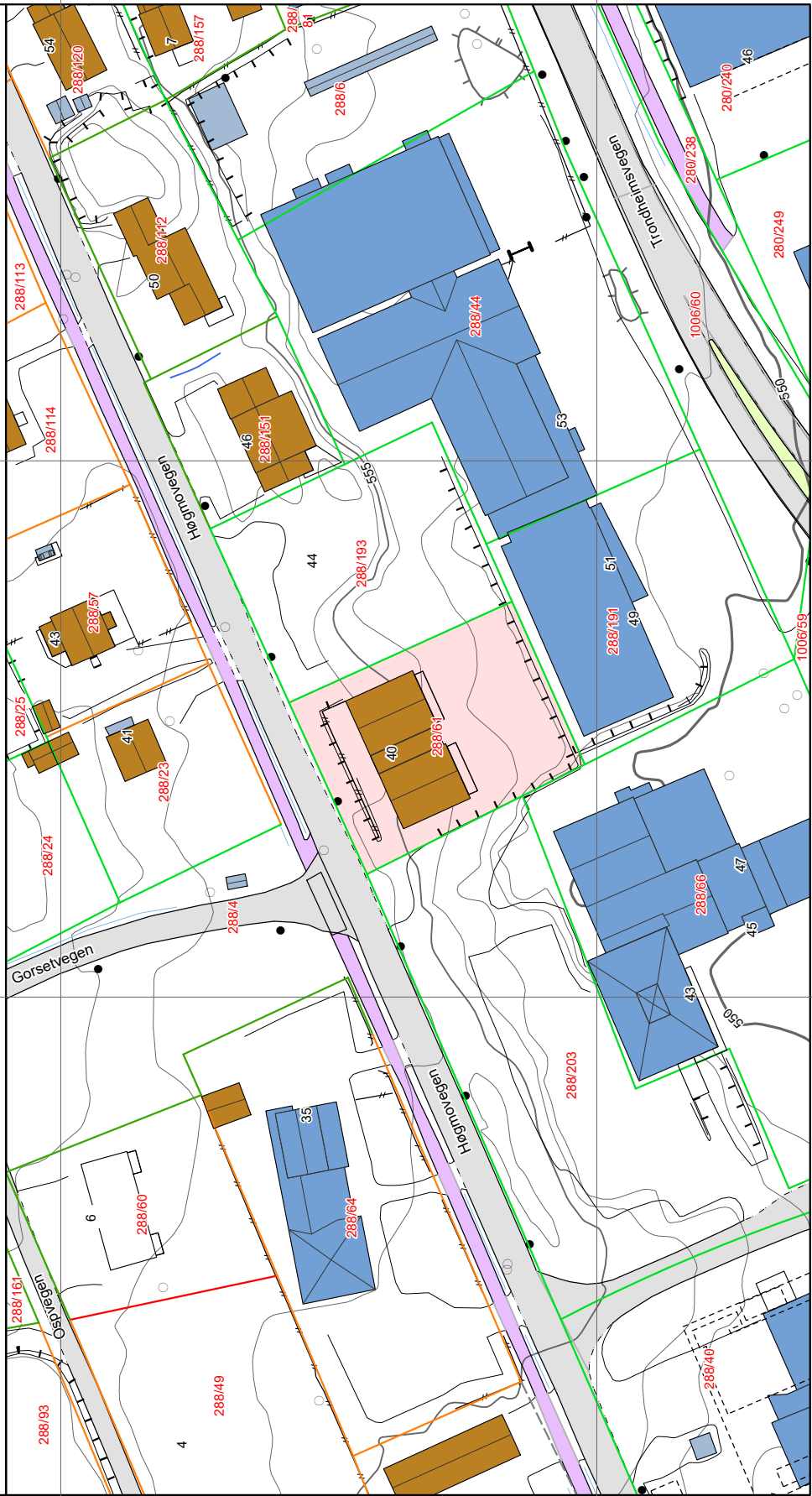
Målestokk 1:1000
Dato: 23.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 81193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.












Eiendomsgrenser







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









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

Tegnforklaring









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

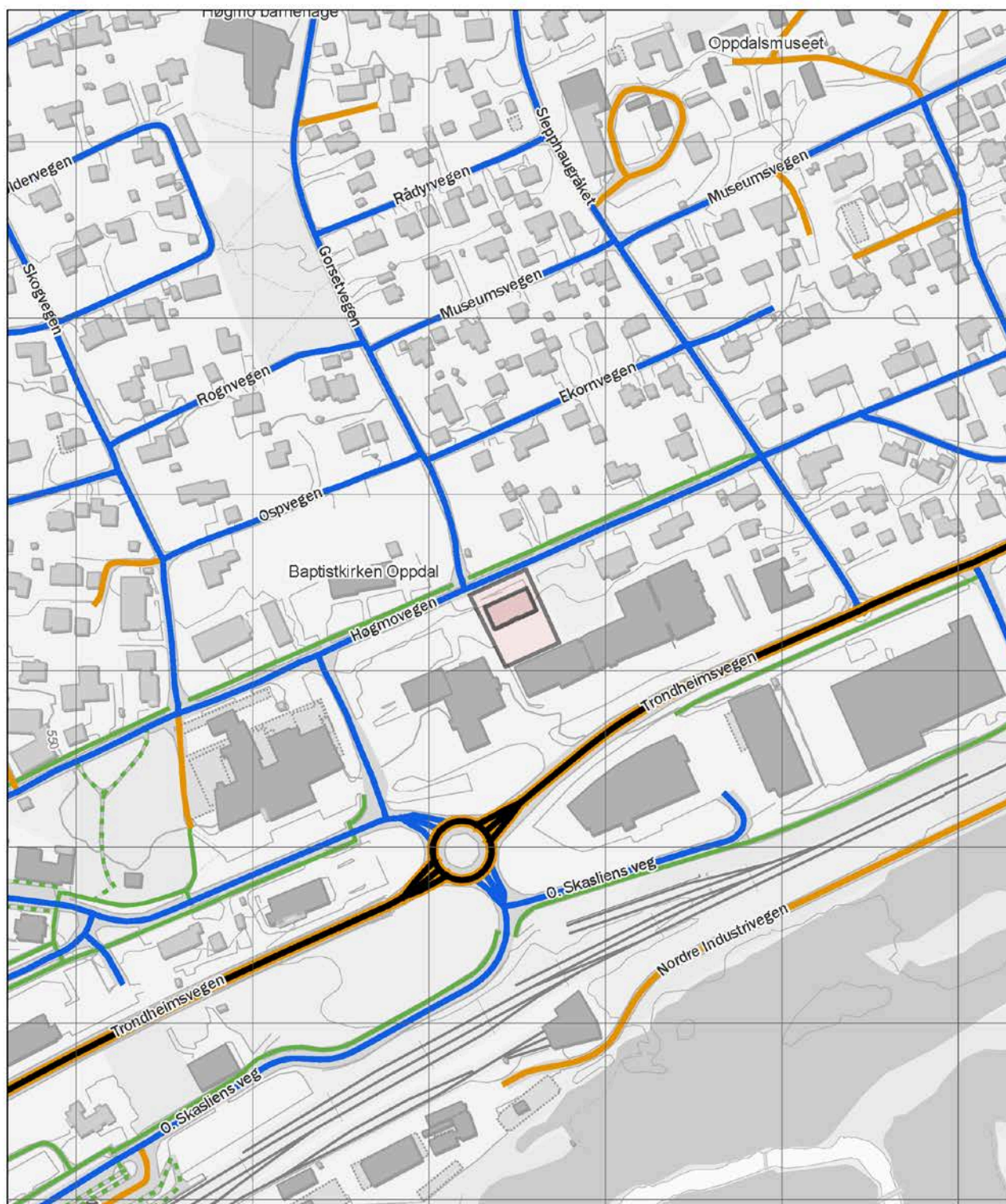
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

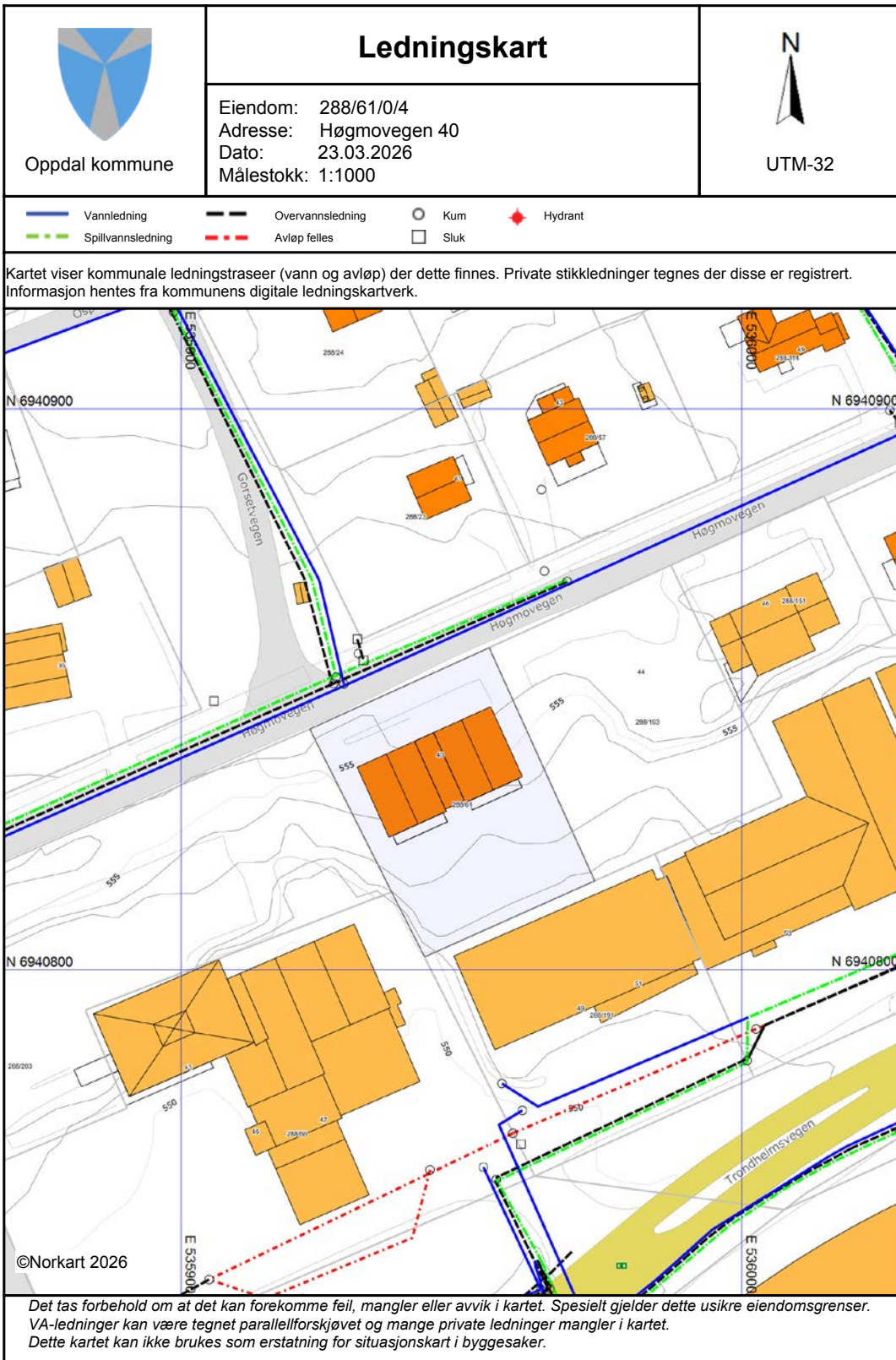
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



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





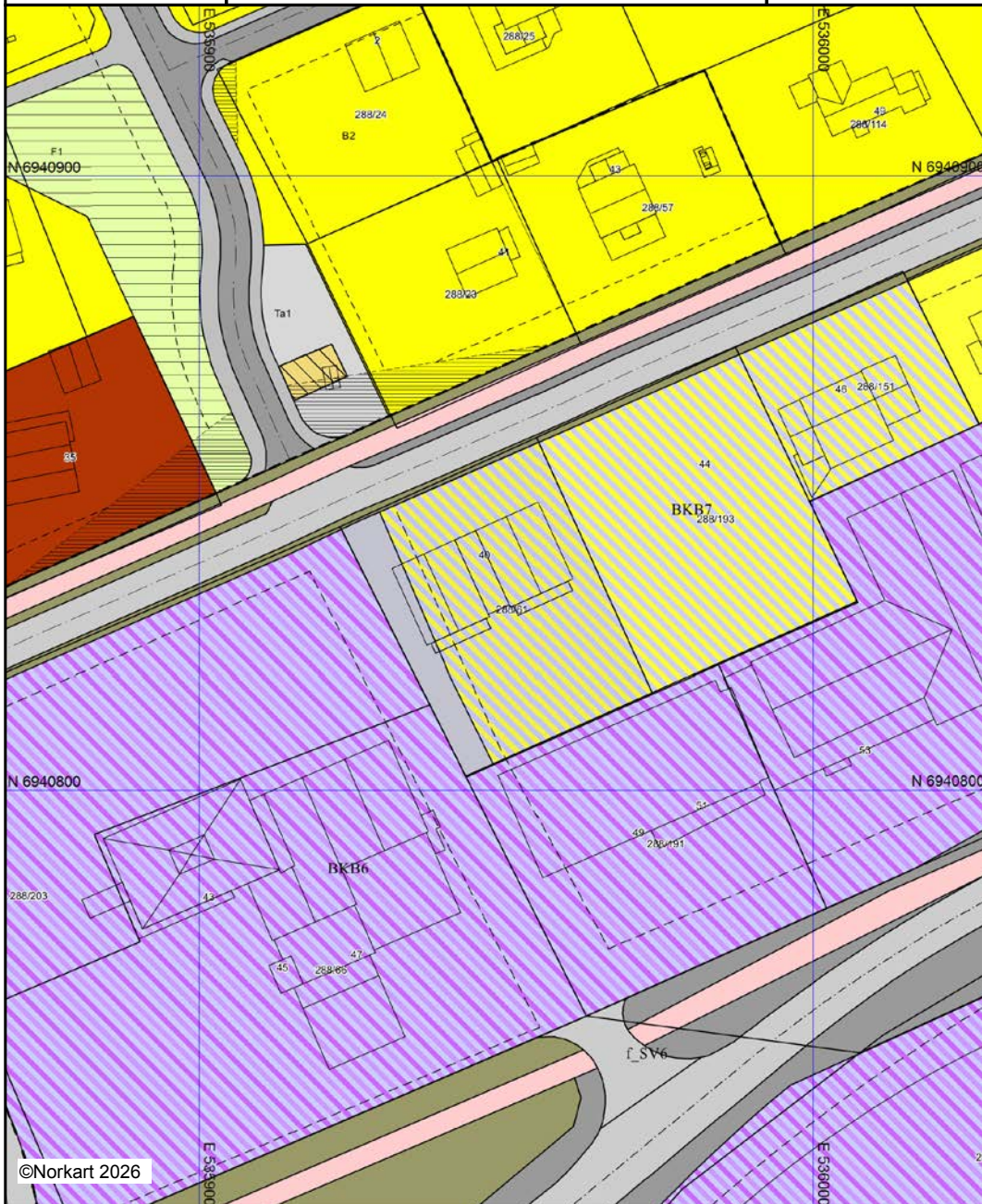
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 288/61/0/4
Adresse: Høgmovegen 40
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig kirke





Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg


Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Golfbane
-  Frisiktsone ved veg
-  område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Bolig/forretning
-  Forretning/kontor/industri



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Parkering


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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 _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB		Uten impulslyd: L _{den} 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB og Med impulslyd:
	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 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 veggliiv med disse, slik at veggliiv 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 ² BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m ² 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 m², hvorav minimum 15 m² 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 frisikt 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 tomte (%-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 m² 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 formålsgrænse.

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 bestemmelsenes 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	<p>Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget. Boliger tillates ikke.</p> <p>Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen.</p> <p>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.</p>
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	<p>Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget.</p> <p>Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.</p>
Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			<p>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.</p>
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	<p>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.</p>

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 ² 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 ² 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 bestemmelsenes 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.



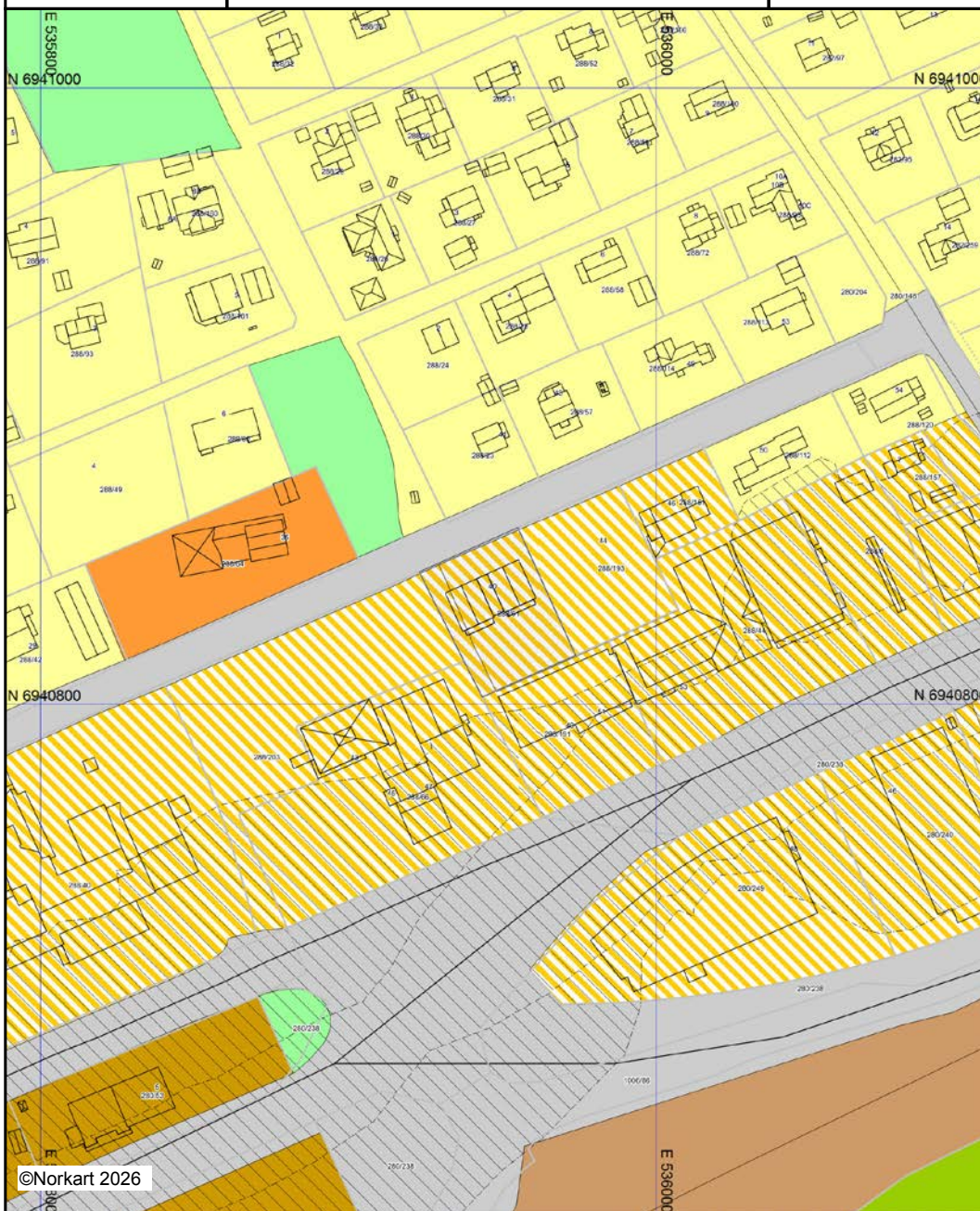
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 288/61/0/4
Adresse: Høgmovegen 40
Utskriftsdato: 23.03.2026
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 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende


OPPDAL KOMMUNE
 Saksnummer: 19/761
Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		- 3 MAI 2019	
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Oppdal	Høgmovegen 38 "Trevarefabrikken"	Ark.kode P	288/61
		Ark.kode S	L36
		Saksbeh. MaDo	Besvares

1. Opplysninger om innsenderen			
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	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
HÅVARDSLI EIENDOM AS v. Stig Fjellstad	999 545 254		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Trondheimsvegen 53	7340	Oppdal	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Trondheim	288	61	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
1/1 999 545 254	HÅVARDSLI EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
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.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal 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	52	B	13				25				37			49	
2	B	68	B	14				26				38			50	
3	B	68	B	15				27				39			51	
4	B	52	B	16				28				40			52	
5	B	52	B	17				29				41			53	
6	B	68	B	18				30				42			54	
7	B	68	B	19				31				43			55	
8	B	52	B	20				32				44			56	
9	B	91	B	21				33				45			57	
10	B	107	B	22				34				46			58	
11	B	107	B	23				35				47			59	
12	B	91	B	24				36				48			60	
Sum tellere: 876				Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2019	<i>Stig Fjellstad</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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 sameiendeler.

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 plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige 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 tillegsvilkår 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 sameieksjon bolig

Dato
05.05.2019

Innsenderens underskrift

* *Oluf Solving Stig Fjellstad*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oppdal 02.05.2019	* Stig Fjellstad	HÅVARDSLI EIENDOM AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oppdal 02.05.2019	* Olaf Solberg	HÅVARDSLI EIENDOM AS
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

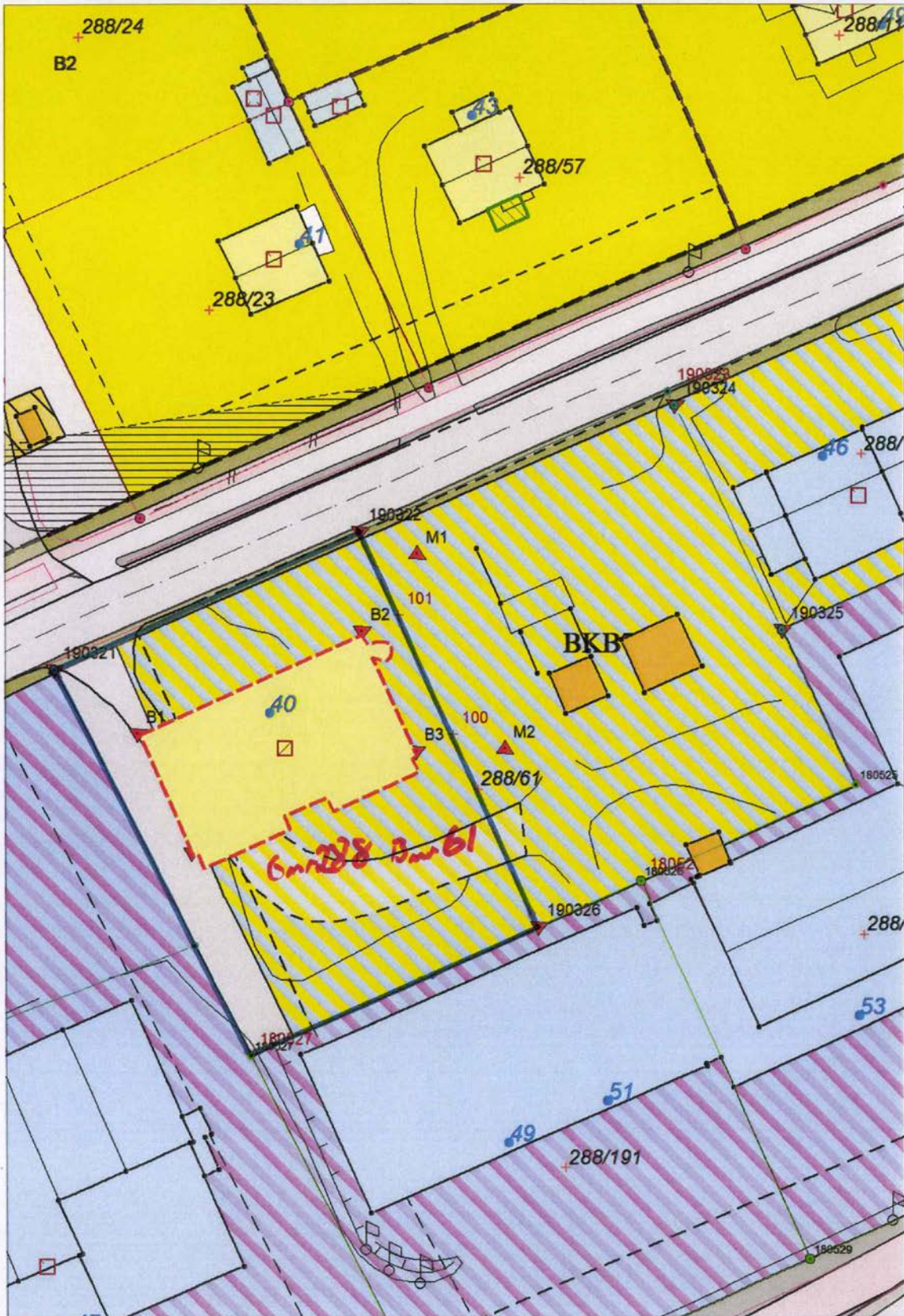
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

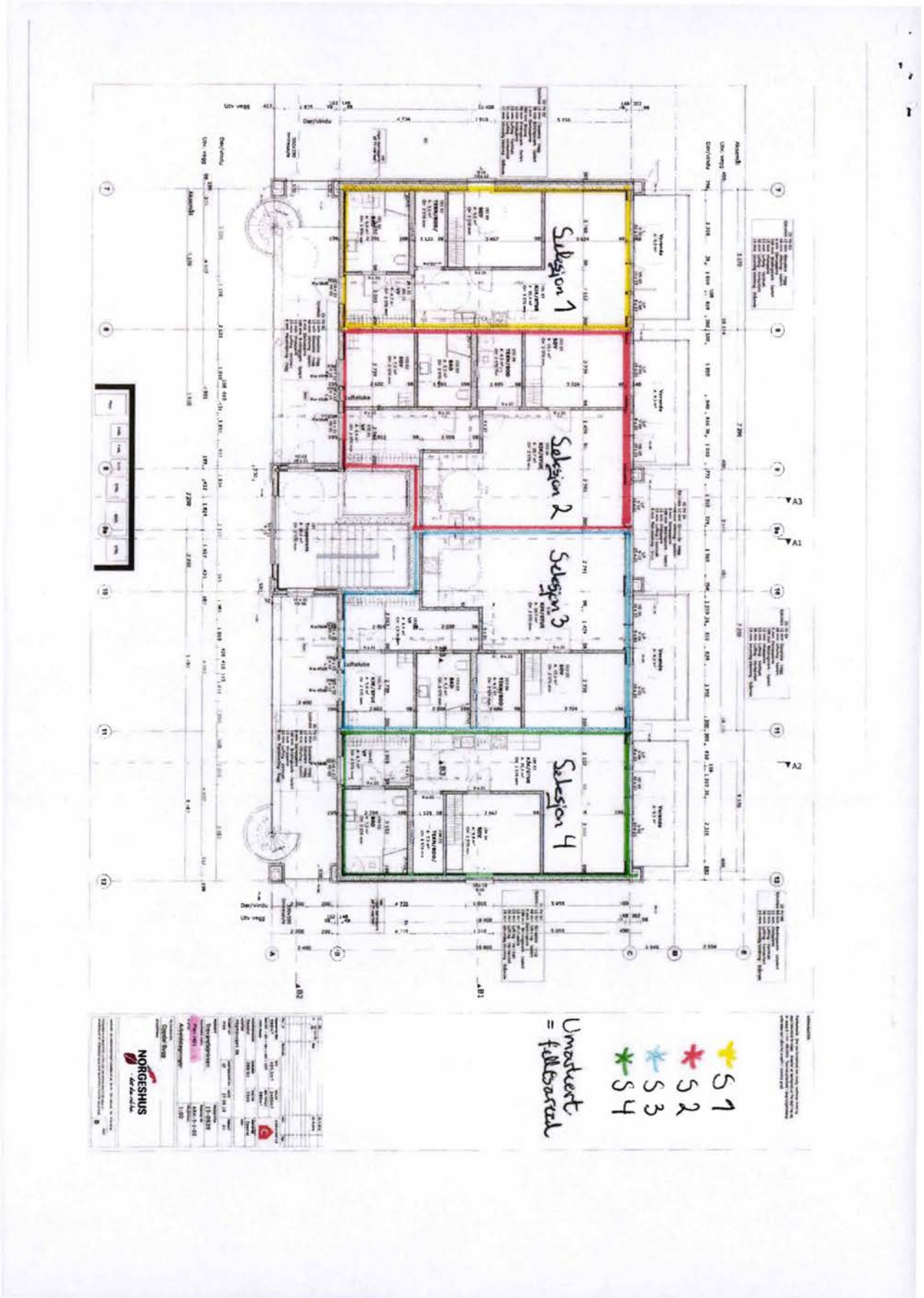
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	288	61	
Dato	Underskrift	Stempel		
2019-05-02	Olaf Solberg	Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal		

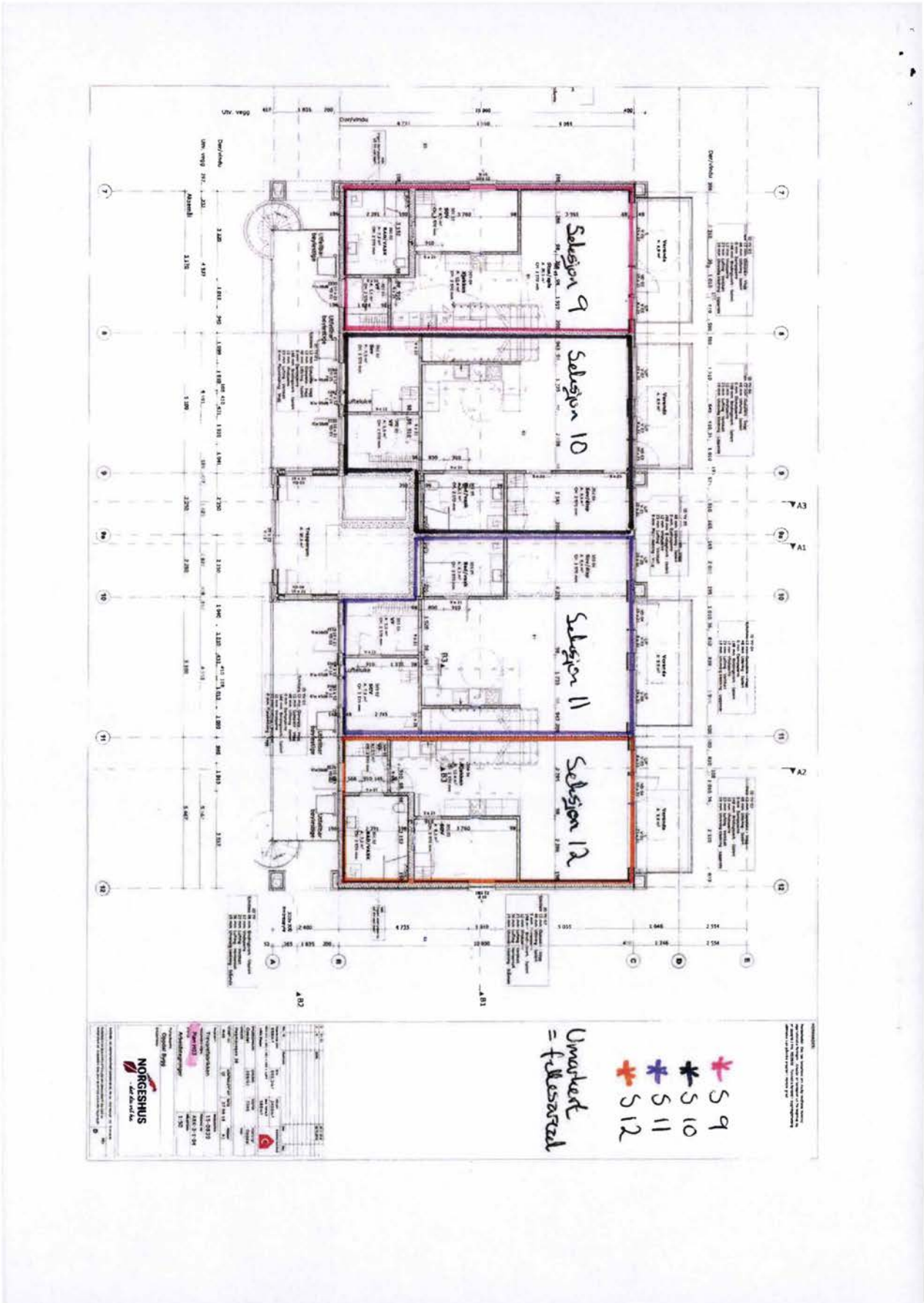
Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2019	* Olaf Solberg / Stig Fjellstad.

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	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
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 =											

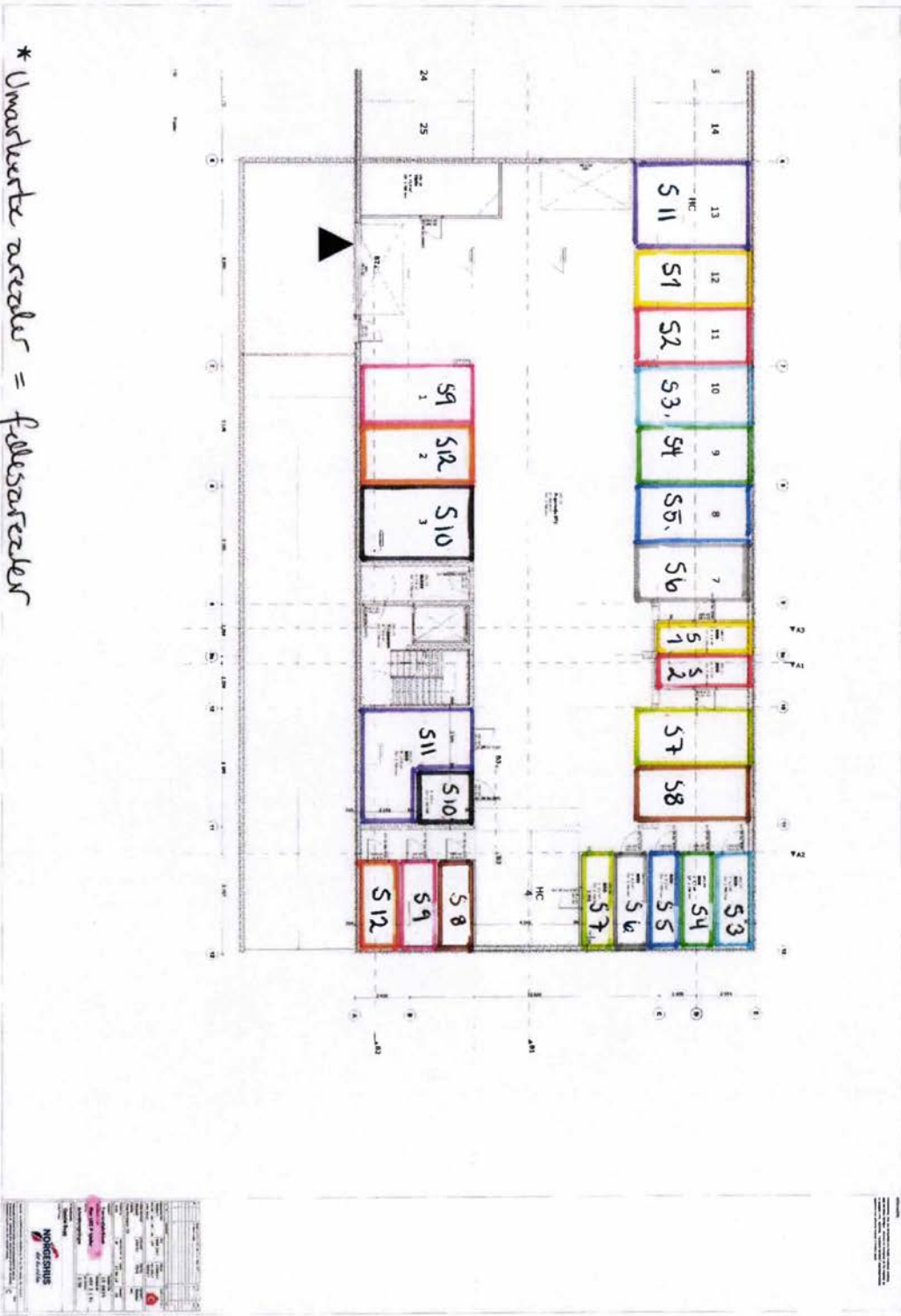
Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2019	<i>Olaf Solving / Stig Fjellstad</i>







* Umarkerte arealer = fellesarealer



VEDTEKTER FOR TREVAREN SAMEIE

Vedtatt i årsmøte
Den 26.08.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Endring vedtatt i årsmøte
Den 25.05.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
(endringen omfatter kun punkt 3)

Endringer vedtatt i årsmøte
Den 03.05.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
(endringene omfatter punktene 5.3, 7.2 og 7.11)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **TREVAREN SAMEIE**, og har gårdsnummer 288 og bruksnummer 61 i Oppdal kommune. Sameiet ble stiftet 26.08.2019 og opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.09.2019.

Boligsameiet omfatter 12 eierseksjoner i et bygg med 4 seksjoner i hver etasje med felles trapperom og heis. Leilighetene er i hver etasje like over hverandre og har følgende andeler/størrelser på BRA:

Plan 1;

Seksjon 1, H0101 52/876 (52m²)
Seksjon 2, H0102 68/876 (68m²)
Seksjon 3, H0103 68/876 (68m²)
Seksjon 4, H0104 52/876 (52m²)

Plan 2;

Seksjon 5, H0203 52/876 (52m²)
Seksjon 6, H0204 68/876 (68m²)
Seksjon 7, H0201 68/876 (68m²)
Seksjon 8, H0202 52/876 (52m²)

Plan 3;

Seksjon 9, H0303 91/876 (91m²)
Seksjon 10, H0304 107/876 (107m²)
Seksjon 11, H0301 107/876 (107m²)
Seksjon 12, H0302 91/876 (91m²)

I tillegg har eierseksjonene fått tildelt hver sin parkeringsplass og hver sin bod i garasjekjeller. Seksjonene står fritt til å leie ut sin parkeringsplass til andre seksjoner innen sameiet. Skulle det være særskilte behov på bedre p-plass på grunn av bruk av rullestol skal dette forsøkes hensyntatt og tilpasset innenfor de gitte plasser.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Denne fordeling gjelder også for sameiets inntekter og formue.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets

forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Postkasser skal være av lik type. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

8. STYRET

8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og minst 1 varamedlem.

8.2. **Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

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

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

8.3. **Styremøter**

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

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

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

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

8.4. **Styrets oppgaver**

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

8.5. **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Med 12 seksjoner er det ikke plikt til å levere årsregnskap til Regnskapsregisteret.

10.2. Plikt til å ha revisor

Trevaren Sameie er ikke pliktig til å ha revisor med 12 seksjoner.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR TREVAREN SAMEIE

1. **VELKOMMEN TIL TREVAREN SAMEIE.** Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.
2. **ANSVAR - OMFANG** Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger og på sameiets fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
3. **VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT** Sameier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen man disponerer. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger sameier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.
4. **BRUK AV LEILIGHETENE** For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må ventilasjonsanlegg være i drift og avtrekk på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
5. **PARKERING** Parker slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra parkeringskjelleren og de enkelte biloppstillingsplassene.
6. **DYREHOLD** Husdyr er tillatt med mindre de er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og passe på at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
7. **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN** Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På alle dager mellom 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Etterlatte ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.
8. **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE** Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annen avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak. Eks. Har du kjøpt deg ny tv, skal papp/plast og isopor kastes på Oppdal Miljøstasjon eller i containere som står i sentrum.

9. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

10. KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE. Trevaren Sameie benytter epost som primær kommunikasjonsmetode mellom styret og seksjonseierne. Ved valg av nytt styre skal nye styremedlemmer uten unødvendig opphold informere seksjonseierne om epost adresse som skal benyttes dersom seksjonseiere ønsker å kommunisere med styremedlemmer. Styret er ansvarlig for å verifisere epost adresse for alle seksjonseiere minst en gang per år. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å informere styret ved endring av epost adresse. Den enkelte seksjonseier kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

11. GARASJEKJELLER. I garasjekjelleren er det trapperom/heissjakt, sluse mellom trapperom/heissjakt og garasjeanlegget, teknisk rom, 12 boder og åpent areal bestående av 12 parkeringsplasser og felles areal. Arealet som er felles består for det meste av areal nødvendig for adkomst til boder og for kjøring til- og fra de enkelte seksjoners parkeringsplass, men også et areal som egner seg til parkering. Arealet som egner seg til parkering, er noe bredere enn en vanlig parkeringsplass, og kan egne seg bedre som parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne. Ved behov kan sameiets areal som egner seg til parkering benyttes av en seksjonseier, under forutsetning av at sameiet i bytte kan disponere parkeringsplassen som hører til den aktuelle seksjonen. Slikt bytte skal være midlertidig, og skal revurderes årlig eller ved behov. Dersom det er flere som ønsker eller har behov for å benytte arealet, skal det tildeles først ved loddtrekning og deretter etter venteliste med årlig vurdering. Ordningen administreres av styret.

12. SAMEIETS AREAL I GARASJEKJELLER. Arealet som til enhver tid disponeres av sameiet (jfr 11 over), skal fortrinnsvis benyttes til oppbevaring av sameiets eiendeler, og utstyr som benyttes til å utføre oppgaver sameiet er ansvarlig for. I den grad det er plass til overs, kan det benyttes til parkering av sykler, sparker eller hjelpemidler for personer med nedsatt funksjonsevne.

13. PARKERINGSPLASSER OG BODER. Hver seksjonseier er ansvarlig for det som oppbevares på seksjonens tildelte parkeringsplass og bod areal. All oppbevaring og eventuell tilpasning av arealene skal den enkelte seksjonseier påse at er i henhold til alle gjeldende lover og regler. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for renhold og vedlikehold av disse arealene, inkludert lyspære og elektrisk anlegg i bod. Strømforbruk i boder belastes felles måler og betales gjennom fellesutgiftene. Dersom det installeres strømbrukere i bod som gir høyere forbruk enn 250 kWt i året, skal styret informeres og styret kan kreve betaling for estimert strømkostnad utover fellesutgiftene.

14. TEKNISK ROM. Døren til teknisk rom skal holdes låst når det ikke er noen i garasjeanlegget som benytter døren. Styret er ansvarlig for renhold av teknisk rom. En mindre del av teknisk rom kan benyttes til oppbevaring, forutsatt at det ikke er til hinder for drift eller vedlikehold av installasjonene i rommet. Det som eventuelt oppbevares i teknisk rom må være rengjort og tørt før det plasseres i teknisk rom. I teknisk rom kan det utelukkende oppbevares ting som benyttes til å utføre plikter sameiet er ansvarlig for, eller som alle seksjonseiere har nytte av. Styret må godkjenne all oppbevaring av gjenstander i teknisk rom.

VEDTATT AV ÅRSMØTET 3. MAI 2025

15. FELLESAREAL, TRAPPEOPPGANG OG KORRIDORER. Det skal ikke lagres ting i fellesområder, med unntak som beskrevet i husordensregler 13 og 14, samt areal avsatt for parkering av sykler, sparker og hjelpemidler for personer med nedsatt funksjonsevne. På svalgang utenfor hver enkelt leilighet kan det plasseres skostativ, planter, matte og lignende for personlig preg.
16. GARASJEANLEGGET. Garasjeporten skal holdes lukket når det ikke er trafikk gjennom porten og det ikke er noen seksjonseiere i garasjekjelleren. Dørene inn til garasjeanlegget (døren ved siden av porten og døren fra trappeoppgangen) skal være låst når det ikke er noen i garasjeanlegget som benytter dørene. Det er ikke oljeutskiller i forbindelse med sluk i garasjekjelleren, så det kan ikke utføres aktiviteter i garasjeanlegget som medfører avrenning av væsker til sluk som ikke er i henhold til gjeldende lover og regler mht forurensning. Høytrykksspyler skal ikke benyttes innendørs.
17. HEIS OG SPRINKLERANLEGG. Styret er ansvarlig for at heisen og sprinkleranlegget til enhver tid vedlikeholdes i henhold til gjeldende lover, regler og krav i relevante forsikringsvilkår. Styret er ansvarlig for at fellesutgiftene dekker kostnad til slikt vedlikehold.
18. BRANNFØREBYGGING. Styret er ansvarlig for at brannvarslingsanlegget til enhver tid vedlikeholdes i henhold til gjeldende lover, regler og krav i relevante forsikringsvilkår. Styret er ansvarlig for at det til enhver tid eksisterer en oppdatert branninstruks. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sette seg inn i informasjonen i branninstruks.
19. SKADER OG UREGELMESSIGHETER. Dersom noen forårsaker eller oppdager en ny skade på fellesareal, må styret informeres så snart som mulig. Dette gjelder også dersom det oppdages uregelmessigheter ved drift eller funksjon til garasjeport, ytterdører, heis, brannvarslingsanlegg eller sprinkleranlegg.
20. FORSIKRING. Styret er ansvarlig for at bygningen til enhver tid er forsikret og for at fellesutgiftene dekker kostnad til slik forsikring. Den enkelte seksjonseier vil selv måtte ordne forsikring for det seksjonseieren er ansvarlig for, inkludert eget innbo og det som oppbevares på seksjonens parkeringsplass og i bod.
21. BALKONGER. Det er ikke tillatt med utvendige balkongkasser. Beboere i leiligheter med balkong må ikke banke tepper el.l. over rekkverket, da dette kan medføre ubehag for de under.
22. PLIKTER - MISLIGHOLD Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Protokoll

Årsmøte i Trevaren Sameie, org.nr 923 573 267.

Dato: 3. mai 2025

Sted: Trondheimsveien 43, 7340 Oppdal (Toyota Slettum Bil Oppdal sine lokaler. Møterom 3. etg).

Tidspunkt: 15:00

Møteleder: Knut Fostad (Styreleder i Trevaren Sameie)

Følgende seksjoner var representert:

Seksjons nr:	Eier	Representert ved
1	Monica Laukvik	Eier*
2	Aud Gorseth	Eier
3	Anne Lise Dørum	Eier
4	Camilla Hernes Nerhoel	Eier
5	Ingebrigt Bøe	Eier
6	Nye Bjerkaker Eiendom AS	Hans Jørgen Kotte Aune
7	Inger Johanne Botten	Eier
8	Bodhild Sæther	Ikke representert
9	Knut Fostad	Eier
10	Liss Amdal / Arnt Joar Jære	Arnt Joar Jære
11	Marit Brenne / Odd Helge Søraunet	Eiere via høyttalende telefon**
12	Svein Melum	Eier

Antall seksjoner representert = antall stemmer totalt: 11*

* - Monica Laukvik forlot møtet etter sak 6, og seksjon 1 var ikke representert for sakene 7 til 10.

** - Eiere av seksjon 11 deltok via høyttalende telefon. Alle tilstedeværende aksepterte dette uten innsigelser før sakene på saklisten ble behandlet.

Sak 1, Valg av møteleder

Jfr Eierseksjonsloven §47 om Ledelse av årsmøtet, så var det ingen forslag til alternativ møteleder. (Styrelederen leder årsmøtet).

Sak 2, Godkjennelse av innkallingen (innkalling datert 12. april og distribuert via epost 13. april 2025)

Stemmeavgivelse ble gjort ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Sak 3, Valg av seksjonseier til å signere protokollen sammen med Styreleder

Det ble fremmet forslag om at Camilla Hernes Nerhoel skulle signere protokollen sammen med Styreleder.

Stemmeavgivelse ble gjort ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 4, Behandle styrets årsberetning

Det ble foretatt en gjennomgang av styrets årsberetning. Årsberetningen redegjorde for styrets arbeid siden årsmøtet i 2024 og inneholder budsjett for 2025. Årsberetningen var vedtatt av styret i styremøte 11. april 2025 (sak 250411_04), og var distribuert til seksjonseierne sammen med innkallingen til årsmøtet.

Stemmeavgivelse om godkjenning av styrets årsberetning inkludert budsjett for 2025 ble gjort ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Årsberetningen ble enstemmig vedtatt.

Sak 5, Behandle/godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

En overordnet gjennomgang av regnskapet ble gjort av møteleder.

Stemmeavgivelse for godkjenning av regnskapet ble gjort ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 6, Vedtektsendringer

Det ble stemt over styrets forslag til endringer av vedtektene (jfr innkallingen til årsmøtet) ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Representanten for seksjon 6 informerte om at stemme ikke ville bli avgitt pga inhabilitet mht den foreslåtte endringen av vedtektenes punkt 7.11 (Nye Bjerkaker Eiendom AS eier 25% av Håvardslø Eiendom AS, som eier nabotomten mot øst). Det var ingen kommentarer eller innsigelser til dette.

Forslaget ble vedtatt med 10 avgitte stemmer for styrets forslag til vedtak.

Oppdaterte vedtekter med de vedtatte endringene innarbeidet er lagt ved denne protokollen og er en integrert del av protokollen.

Sak 7, Husordensregler

Det ble stemt over alternativ ordlyd for husordensregel 9 jfr innkallingen til årsmøtet. Alternativene 9A og 9B ble satt opp mot hverandre og det ble stemt ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). 10 stemmer ble gitt for alternativ 9B og ingen stemmer for alternativ 9A.

Altså ble alternativ 9B fra innkallingen vedtatt enstemmig.

Det ble deretter stemt med håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11) over alternative ordlyder for husordensregel 13 jfr innkallingen til årsmøtet, med følgende antall stemmer avgitt:

13C: 3 stemmer (seksjon 4, 7 og 12)

13B: 2 stemmer (seksjon 6 og 10)

13A: 5 stemmer (seksjon 2, 3, 5, 9 og 11)

Altså ble alternativ 13A fra innkallingen vedtatt med 5 stemmer.

Et endelig forslag til husordensregler for Trevaren Sameie var etter de ovenfor nevnte avstemmingene klart, og det ble foretatt avstemming ved håndsopprekning for å etablere om årsmøtet vedtok å etablere «Husordensregler for Trevaren Sameie». Avstemmingen ble gjort ved håndsopprekning (og verbal

bekreftelse fra eiere av seksjon 11), og det ble enstemmig vedtatt «Husordensregler for Trevaren Sameie» med dato 3. mai 2025.

Husordensreglene for Trevaren Sameie (3. mai 2025) ble dermed implementert. Husordensreglene er lagt ved denne protokollen og er en integrert del av protokollen.

(Det informeres om at regel nr 10 fra versjonen som var lagt ved innkallingen til årsmøtet er blitt flyttet slik at den er siste regel, slik den også var i opprinnelig forslag til husordensregler som var inkludert i salgsopgaven utarbeidet av Aktiv Eiendomsmegling. Andre regler som er påvirket av rekkefølgeendringen har fått oppdaterte nummer.)

Sak 8, forslag om salg av plenklipper for kjøp av robotklipper

Det ble fremmet forslag om vedtak med følgende ordlyd: «Årsmøtet instruerer styret om å utrede så snart som mulig løsning(er) for å gå over fra eksisterende løsning for plenklipping til en løsning med robotklipper, inkludert implikasjoner mht kostnader.»

Det ble stemt over det foreslåtte vedtaket ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 9, valg av nytt styre

Det ble fremmet forslag om at **det velges styre for 1 år**, med følgende sammensetning:

Varamedlem til styret: Svein Melum

Styremedlem: Marit Brenne

Styremedlem: Camilla Hernes Nerhoel

Det ble stemt over det foreslåtte vedtaket ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det ble fremmet forslag om at **det velges styreleder for 1 år**, med Knut Fostad som styreleder.

Det ble stemt over det foreslåtte vedtaket ved håndsopprekning (og verbal bekreftelse fra eiere av seksjon 11). Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 10, eventuelt

Under «eventuelt» ble det ikke gjort noe vedtak, men det ble fremmet ønske om at det fremskaffes fargekoder brukt ved oppføring av bygget slik at den enkelte seksjonseier kan benytte samme farger ved behov.

Det ble videre nevnt at det anbefales inspeksjon av det flate taket over «mellombygget» årlig, og da ble det av en annen seksjonseier nevnt at det kan/bør ved eventuelle inspeksjoner i høyden (antatt ved bruk av lift) også inspiseres takrennedløp.

Det ble videre nevnt at bord og blomster utenfor bygget mot øst blir lite benyttet, fordi det ofte er skygge og vind der på de tidspunktene det er naturlig å oppholde seg på utendørs fellesareal.

Det ble opplyst at en av seksjonseierne som kjøpte leilighet i 2021 (av Håvardslie Eiendom AS med Aktiv Eiendomsmegling Oppdal som megler), hadde klagd eiendomsmegleren inn for Reklamasjonsnemnda

for eiendomsmeglingstjenester, for manglende informasjon om den planlagte adkomsten til naboeiendommen og manglende informasjon om at eiendomsgrensen gikk gjennom bygget til Trevaren Sameie. Den aktuelle seksjonseieren fikk ikke medhold i nemnda, men reiste deretter erstatningssøksmål mot megleren for å få dekt sine kostnader relatert til reise til Oppdal for deltakelse i saken i Jordskifteretten 4. og 5. juli 2024 samt sin andel av kostnader til advokat og sin 1/13 del av de varslede kostnadene fra Jordskifteretten. Trøndelag tingrett avsa dom i saken 30. april 2025 og ga den aktuelle seksjonseieren fullt medhold. Megleren ble også dømt til å betale saksomkostninger. Dommen er ikke rettskraftig (ankefristen er 1 mnd).

Møtet hevet: 17:30



Knut Fostad (Styreleder/møteleder)



Camilla Hernes Nerhoel (seksjonseier jfr Sak 3)



TREVAREN SAMEIE

ÅRSOPPGJØRET 2025

Snøhetta Regnskap Oppdal AS

Ansvarlig for ditt regnskap: Elmar Butrim

Autorisert Regnskapsførerselskap | Regnskap og rådgivningsfirma i Snøhettagruppen

Daglig leder/Kontorleder: Marita Myran

Faglig ansvarlig Snøhettagruppen: Audun Holsbrekken

Konsernsjef Snøhettagruppen AS: Paul Ulheim



Årsregnskapet 2025

Regnskapet bygger på årets inntekter i henhold til avtalte felleskostnader, kostnader ifølge fakturaer, samt eventuelle periodiseringer.

Omsetning

Trevaren Sameie har i 2025 inntekter på 230 400. Dette gjelder felleskostnader tilhørende 2025.

Lønnskostnad

Det er ikke utbetalt lønn eller honorar til styret i 2025.

Andre kostnader

Andre kostnader omfatter i hovedsak strøm, renhold, vedlikehold, forsikring, regnskapshonorar og servicekostnader.

Andre driftskostnadene i 2025 utgjør til sammen kr 287 029 mot kr 240 442 for samme periode i fjor.

Servicekostnad - Heis økte fra kr 14 675 i 2024 til kr 36 274 i 2025.

Honorar for juridisk bistand økte fra kr 66 087 i 2024 til kr 90 625 i 2025.

Strømkostnader reduserte fra kr 27 934 i 2024 til kr 16 756 i 2025.

Finansinntekter

Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring ASA utgjør kr 3 953.

Årets resultat og opparbeidet kapital

Resultat for 2025 blir med dette et underskudd på kr 52 676.

Per 31.12.2025 er egenkapitalen for Trevaren Sameie redusert fra kr 99 364 i 2024 til kr 46 688 i 2025.

Eiendeler

Eiendeler pr 31.12.2025 utgjør kr 119 448 og består av bankinnskudd, kundefordringer og forskuddsbetalt forsikring.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld pr 31.12.2025 er kr 72 759. Dette spesifiseres slik:

Leverandørgjeld med forfall i 2026, kr 44 784

Påløpte kostnader, kr 8775

Forskuddsfakturerte felleskostnader for januar 2026, kr 19 200

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		230 400	230 400
Sum driftsinntekter		230 400	230 400
Driftskostnader			
Varekostnad		-90 625	0
Annen driftskostnad		-196 404	-240 443
Sum driftskostnader		-287 029	-240 443
Driftsresultat		-56 629	-10 043
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		3 953	3 953
Sum finansinntekter		3 953	3 953
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-32
Sum finanskostnader		0	-32
Netto finans		3 953	3 921
Årsresultat		-52 676	-6 122
Overføringer			
Annen egenkapital		-52 676	-6 122
Sum overføringer		-52 676	-6 122

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 995	16 965
Andre kortsiktige fordringer		49 879	41 392
Sum fordringer		63 874	58 357
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		55 574	108 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 574	108 292
Sum omløpsmidler		119 448	166 649
SUM EIENDELER		119 448	166 649

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 689	99 365
Sum opptjent egenkapital		46 689	99 365
Sum egenkapital		46 689	99 365
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 785	44 869
Annen kortsiktig gjeld		27 975	22 415
Sum kortsiktig gjeld		72 760	67 284
Sum gjeld		72 760	67 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 448	166 649

Knut Ragnar Fostad
styrets leder

Camilla Hernes Nerhoel
styremedlem

Marit Brenne
styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	230 400,00	230 400,00
	230 400,00	230 400,00
Sum driftsinntekter	230 400,00	230 400,00
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-373,72	-123,28
6340 Lys, varme	-16 756,38	-27 934,98
6350 Snøbrøyting	-17 837,50	-19 525,00
6360 Renhold	0,00	-5 000,00
6390 Annen kostnad lokaler	0,00	-1 386,80
6400 Leie maskiner	-7 720,00	0,00
6420 Leie datasystemer	-7 017,50	-5 282,87
6550 Driftsmateriale	-350,20	0,00
6560 Rekvisita	0,00	-868,60
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-4 998,00	0,00
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-1 894,90	-4 254,00
6705 Honorar regnskap	-23 820,00	-23 980,63
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-90 625,00	-66 087,50
7500 Forsikringspremie	-73 681,00	-66 730,00
7560 Servicekostnad - Heis	-36 274,36	-14 675,58
7770 Bank og kortgebyrer	-4 616,20	-4 558,60
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-1 064,66	-35,00
	-287 029,42	-240 442,84
Sum driftskostnader	-287 029,42	-240 442,84
Driftsresultat	-56 629,42	-10 042,84
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	3 953,00	3 953,00
	3 953,00	3 953,00
Sum finansinntekter	3 953,00	3 953,00
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	0,00	-32,14
	0,00	-32,14
Sum finanskostnader	0,00	-32,14

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Netto finans	<u>3 953,00</u>	<u>3 920,86</u>
Årsresultat	<u>-52 676,42</u>	<u>-6 121,98</u>
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-52 676,42	-6 121,98
	<u>-52 676,42</u>	<u>-6 121,98</u>
Sum overføringer	<u>-52 676,42</u>	<u>-6 121,98</u>

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	13 995,00	16 965,00
	13 995,00	16 965,00
Andre kortsiktige fordringer		
1579 Andre kortsiktige fordringer	0,00	650,91
1742 Forskuddsbetalt forsikring	49 879,32	40 741,32
	49 879,32	41 392,23
Sum fordringer	63 874,32	58 357,23
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	55 573,72	108 291,67
	55 573,72	108 291,67
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	55 573,72	108 291,67
Sum omløpsmidler	119 448,04	166 648,90
Sum eiendeler	119 448,04	166 648,90

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-46 688,54	-99 364,96
	<u>-46 688,54</u>	<u>-99 364,96</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>-46 688,54</u>	<u>-99 364,96</u>
Sum egenkapital	<u>-46 688,54</u>	<u>-99 364,96</u>
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-44 784,50	-44 869,28
	<u>-44 784,50</u>	<u>-44 869,28</u>
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Annen påløpt kostnad	-8 775,00	-3 214,66
2965 Forskuddsbetalt inntekt	-19 200,00	-19 200,00
	<u>-27 975,00</u>	<u>-22 414,66</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>-27 975,00</u>	<u>-22 414,66</u>
Sum gjeld	<u>-72 759,50</u>	<u>-67 283,94</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>-119 448,04</u>	<u>-166 648,90</u>

Nabolagsprofil

Høgmovegen 40 - Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oppdal stasjon Linje F6, R70	8 min	0.7 km
Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	8 min	0.7 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	13 min	1.1 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	10 min	0.9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	16 min	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Burger King Oppdal	4 min
Recharge Postgården Oppdal	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

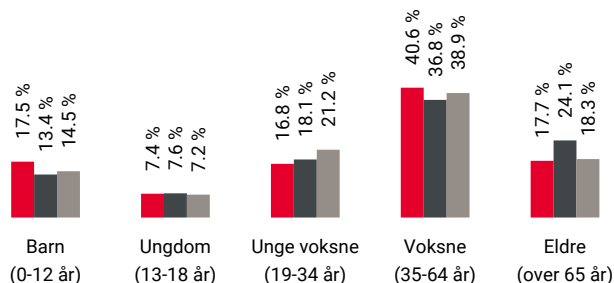
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Høgmo	738	339
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgmo barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min	0.4 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 16 barn	7 min	0.6 km
Brennan barnehage (0-5 år) 114 barn	22 min	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	5 min	0.5 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	7 min	0.6 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 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

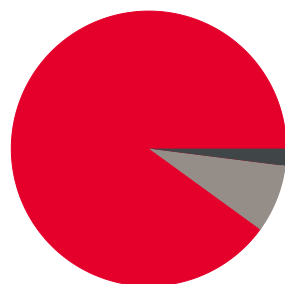
Sport

Krux Klatring 8 min
Klatring 0.6 km

Oppdal kulturhus - aktivitetssal 9 min
Aktivitetshall 0.8 km

Oppdal Treningssenter 12 min

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 2% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

Torgsenteret / Domus Oppdal 7 min

Vitusapotek Oppdal 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

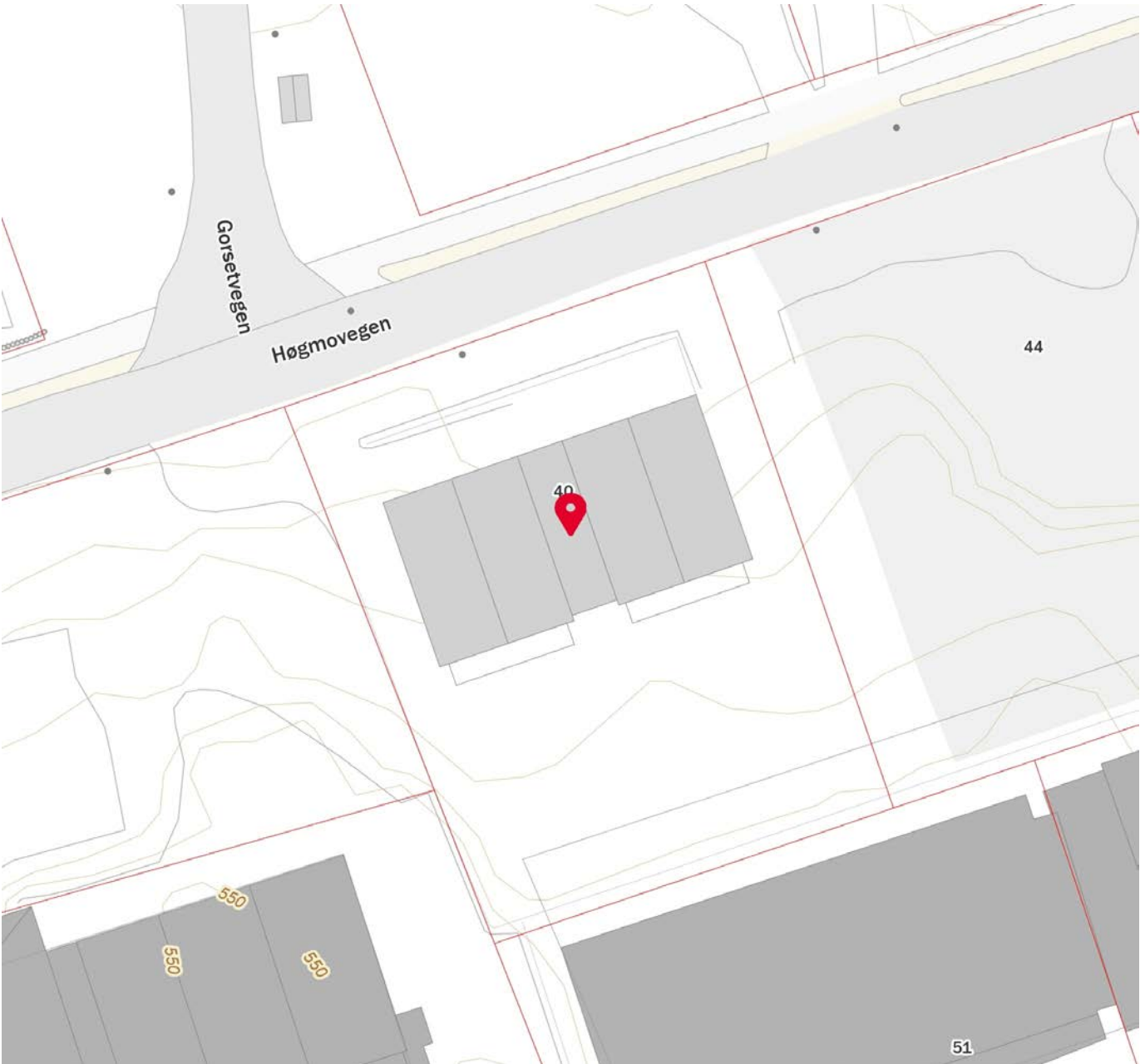
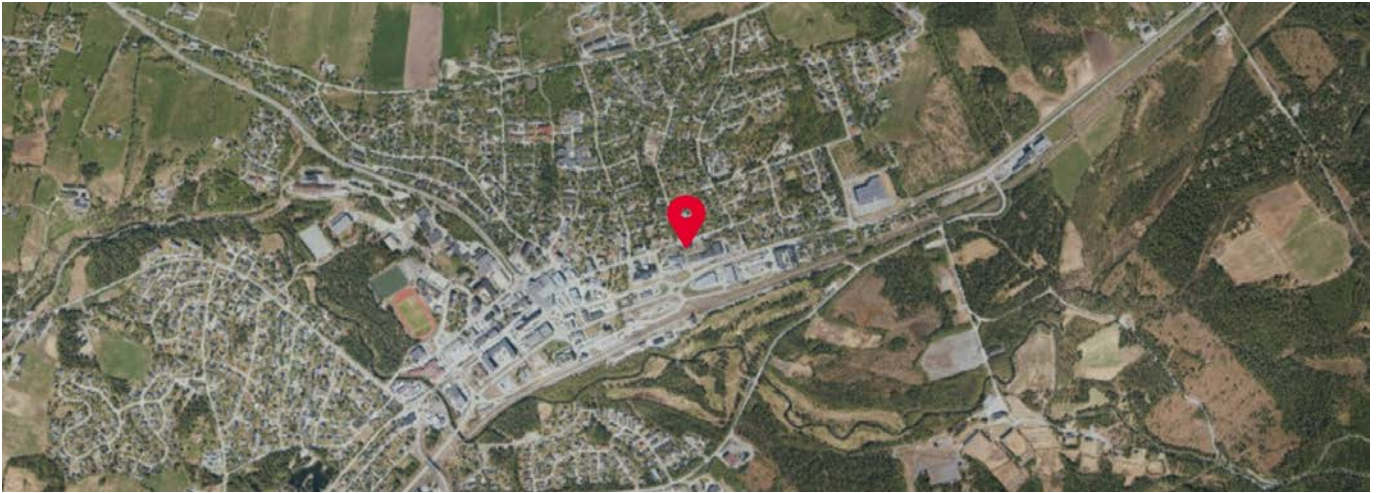


0% 43%

■ Øvre Høgmo
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

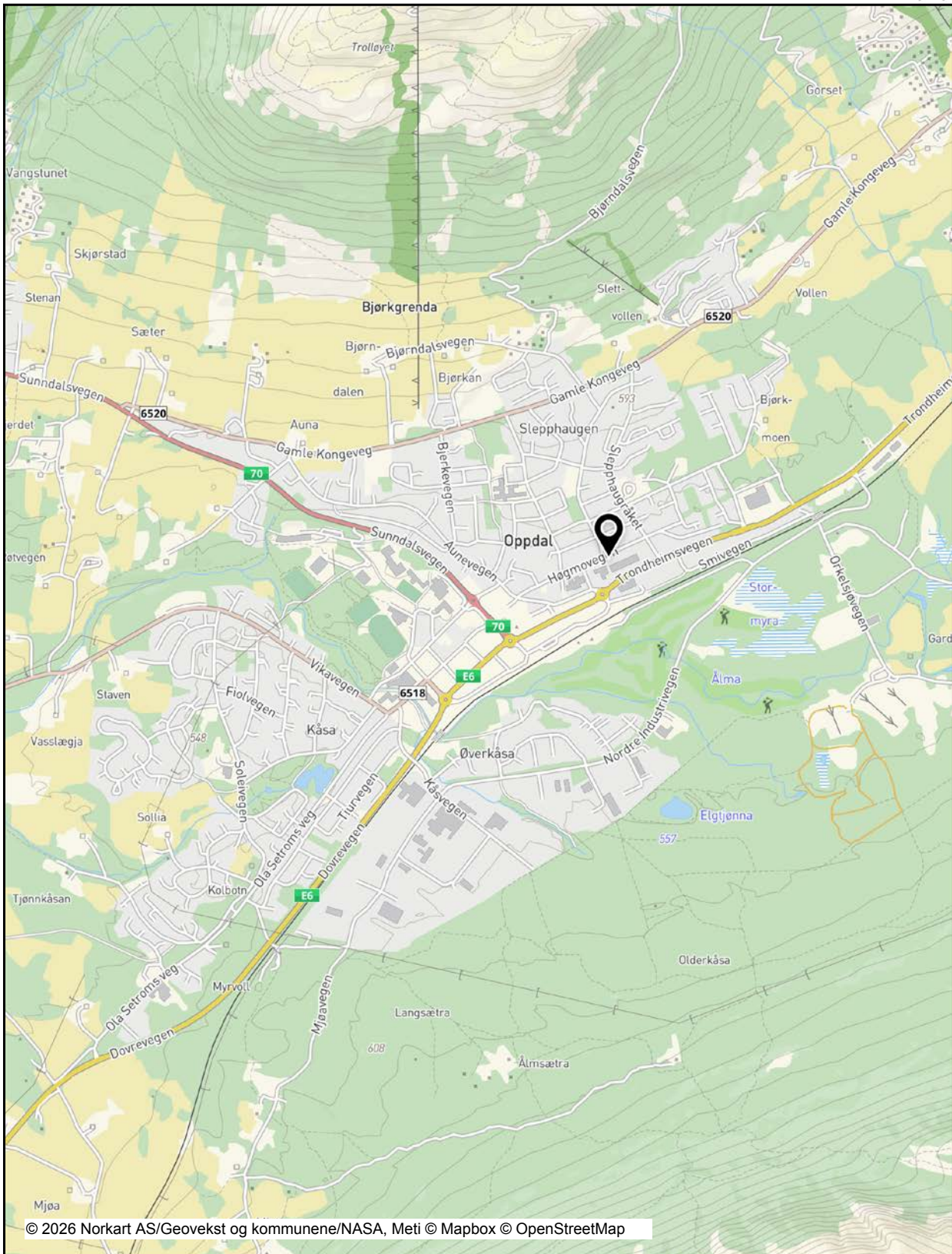


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.03.2026

Målestokk: 1:20000

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.

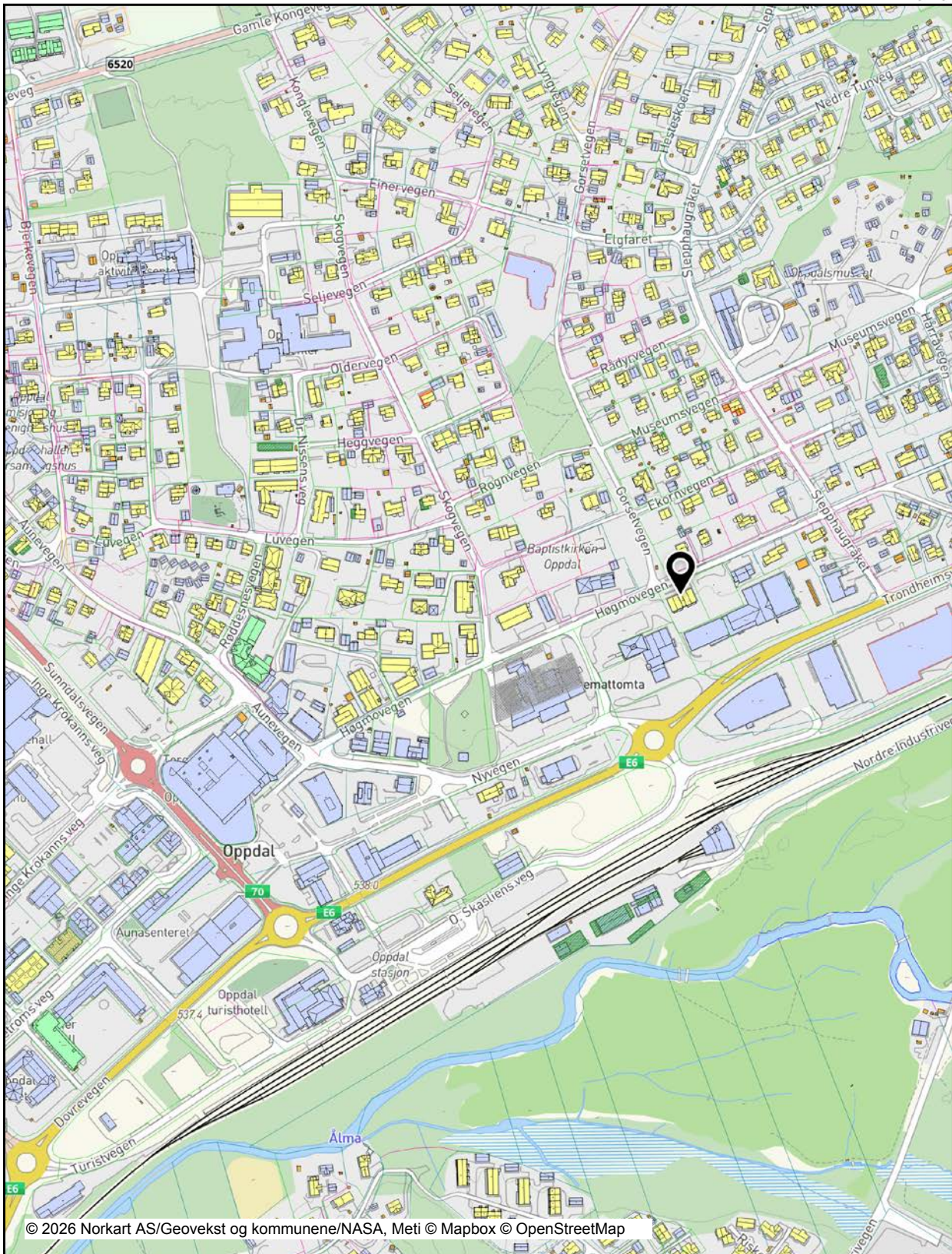


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.03.2026

Målestokk: 1:5000

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.

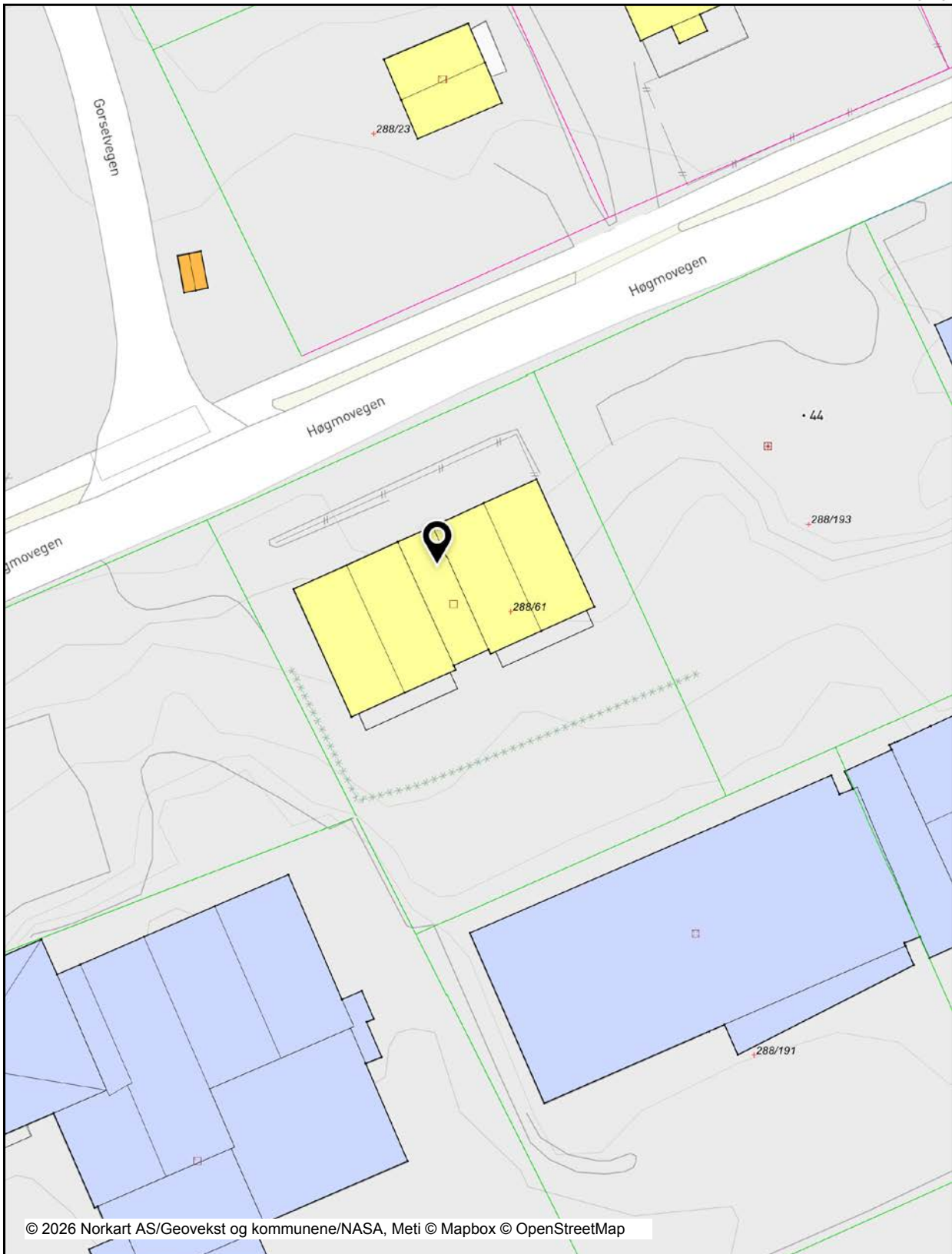


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.03.2026

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. Les mer på 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Høgmovengen 40
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian KnutsenTelefon: 958 66 162
E-post: stian.knutsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre