



aktiv.

Vikavegen 32, 7340 OPPDAL

**Pen og oppgradert leilighet med
god beliggenhet vest i sentrum.
To soverom, vaskerom, balkong,
utv. bod, garasje m.m.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 140,-
Total ink omk.: Kr 3 230 140,-
Felleskostn.: Kr 1 487,-
Selger: Elisabeth Yvonne Sætren
Svein Olav Myklebust

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 78/100 m²
Tomtstr.: 9523.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 47
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1703250048

Pen og oppgradert leilighet med god beliggenhet vest i sentrum.

Leiligheten ligger i Vikavegen Boligtun, i et veletablert boligområde sørvest i Oppdal sentrum, med kort vei til sentrumskjernen, der en finner et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner.

Tunet ligger mellom Vikavegen og elva Ålma, med gode friarealer og badeplass like ved. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrum samt bilfri snarvei til skoler, idrettsanlegg og friområde med fine turstier. Området har for øvrig to barnehager innenfor kort gåavstand. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Leiligheten i 2. etasje inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.

I tillegg har leiligheten sørvestvendt balkong, utvendig bod og garasje.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	24
Selgers egenerklæring	43
Tilstandsrapport	51
Bygningstegninger	84
Ferdigattest	88
Energiattest	89
Reseksjonering med tegninger (utdrag)	95
Matrikkelkart og -rapport	100
Eiendomskart og målebrev	108
Veistatus- og ledningskart	113
Reguleringsplankart	115
Reguleringsplan med bestemmelser	117
Kommuneplankart	126
Vedtekter for sameiet	128
Generell informasjon fra sameiet	132
Årsmøtedokumenter med regnskap og budsjett	136
Nabolagsprofil	145
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 78 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 22 m²

BRA totalt: 100 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje BRA-i: 78 m² - Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom/teknisk rom

2. etasje TBA: 12 m² - Balkong

1. etasje BRA-e: 5 m² - Bod

1. etasje BRA-e: 17 m² - Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Vedtektene har ikke bestemmelser om fordeling eller bruk av utvendige boder, men selger opplyser at denne leiligheten disponerer boden ytterst mot internvei. Bodene er medtatt som BRA-e.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Internt bruksareal (BRA-i)

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.11.2002.

- Ferdigattest datert 13.09.2004.

Eksternt bruksareal (BRA-e)

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles bodbygg som tilhører boenheten.

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 9523,2 m² iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Iht. målebrev tinglyst 19.02.2002 er tomtearealet 9 522 m².

Uteområdet er pent opparbeidet med plen, løv- og bartrær, storsteiner, prydbusker, støttemurer og blomsterbed. Veier, inngangsparti og biloppstillingsplasser er asfalterte. Det er opparbeidet felles leke- og parkarealer på området.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter. Utearealet rundt firemannsboligen disponeres og vedlikeholdes av eier av seksjon i 1. etasje. Eier av seksjon i 2. etasje disponerer således ikke annet uteareale enn det som er definert som fellesareale i vedtektene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Vikavegen Boligtun, i et veletablert boligområde sørvest i Oppdal sentrum, med kort vei til sentrumskjernen, hvor en finner et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Tunet ligger mellom Vikavegen og elva Ålma, med gode friarealer og badeplass like ved. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrum samt bilfri snarvei til skoler, idrettsanlegg og friområde med fine turstier. Området har for øvrig to barnehager innenfor rimelig gåavstand. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Adkomst

Fra rundkjøringen ved Domus/Circle K: Kjør Inge Krokanns veg sørover og ta til høyre etter brua over Ålma. Ta til høyre inn på Vikavegen. Etter ca. 450 meter tar du til høyre og får gjesteparkering på venstre hånd etter ca. 50 meter. Leiligheten ligger i andre etasje mot vest i det første røde bygget du kommer til når du går inn på tunet, knappe 20 meter fra garasjerekkene.

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

Bebyggelsen

Sameiets eiendom er bebygd med seks firemannsboliger samt tilhørende bod- og garasjebygg. For øvrig består området i hovedsak av villa- og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Leilighetshus over to etasjer med fire enheter. Støpt plate på mark med reisverk/ bindingsverk i vegger med liggende kledning. Trevinduer med tolags glass. Saltak med betongtakstein.

Bod med støpt gulv, bindingsverk med liggende kledning. Saltak med betongtakstein. Inndelt i boder for hver boenhet i hovedbygget.

Garasjen er oppført med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning.

Taket har saltaks form og takteking med betongstein.

Bod og garasje er ikke tilstansvurdert. Det er kun gitt en enkel beskrivelse.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 07.07.2025 utført av Stein Ove Finstad samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

Følgende bygningsdeler er gitt TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Tg3. Det er ihht NS3600 påvist avvik ved manglende ubrennbart materiale på gulv under sotluke(Tg2). Det er også bemerkt under 30cm til brennbart overflate på vegg. Avstand målt til 10cm bort til luke fra veggpanel(Tg3).
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag(Tg3).
- Inne i pipen er det bemerkt liggende vannspeil i bunn av sotluken, dette kobless sammen med manglende topphatt på pipeløpet.

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekket fungerer ikke befaringsdagen da bryter er løs og lar seg ikke benytte.

Selger opplyser i egenerklæring at bryter til avtrekksvifte er byttet.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Det er avvik:
 - Det bemerkes slitte isbord på topp av vindskier.
 - Yttertaket har forekomst av mosevekst.
 - Undertak er vurdert ut ifra alder, over halve forventet brukstid er nådd for undertaket.
- Kontroll kun mulig fra innside kaldloft i gjeldene boligenhet.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det er utover alders vurdering bemerket frostspreng på enkelte nedløpsrør.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bemerket manglende musesperre i ytterhjørner, det er påvist åpninger større en 5mm.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
 - Det er på kaldloft bemerket enkelte fuktmerker på undertaksplater. Dette gjelder sprett utover og rundt rør gjennomføringer som pipe og ventilasjon.
 - Det er bemerket at isolasjonen mellom bjelker ligger utjevne og glipper i isolasjonen oppstår.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er bemerket kondenserings merker på et vindu inne på soverom, dette er vurdert å kunne oppstå grunnet svakt luftskifte inne på rommet.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdøren bærer preg av værslitasje og har fuktskader i bunn av utvendig overflate.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er avvik:
 - Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.
 - Det er bemerket at en av de bærende søylene glipper mot limtredrager, tyder på en bevegelse i konstruksjonen som bør vurderes videre.
- Generelt fremstår rekkverk på verandaer med mindre værslitte overflater.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tg2 settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget og at det er bemerket enkelte avvik.
 - > Det mangler tettemuffer på varerør som er ført inn i kjøkkenbenk, ved lekkasje inne i varerør vil vannet kunne renne til kjøkken og ikke til rørskapet.
 - > Det er bemerket irr på en kobling inne i rørskapet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tg2 settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Avtreksrør for teknisk rom er ikke fastmontert i pipehatt på kaldloftet og faller ned.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er utover avvik på fallforhold bemerket en gulvflis i dusj som har bom/hullrom dette kan tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd. Fliser kan løsne på sikt.

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Servant innredning har fuktskader på sideplaten mot dør.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er bemerket skade på benkeplaten i en skjøt.
- Det er bemerket at front til oppvaskmaskin ikke sitter tilstrekkelig fast til selve maskinen.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik og kostnadsestimat (TG 3) er gitt i hovedrapporten.

Det gjøres oppmerksom på at sameiets bygningsmasse ble berørt av stormen Amy høsten 2025, med skade på boliger og felles garasjeanlegg som dekkes av sameiets bygningsforsikring. Arbeid med utbedring av skader på boliger er utført og avsluttet. Arbeid med utbedring av garasjer starter etter påsken 2026. Se selgers egenerklæring og saker til/referat fra årsmøtet for mer informasjon.

Innhold

Leilighet 2. etasje:

Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.

Øvrig:

Balkong

Felles trappegang i to etasjer

Utvendig bod med innlagt strøm

Egen garasje i felles garasjerekke med automatisk portåpner

Standard

Entré:

Laminatgulv, malt panel på vegger, malte himlingsplater. Porttelefon. Uttak for sentralstøvsuger. Panelovn.

Stue:

Laminatgulv, malt panel/malte plater på vegger, malte himlingsplater med downlights. Utgang til balkong. Vedovn og panelovn.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte plater på vegger, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med hvite fronter med integrerte håndtak. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Laminatplater på vegg over arbeidsbenk. Integrert kjøleskap, stekovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og avtrekksvifte.

Soverom 1:

Laminatgulv, malt strie på vegger, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe med speilfronter. Panelovn. Luke til kaldloft.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, malte himlingsplater.

Bad:

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

Baderomsinnredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servant, over- og underskap, speil og belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Wc. Avtrekksvifte.

Vaskerom/Teknisk rom:

Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin.

Sentralstøvsuger. Varmtvannsbereder. Vanninntak med stoppekran og vannmåler.

Fordelingsskap for rør. Sikringskap. Sluk i gulv.

Felles gang 1. etasje:

Belegg på gulv med varmekabler, hvitbeiset panel på vegger, hvitbeiset panel i himling.

Trapp til 2. etasje.

Felles gang 2. etasje:

Belegg på gulv, hvitbeiset panel på vegger, hvitbeiset panel i himling. Panelovn. Trapp til 1. etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Egen garasje i garasjerekke nærmest leiligheten, samt gjesteparkering på angitte steder på fellesområde.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

Siste feiing ble utført 04.08.2020. Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 08.12.2011. Siste varslet tilsyn 28.06.2018 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS: 28.06.2018 - Anm: Ingen hjemme/ingen tilstede. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000,-

Kommunale avgifter

Kr 15 970,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 584 807,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 339 229,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avgifter: ca. kr 16 000,-
- Felleskostnader: ca. kr 17 900,-
- Strøm: ca. kr 14 000,-

Totalt ca. kr 47 900,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

80/2128

Felleskostnader

Felleskostnadene til sameiet utgjør kr 1 370,- pr. mnd. og innbetales kvartalsvis. Felleskostnadene inkluderer forsikring, forretningsførsel, vedlikehold fellesareal, avsetning til utvendig maling og øvrige driftsutgifter.

Andel fellesformue

Kr 11 692,- pr. 31.12.2024.

Sameiet

Sameienavn

Vikavegen Boligtun

Organisasjonsnummer

911949997

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameiet Vikavegen Boligtun som består av 24 leiligheter fordelt på seks bygg samt tilhørende fellesarealer.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, årsmøtedokumenter med regnskap og budsjett samt ev. øvrige dokument med informasjon fra sameiet som følger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overdragelse av eierseksjon.

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. opplysninger gitt av styreleder, men bør avklares med øvrige beboere i samme bygg og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Det vises til generell informasjon for Vikaveien Boligtun mottatt fra styreleder som følger vedlagt salgsoppgaven.

Renhold av felles gang i dette bygget går på omgang mellom leilighetene, der eiere av leilighetene i 2. etasje besørger renhold av gang i 2. etasje og trapp annenhver uke, mens eiere av leilighetene i 1. etasje har ansvar for gangen i 1. etasje. Snømåking fra inngangsparti til internvei er felles ansvar.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6917306, 6917314, 6917324 (sameiets fellespoliser)

Forretningsfører

Forretningsfører

Admento Oppdal AS

Styreleder

Ivar Lauritzen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 47, seksjonsnummer 8 i Oppdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 13.09.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område er regulert for boligbebyggelse.

Bestemmelser knyttet til reguleringsplan for del av Øien, g.nr. 17, br.nr. 1-2 til Vikavegen i Oppdal kommune, plan-id 2000011, er gjeldende. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge planrapport:

- Delareal 6 516 m², formål boliger
- Delareal 446 m², formål gang-/sykkelvei
- Delareal 392 m², formål annet friområde
- Delareal 1 310 m², formål felles parkeringsplass
- Delareal 399 m², formål felles lekeareal
- Delareal 210 m², formål felles avkjørsel
- Delareal 207 m², formål felles gangareal
- Delareal 388 m², formål høyspenningsanlegg

En liten del av eiendommen er berørt av reguleringsplan med plan-id 2004015.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge planrapport:

- Delareal 36 m², formål felles lekeareal
- Delareal 7 m², formål boliger

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

Tomtearealet er fordelt på følgende arealbruk i følge planrapport:

Delareal 9 521 m² boligbebyggelse, nåværende

Delareal 1 m² friområde, nåværende

Videre ligger deler av eiendommen i følge kommuneplanen innenfor følgende hensynssoner:

Delareal 1 713 m² hensynssone H220 støy, gul sone iht. T-1442

Delareal 1 093 m² hensynssone H370 høyspenningsanlegg

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav samt at deler av eiendommen ligger innenfor simulert støysone.

Adgang til utleie

Følgende fremgår av informasjon mottatt fra styreleder i sameiet:

Fremleie av hele eller deler av leilighetene og garasje er tiltatt, men eier er forpliktet til å informere leier om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at dette blir overholdt. Utleier skal informere styret om fremleien! Korttidsleie er lov i 60 døgn i året, maks. 30 døgn sammenhengende. Det er meldeplikt til styret for hvert enkelt korttidsutleieforhold i sameiet.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/ eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (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))

80 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 230 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 242 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 244 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Bilder og planskisse



Velkommen til Vikavegen 32 og Vikaveien Boligtun!
(Foto: Ludvig Killingberg)



Leiligheten ligger sørvestvendt i 2. etasje



Garasje tilhørende leiligheten ligger ca. 20 meter fra inngangsdøra



Vikaveien Boligtun består av i alt 24 leiligheter fordelt på seks firemannsboliger med tilhørende boder, garasjebygg og fellesarealer



Tunet ligger mellom Vikavegen og elva Ålma, med gode friområder med turstier samt badeplass like ved. Beliggenheten er sentral med bilfri snarvei til bl.a. skoler og idrettsanlegg.



Fasade med inngangsparti og utvendige boder



Uteområdet er pent opparbeidet med plen, løv- og bartrær, storsteiner, prydbusker, støttemurer og blomsterbed - Veier, inngangsparti og biloppstillingsplasser er asfalterte



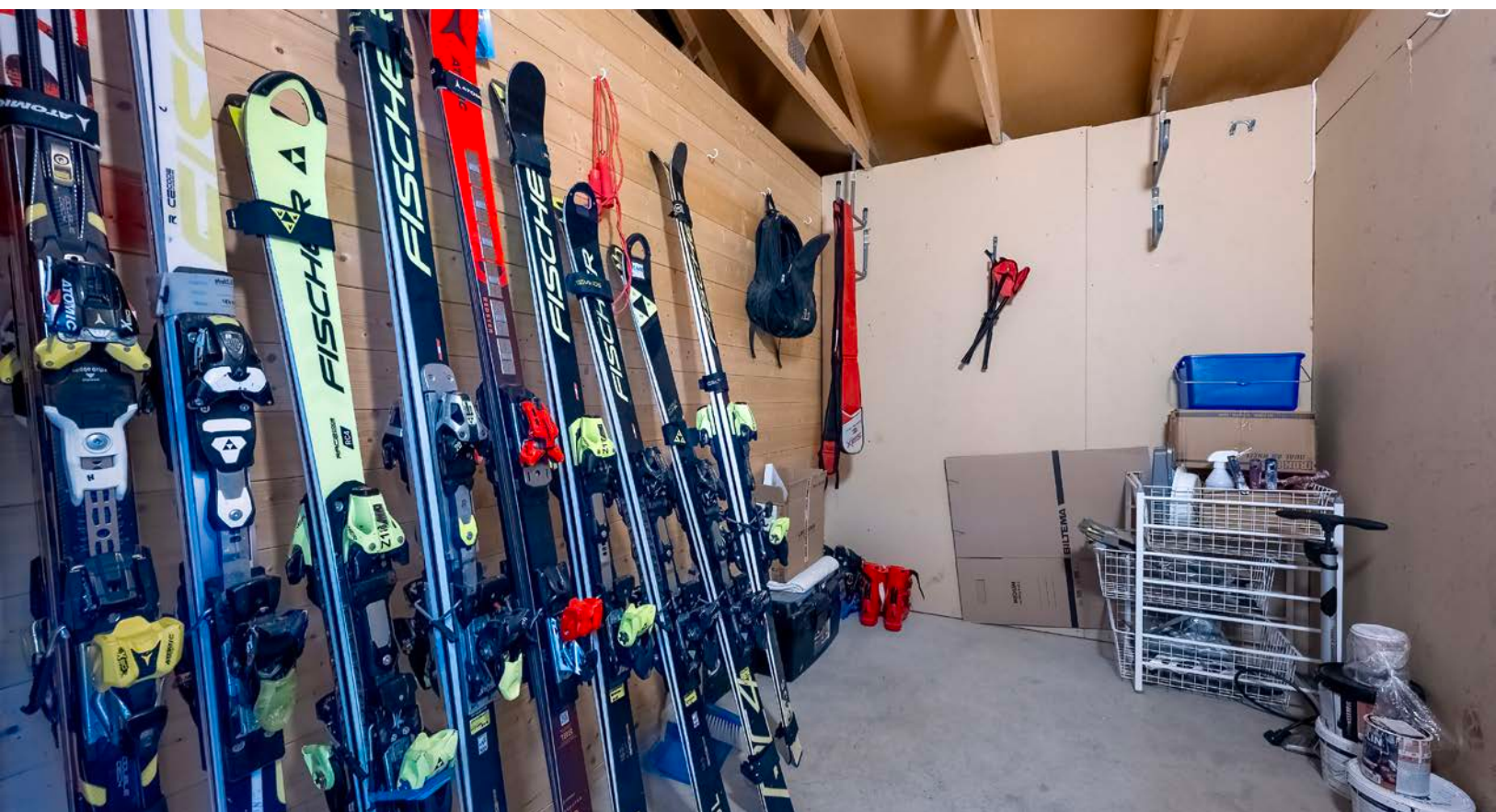
Garasje i felles garasjerekke, utstyrt med leddport med motorisert åpner



Garasjerom på ca. 17 m²

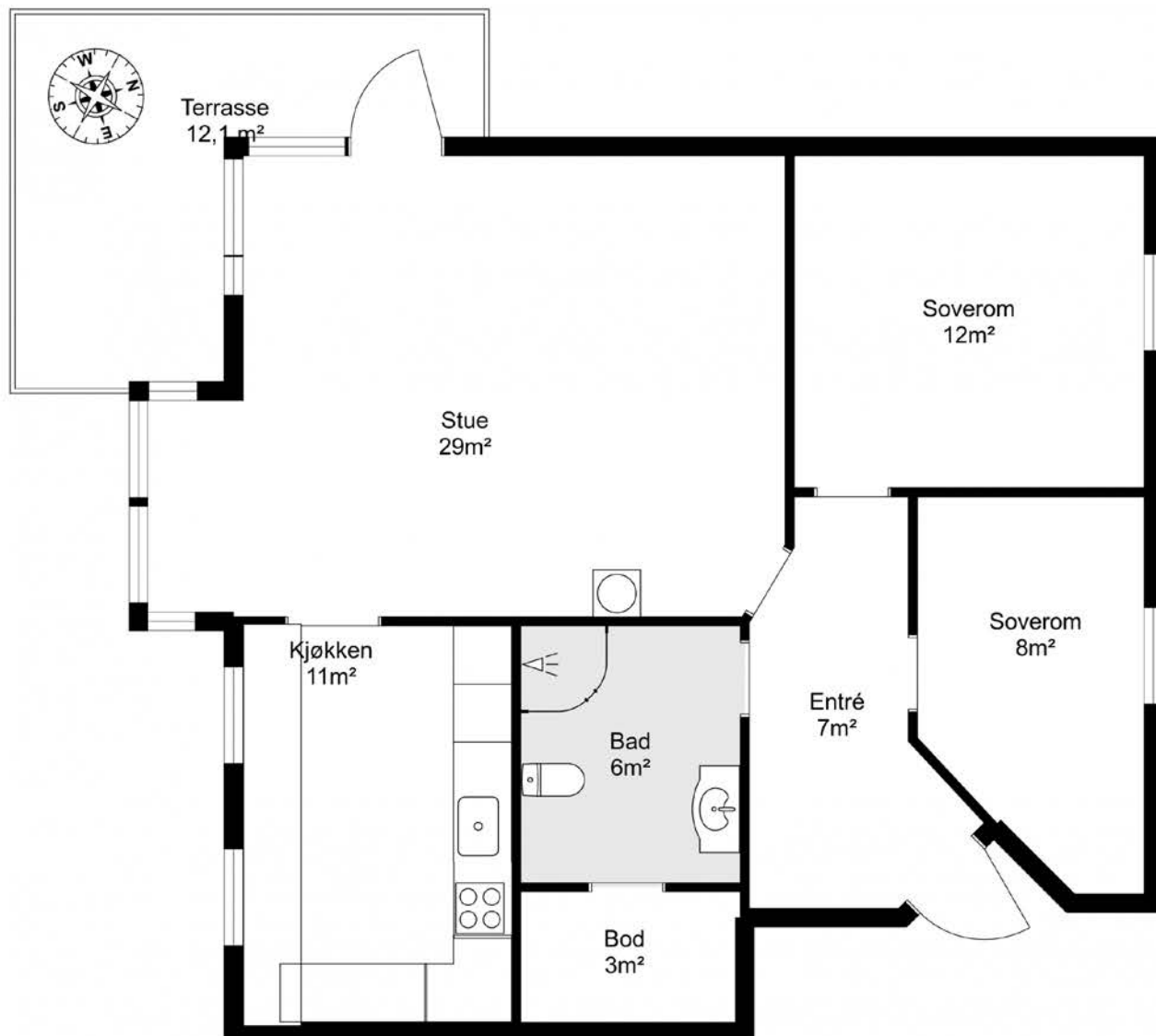


Praktisk utvendig bod tilhørende leiligheten i tilknytning til inngangspartiet



Bod på ca. 5 m² med innlagt strøm

7340 Oppdal Vikavegen 32



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Lys og romslig entré med garderobeplass og porttelefon



Leiligheten har to soverom, det minste er ca. 8 m²



Begge soverommene ligger vendt mot nord, bort fra veien



Hovedsoverommet er ca. 12 m²



Hovedsoverommet har skyvedørsgarderober med speilfronter



Helfiset bad med gulvvarme gir en god start på dagen



Fra badet er det dør inn til vaskerom/teknisk rom



Vaskerommet er nylig oppgradert med bl.a. nytt gulvbelegg



Lys og romslig stue med utgang til sørvestvendt balkong



Balkong på ca. 12 m² mot sørvest med markise, levegg og plass for utemøblement



Uteplassen har god utsikt og lang solgang



Leiligheten har store vindusflater som gir godt med naturlig lys



Leiligheten har peisovn i tillegg til elektrisk oppvarming



Karnappvinduet gir en naturlig sone for spisestuemøblement



Kjøkken i åpen løsning mot stue



Moderne og tidløs kjøkkeninnredning med integrerte håndtak



Innredningen har integrerte hvitevarer samt godt med skap- og benkeplass



Velkommen til visning i Vikavegen 32!

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

Svein Olav Myklebust

Elisabeth Yvonne Sætren

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vikavegen 32

7340 Oppdal

5021-17/47/0/8



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tilstandsrapport med befæringsdato 24.06.25, viser avvik i fall/høydeforskjell til sluk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sverresborg Malerservice AS avd, Oppdal

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vinylgulv vaskerom. Fakturaoversikt vedlagt forrige egenerklæringsskjema.

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

♦ Ja

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

Sjå vedlagt forklaring frå Sverresborg Malerservice AS, lagt ved i forrige egenerklæring.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport med befæringsdato 24.06.25 påpeiker enkelte fukt- og skjoldskader i takkonstruksjon. Det er og påpeika at balkongdøren bær preg av værslitasje og har fuktskade i bunn av utvending overflate.

Stormen Amy i 2025. Skade på felles garasjeanlegg og hus. Forsikringssak og Sameige har fått garanti om full renovering. Arbeid med sporadiske skader på sameiget sine husvære er utført og avslutta. Arbeidet med renovering av garasjeanlegg starter 07.04.2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Børset og Bjerkset

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Sameige står for oppfølging. Reparasjon av bustadhus og andre skader i 2025. Reparasjon av garasjeanlegg vert utført i 2026 av Børset og Bjerkset



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?

♦ Ja

Tilstandsrapport med befæringsdato 240625 har vurdert at det er påvist teikn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

♦ 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

Tilstandsrapport befæringsdato 240625 viser at søyle på terrasse glipper mot limtredrager. Kan tyde på bevegelse i konstruksjon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vore lekkasje på kjøkken. Det vart reparert av forrige eigar, brukt fagfolk og vi har fått dokumentasjon. Denne ligg vedlagt forrige eigenerklæringsskjema.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Viser til vedlagt rapport i forrige eigenerklæringsskjema.

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?

♦ Ja

Viser til tilstandsrapport befæringsdato 24.06.25 der det er kommentert enkelte frostspreng på nedfallsrør. Det er også kommentert at det ikkje er pipehatt.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bademiljø Oppdal VVS

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang av rør og pakninger vaskerom, kjøkken og toalett. Dokumentasjon vedlagt i forrige eignerklæringsskjema.

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

♦ **Ja**

I tilstandsrapport med befaringsdato 24.06.25 er det kommentert at bryter kjøkkenvifte er løs og øydelagt, den er nå skiftet (mars 2026).

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bestilt del og skifta bryter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nei ikkje problem, men av og til kan det renne nokre dråper med sot frå sotluka. Dette var oppe i styremøte i 2026, og sameige bestemte at det er opp til eigar og eventuelt montere pipehatt.

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

♦ **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**

Vi har hatt Nyvold Installasjon og sjekka og skifta defekt trafo for spot stue. Tensio utbetra stikk kontakt fryser etter kontroll.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tensio

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av stikkontakt fryser på kjøkken. Nyvold skifta trafo til spot i stue 2023. Dokumentasjon vedlagt forrige egenerklæringsskjema.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nyvold Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys og stikkontakt i utebod. Montert lys i overskap kjøkken og montert stikkontakt i gang. Sjå dokumentasjon vedlagt tidligere egenerklæringsskjema.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Forrige eiger hadde vannlekasje kjøkken. Det var registrert som forsikringssak og reparert av Polygon.

Det har og vore forsikringssak etter stormen Amy 2025

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Viser til tidlegare omtale av skadene etter stormen Amy 2025. Reparasjon dekket av forsikringsselskap og arbeidet med renovering starter 07.04.2026.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Børset og Bjerkset

Beskrivelse av arbeidet: Utførsel etter takstrapport, skal fullrenoverast. Arbeidet startar 07.04.2026.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Eivind Arne Bjørshol

Beskrivelse av arbeidet: Skifta innvendige dører og karmar gjort av faglært.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Maling innvendig, tak, vindu, karmer og vegger etter innflytting. Gjort av ufaglærte

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

♦ Ja

Innbygningsfront på oppvaskemaskin er laus og må reparerast.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

 Firemannsbolig i sameie med flere bygg

 Vikavegen 32, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 17, bnr. 47, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 20784-1251

Referansenummer: LW8164

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

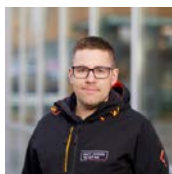
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus over 2 etasjer med 4 enheter. Støpt plate på mark med Reisverk/bindingsverk i vegger med liggende kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Boenheten fremstår som vedlikeholdt iht. byggeår. Se de enkelte punkter og tilstandsgrader i rapport under de enkelte bygningsdeler.

Firemannsbolig i sameie med flere bygg - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er utført i raftekasser ved overgang vegg/tak. Det er utført kontroll av overflater oppe på kaldloft som er tilgjengelig fra gjeldene boenhet. Øvrige er ikke vurderte.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Vinduer tilhørende enheten er kontrollerte, øvrige vinduer i bygget er ikke vurdert.

Bygningen har malt hovedytterdør fra fellesgang inn til leiligheten. Det er balkongdør i tre ut til veranda. Kun dører tilhørende leiligheten er vurdert.

Bygget har verandaer opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Samt underliggende terrasser mot terreng på 1 etasje.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til cm 92cm. Kun veranda tilhørende leiligheten er vurdert direkte.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det har blitt utført modernisering etter byggeår.

Etasjeskiller i 2 etasje er av trebjelkelag. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue og gang.

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

Boligen har doble elementpiper. Det er vedovn og sotluke/feieluke på stue i leiligheten. Øvrige pipeløp er ikke vurderte.

Bygget har lakkert tretrapp i felles areal. Det er rekkverk i 2 etasje målt til 97cm høyde.

Innvendig har boenheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Generelt har gulvet opprettet 1:100 fall mot sluk.

Det er plastsluk med slukforlenger. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjdører med bunnlist.

Det er mekanisk avtrekk med egen bryter. Ført opp over tak.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad/dusj fra stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask, det er vannfast overfalte på vegg bak platetopp og vask. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) Rørskap og stoppekran er plassert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter på vinduer og ventil på vegg.

Varmtvannstanken er på 198liter og plassert inne på teknisk rom.

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler.

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt Bygning på plate på mark og har ikke drens under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Generel flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert felles parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2001.

Ikke opplyst om kjente avvik på anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig i sameie med flere bygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.11.2002.
- Ferdigattest datert 13.09.2004.

Bod

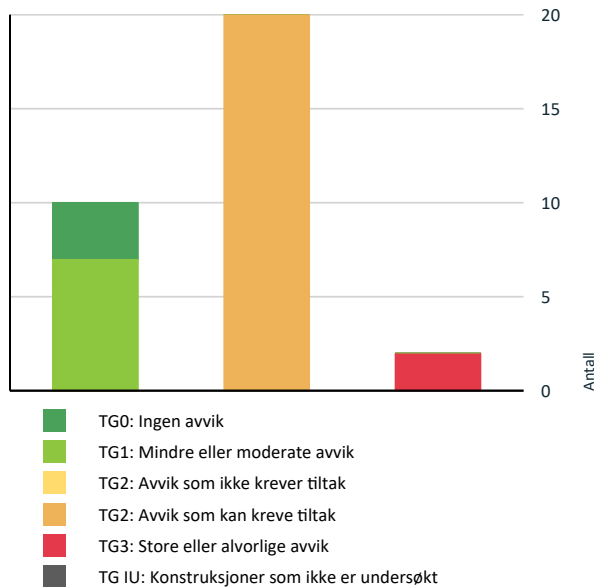
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2000.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2000.

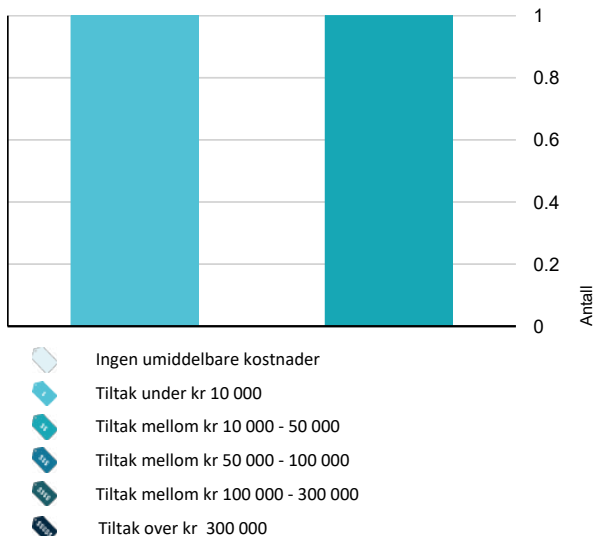
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Kjøper bes lese fremviste vedtekter for borettslaget og sette seg inn i pliktig vedlikeholdsansvar for de enkelte bygningsdeler.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Det er foretatt tilstandskontroll av de bygningsdeler som er tilgjengelige under befaring som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig i sameie med flere bygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG I SAMEIE MED FLERE BYGG



Byggeår
2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Utbedringer el anlegg	Opplysning iht fremvist rapport for el kontroll, ikke opplyst utførende for el arbeidet. Feilsøking stue og skifta defekt trafo for spotter i tak. Montering av lys og stikkontakt i utebod. Montert lys i overskap kjøkken. Montert stikkontakt i gang og utbedra etter Tensio rapport.
2021	Bytte av gulv på vaskerom	Utført av Sverresborg malerservice AS avd. Oppdal.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
 - Det bemerkes slitte isbord på topp av vindskier.
 - Yttertak har forekomst av mosevekst.
 - Undertak er vurdert ut ifra alder, over halve forventet brukstid er nådd for undertaket. Kontroll kun mulig fra innside kaldloft i gjeldene boligenhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord når det gjelder isbord.
 - For under taket overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekingen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det er utover alders vurdering bemerket frostspreng på enkelte nedløpsrør.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
 - Nedløpsrør med frostspreng bør følges med, ved videre utvikling bør de byttes ut.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bemerket manglende musesperre i ytterhjørner, det er påvist åpninger større en 5mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Anbefaler at ytterhjørner og luftespalte bak ytterkledning kontrolleres og utbedres for åpninger over 5mm, dette for å forhindre at mus trenger inn i konstruksjonen.

Info:

For å hindre mus i å komme opp bak kledningen må man montere en musesperre. Musesperre bør ha åpning på 50 cm²/m for å få tilstrekkelig utlufting. Det tilsvarer minst 5 mm kontinuerlig spalteåpning. Siden mus kan komme seg gjennom kontinuerlige spalter på ned til 5 mm bredde, bør man unngå sammenhengende/kontinuerlige luftespalter. En løsning kan være å bruke musebånd. Et musebånd er et taggete stålbånd uten sammenhengende spalte, noe som gjør det vanskeligere for mus å komme opp bak kledningen samtidig som det ikke hindrer utlufting og drenering. Man kan også bruke korrosjonsbestandig nettingduk (ikke plast) eller «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer). Bruk av «luseklosser» kan føre til redusert drenering og utlufting.



Overallsbildet



Bilde tatt av en av ytterhjørnene, her er det glippe.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er utført i raftekasser ved overgang vegg/tak. Det er utført kontroll av overflater oppe på kaldloft som er tilgjengelig fra gjeldene boenhet. Øvrige er ikke vurderte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
 - Det er på kaldloft bemerket enkelte fuktmerker på undertaksplater. Dette gjelder sprett utover og rundt rør gjennomføringer som pipe og ventilasjon.
 - Det er bemerket at isolasjonen mellom bjelker ligger utjevne og glipper i isolasjonen oppstår.

Konsekvens/tiltak

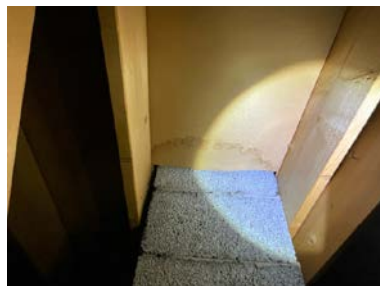
• Tiltak:

- Det bør undersøkes nærmere rundt pipebeslag og tilstand på taksteinen med tanke på fuktmerker i undertaket.
- Isolasjonen bør kontrolleres og justeres så glipper ikke oppstår.

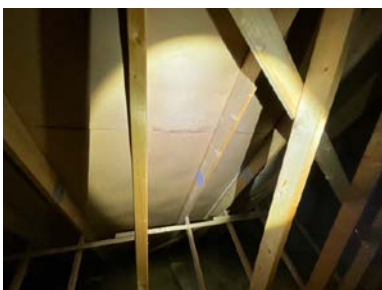
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Fuktmerke ved pipe



Fuktmerke på takside ut mot parkering/garasje



Fuktmerker rundt luftehatter

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Vinduer tilhørende enheten er kontrollerte, øvrige vinduer i bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er bemerket kondenserings merker på et vindu inne på soverom, dette er vurdert å kunne oppstå grunnet svakt luftskifte inne på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra fellesgang inn til leiligheten. Det er balkongdør i tre ut til veranda. Kun dører tilhørende leiligheten er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Balkongdøren bærer preg av værslitasje og har fuktskader i bunn av utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

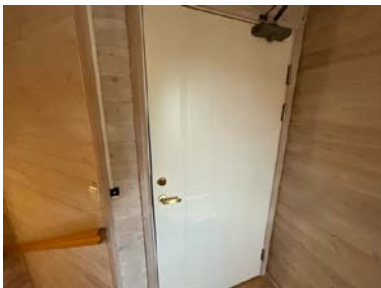
- Ut ifra avvik på balkongdør må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Balkongdør



Oversiktsbilde skade



Ytterdør fra fellesgang



Ytterdør inn til bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget har verandaer opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Samt underliggende terrasser mot terreng på 1 etasje. Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til cm 92cm. Kun veranda tilhørende leiligheten er vurdert direkte.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.
- Det er bemerket at en av de bærende søylene glipper mot limtretrager, tyder på en bevegelse i konstruksjonen som bør vurderes videre.

Generelt fremstår rekkverk på verandaer med mindre værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør utføres en videre utbedring av påviste avvik på søyle.
- Påregnelig med vedlikehold av overflater.

Høyde rekkverk.

Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde av påviste avvik ved søyle.

TG 2 Andre utvendige forhold

I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det har blitt utført modernisering etter byggeår.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 2 etasje er av trebjelkelag. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue og gang. Det er målt 5mm høyde avvik mellom senter rom og ut til yttervegg. Det kan oppleves enkelte knirk i gulvet avhengig av hvor man trækker. Bemerkede forhold vurderes å være innenfor minstekravet i NS6300 og normalt iht byggeår/konstruksjon.

Tilstandsrapport



Gang



Stue

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har doble elementpiper. Det er vedovn og sotluke/feieluke på stue i leiligheten. Øvrige pipeløp er ikke vurderte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Tg3. Det er ihht NS3600 påvist avvik ved manglende ubrennbart materiale på gulv under sotluke(Tg2). Det er også bemerket under 30cm til brennbart overflate på vegg. Avstand målt til 10cm bort til luke fra veggpanel(Tg3).
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag(Tg3).
- Inne i pipen er det bemerket liggende vannspeil i bunn av sotluken, dette kobless sammen med manglende topphatt på pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

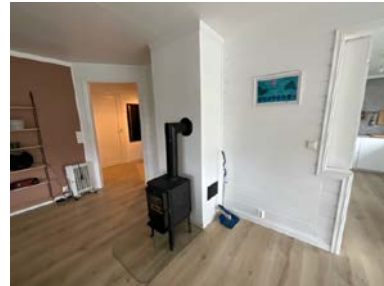
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Som tiltak mot krav til brannavstander anbefales det å montere inn sotlukestein. Dette reduserer kravet til å være 10cm til brennbart materiale i alle retninger.
- Tiltakskostnad er satt for montering av sotlukestein.
- Kilde Byggforsk datablad 552.135
- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiling og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.
- Toppbeslag på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Innvendige trapper

Bygget har lakkert tretrapp i felles areal. Det er rekkverk i 2 etasje målt til 97cm høyde.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Innvendige dører

Innvendig har malte fyllingsdører.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Generelt har gulvet opprettet 1:100 fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er utover avvik på fallforhold bemerket en gulvflis i dusj som har bom/hullrom dette kan tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd. Fliser kan løsne på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Målt fra dør



Målt senter rom



Målt topp slukrist



Flis med bom

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforlenger. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Montering og bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på alle overflater.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjdører med bunnlist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.
- Servant innredning har fuktskader på sideplaten mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med egen bryter. Ført opp over tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad/dusj fra stue.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask, det er vannfast overflate på vegg bak platetopp og vask. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er bemerket skade på benkeplaten i en skjøt.
- Det er bemerket at front til oppvaskmaskin ikke sitter tilstrekkelig fast til selve maskinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefalt og reparere skade på benkepalte eller bytte platen.
- Front for oppvaskmaskin bør festes tilstrekkelig



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekket fungerer ikke befaringsdagen da bryter er løs og lar seg ikke benytte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilator må repareres for å kunne benyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) Rørskap og stoppekran er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tg2 settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget og at det er bemerket enkelte avvik.
- > Det mangler tettemuffer på varerør som er ført inn i kjøkkenbenk, ved lekkasje inne i varerør vil vannet kunne renne til kjøkken og ikke til rørskapet.
- > Det er bemerket irr på en kobling inne i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



Rørskap



Stoppekran



Irr



Manglende tettemuffe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tg2 settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter på vinduer og ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekksrør for teknisk rom er ikke fastmontert i pipehatt på kaldloftet og faller ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Luftekanal bør fastmonteres oppe i luftehatten.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198liter og plassert inne på teknisk rom.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er fremvist rapport etter utført DLE tilsyn av anlegget i 21.11.2021. Avvik er rettet og bekreftet lukket i egen rapport datert 03.02.2022. Kontroll utført av Tensio.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utført elarbeid i boenheten.

Inntak og sikringsskap

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

Ja - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

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



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygning på plate på mark og har ikke drens under terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Generel flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert felles parkering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og er fra 2001. Ikke opplyst om kjente avvik på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod med støpt gulv, bindingsverk med liggende kledning. Saltak med betongtakstein. Inndelt i boder for hver boenhet i hovedbygget.

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

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med betongstein. Det er leddport tilkoblet automatisk portåpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

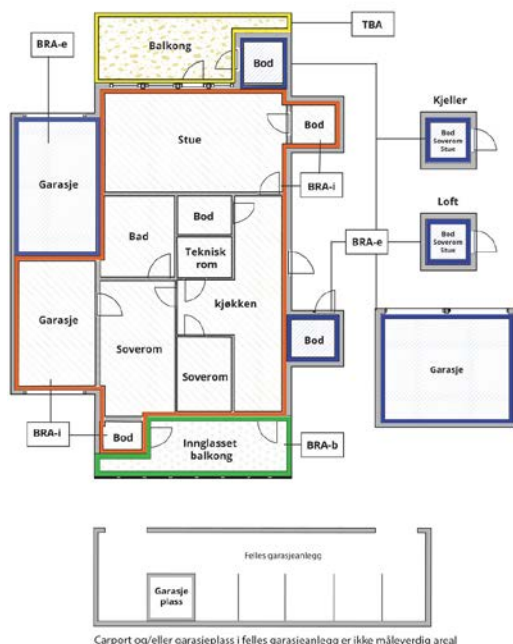
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig i sameie med flere bygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	78			78	
SUM	78				
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Teknisk rom, Kjøkken, Stue	Garasje rom i eget bygg, Ute Bod i eget bygg	

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

2. etasje: Entré/gang, Soverom 1-2, Bad, Teknisk rom, Kjøkken og Stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.11.2002.
- Ferdigattest datert 13.09.2004.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles bodbygg som tilhører boenheten.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2000.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)
Garasjerom.

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2000.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig i sameie med flere bygg	75	3
Bod	0	5
Garasje	0	17

Kommentar

Firemannsbolig i sameie med flere bygg

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

2. etasje: Entré/gang, Soverom 1-2, Bad, Kjøkken og Stue.

S-rom

2. etasje: Teknisk rom

Bod

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Garasje

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Stein Ove Finstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	17	47		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vikavegen 32							
Hjemmelshaver							
Sætren Elisabeth Yvonne, Myklebust Svein Olav							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	23.06.2025		Fremvist	1	Nei
DLE rapporter for kontroll el anlegg	03.02.2022		Gjennomgått	3	Nei
Byggetegninger	25.10.2000		Gjennomgått	24	Nei
Ferdigattest	22.10.2001		Gjennomgått	1	Nei
OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET	28.06.2018		Gjennomgått	1	Nei
Seksjoneringskart	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Områdeanalyse	18.06.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	Selger godkjent utkast 04.07.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

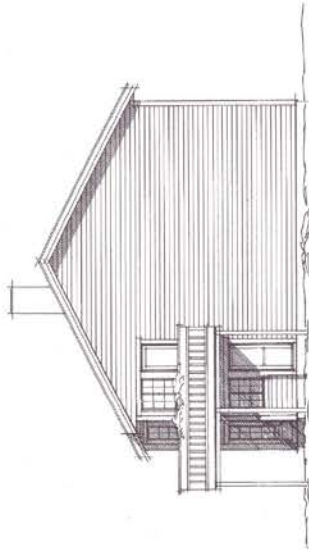
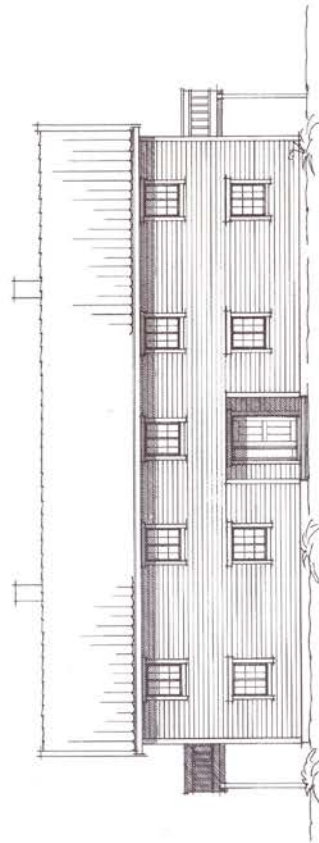
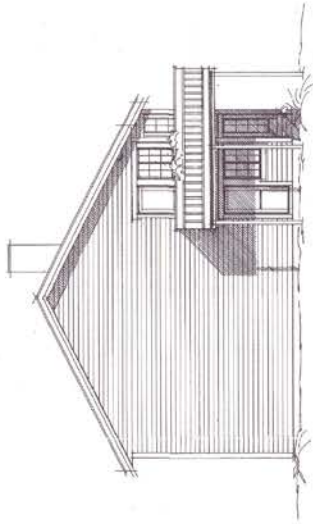
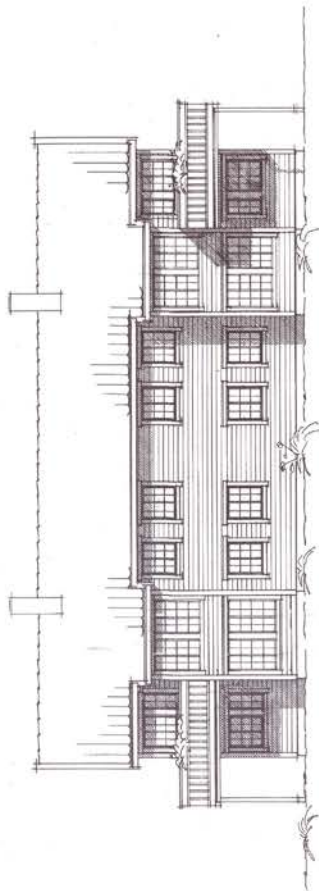
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW8164>

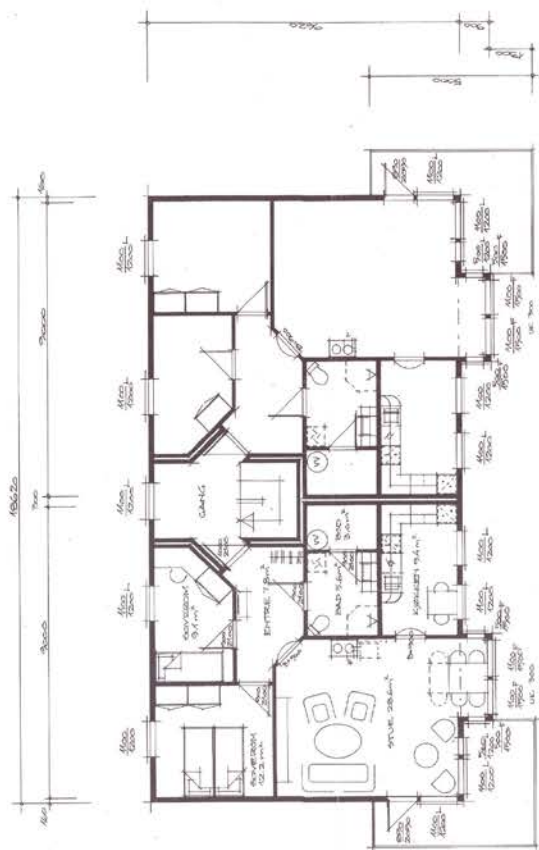
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

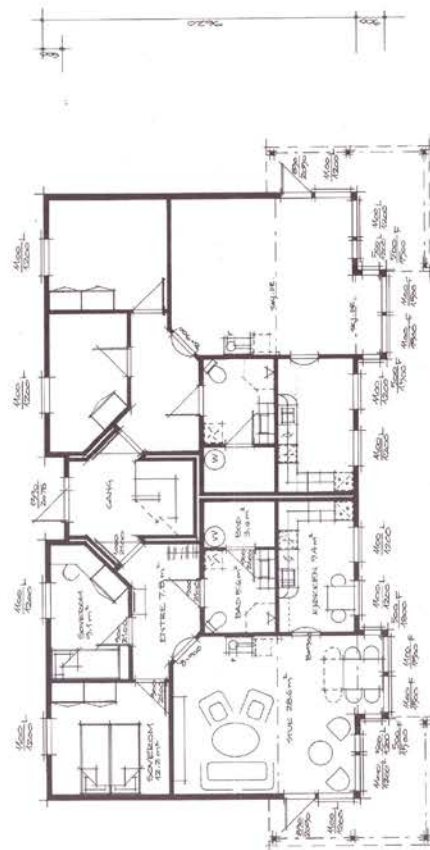


SNR 5-8 13-16

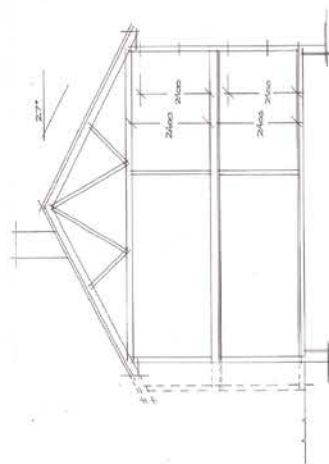
Nustypa 4- MANNISBOLIG BryggareByggnads	Revideringen omfattar				Dato	Bjg.
	Måstokk				Dato	25/10/00
	4:100				Tegner	Mason
	Tegn. nr.				00/0020	
FRASÄDER						
Bollig d. 19. e.						



2. ETAGE



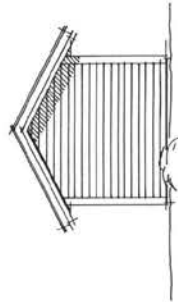
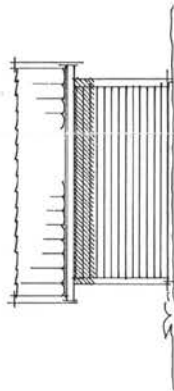
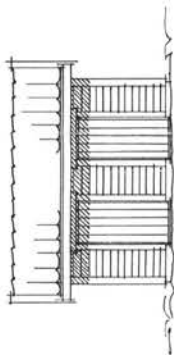
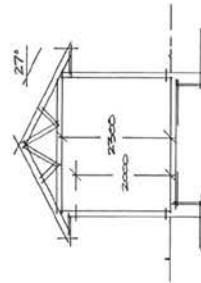
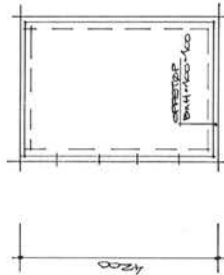
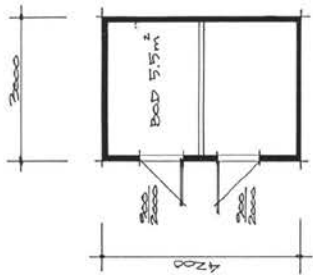
1. ETAGE



Husstype	A. MANNING	Reviseringen omfatter				Date	Sign.
		Målestokk				Date	28/10/00
		Tegner				Mannet	
		Tegnr. nr.				600017	
		Byggherrens opplysninger				PLAN - SNITT	

$$BMA = BA = 79 m^2$$

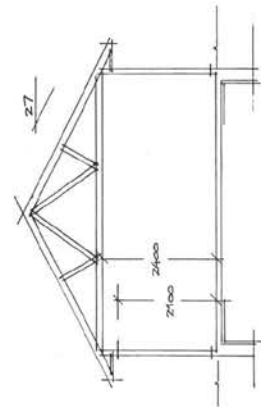
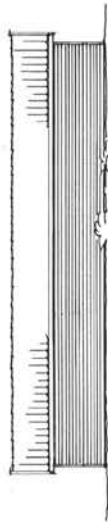
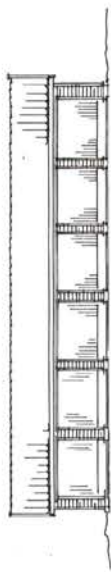
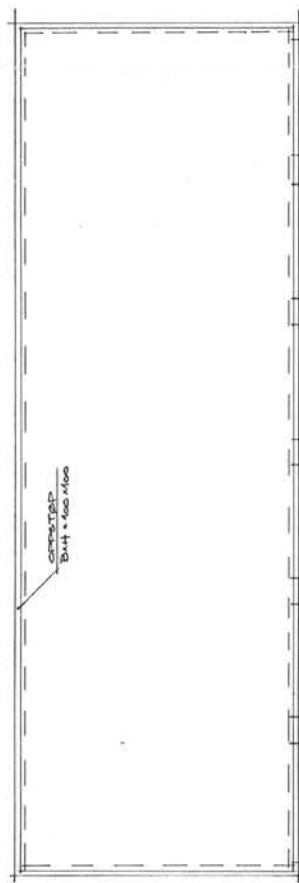
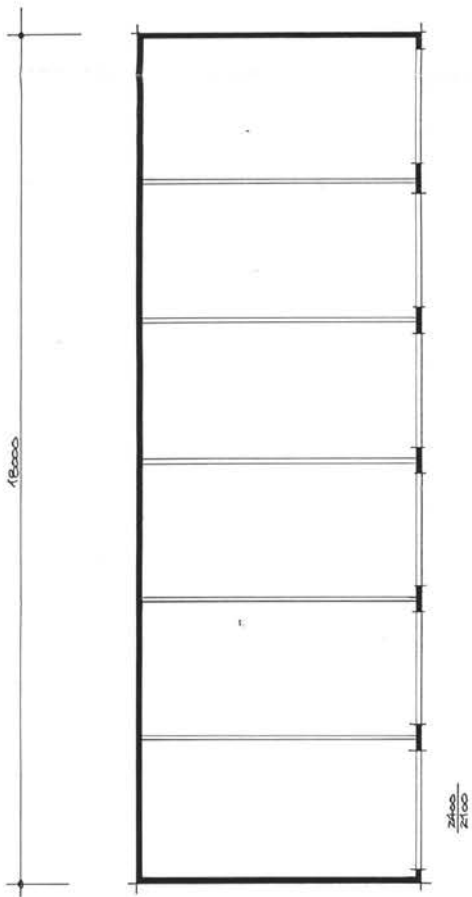
Boulevard



ENGHEERDE

ENGHEERDE

BOEDER TIL BOLIG d'og l	TECHNIE. 0010024	MÅL 1:100
	DATO 23.10.00	TEKST Marion
PLAN - SNITT - FASADER		



BULLHED		TECH. NO.	00100 25	PLAN - CHITT - EASIER
BULLHED		DATE	23 10 00	PLAN - CHITT - EASIER
		SIGN	Marion	PLAN - CHITT - EASIER
		SCALE	1:100	PLAN - CHITT - EASIER
		DATE	23 10 00	PLAN - CHITT - EASIER
		SIGN	Marion	PLAN - CHITT - EASIER
		SCALE	1:100	PLAN - CHITT - EASIER

Kommune  OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal		Ferdigattest er gitt for	
Saksnr 02/00141		Løpenr 7618/04	
Eiendom/byggested Vikavn. 38, 7340 OPPDAL			
Gnr 17	Bnr 47	Festenr	Seksjonsnr 1 -24

Ansvarlig søker (navn og adresse) Marion Eiendom AS Grytnesveien 19 3475 SÆTRE	Tiltakshaver (navn og adresse) Marion Eiendom AS Grytnesveien 19 3475 SÆTRE
---	--

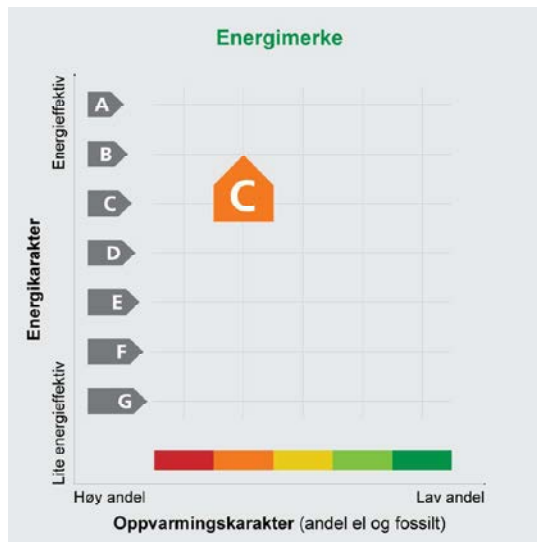
Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	07.12.00
Igangsettingstillatelse etter søknad	07.05.01
Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Nybygg - Andre småhus med 3-4 boliger		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygningssjefen	22.10.01	01/159
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
16.08.04	Støren Treindustri AS/Hoel & sønner AS/ComfortButikken Rørsenteret AS	
Merknader Det er ikke anført merknader i kontrollerklæringene.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Oppdal	13.09.04	 Erik Bodin

Kopi til	
Støren Treindustri AS	
Hoel & sønner AS	
ComfortButikken Rørsenteret AS	

Adresse	Vikavegen 32
Postnr	7340
Sted	Oppdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	17
Bnr.	47
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1224409
Dato	10.02.2021



Innmeldt av	Jon Ivar Jamtøy
-------------	-----------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

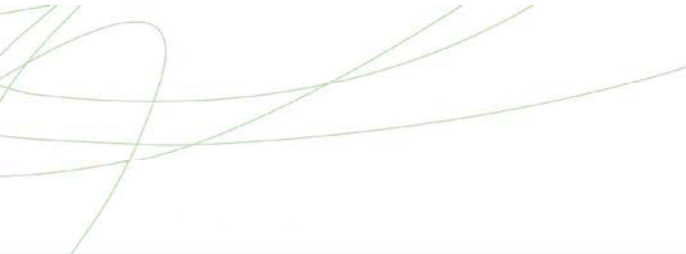
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

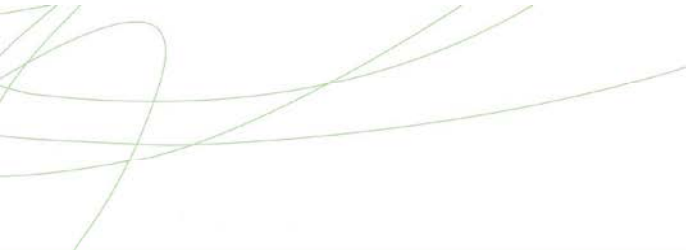
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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

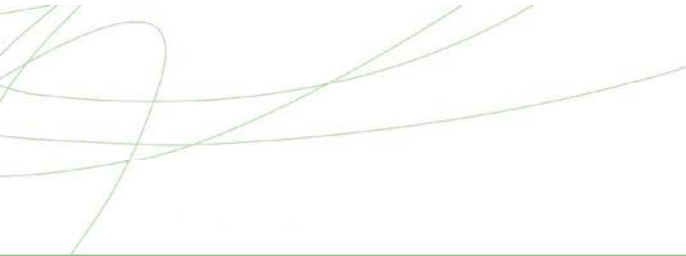


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vikavegen 32
Postnr/Sted: 7340 Oppdal
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 10.02.2021 19:33:25
Energimerkenummer: A2021-1224409
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jon Ivar Jamtøy

Gnr: 17
Bnr: 47
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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 varmeelementer 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Retureres etter tinglysing til

Marion Eiendom AS
Grytnesveien 19
3475 Sætre

TINGLYST

28 APR 2003

Begjæring¹⁾ om

☐ oppdeling i eierseksjoner

☒ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken i Trøndelag tingrett

Dokumentnr. 1995

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1634	OPPDAL	17	47		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
160347.45033	REIDUN SKJERLI	1/1



Doknr. 1995 Tinglyst 28.04.2003 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	106		13	B	95		25				37				49			
2	B	106		14	B	95		26				38				50			
3	B	106		15	B	80		27				39				51			
4	B	106		16	B	80		28				40				52			
5	B	80		17	B	83		29				41				53			
6	B	80		18	B	83		30				42				54			
7	B	80		19	B	86		31				43				55			
8	B	80		20	B	86		32				44				56			
9	B	80		21	B	102		33				45				57			
10	B	80		22	B	102		34				46				58			
11	B	80		23	B	86		35				47				59			
12	B	80		24	B	86		36				48				60			
Sum tellere:				2128				= nevner:				2128							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endringen av Vikaveien boligfelt består i at tre bygninger er blitt mindre enn opprinnelig planlagt. Dette gjør at tilsammen 12 leiligheter er krympet, det vil si fra seksjon 13 til og med 24.

Dette endrer ikke noe på planene forøvrig med hensyn til fellesarealene.

Arealdisponering og disponering av garasjeplasser er beskrevet i vedtektene for boligsameiet.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
	<i>Reidun Skjerli</i>

Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	<i>x Ridaun Skjærli</i>	



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering §)	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato Oppdal 13/2-03	Underskrift Ordføreren Cheryl A. Lyne

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt §) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 17	Bnr 47
Festnrsnr Snr kommune Oppdal Kommune	
Dato 14.04.03	Stempel og underskrift Bygningssyndikalen Luk Bøcklin

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
	x Reidun Skjærti

Bygg A
 Seksjon 1; over 2 plan
 Seksjon 2; over 2 plan
 Seksjon 3; over 2 plan
 Seksjon 4; over 2 plan

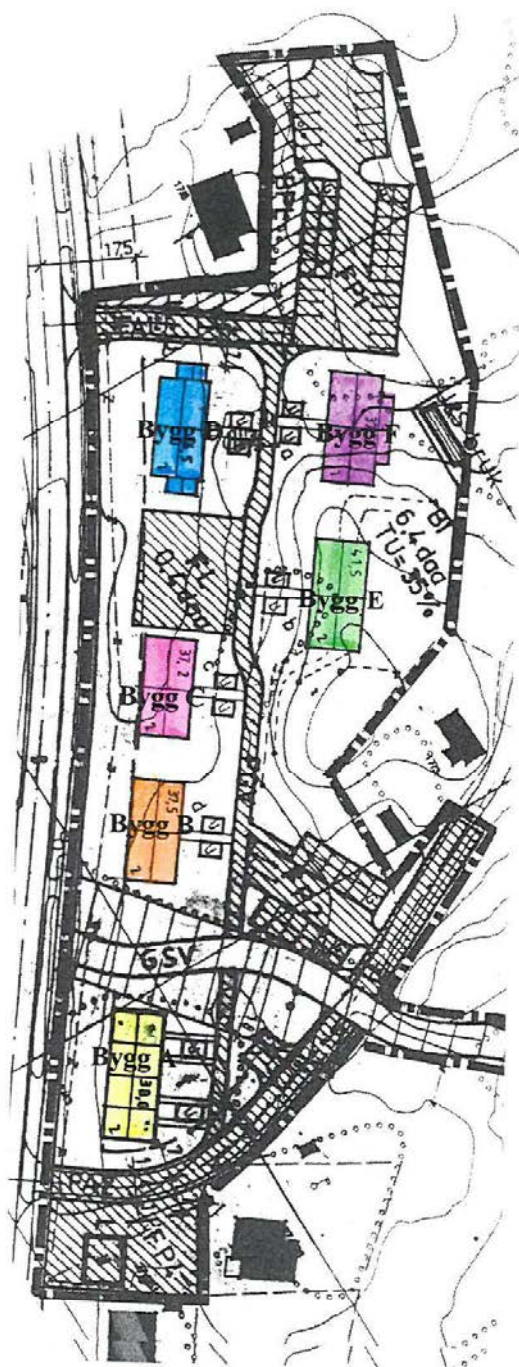
Bygg B
 Seksjon 5; 1. etasje
 Seksjon 6; 1. etasje
 Seksjon 7; 2. etasje
 Seksjon 8; 2. etasje

Bygg C
 Seksjon 9; 1. etasje
 Seksjon 10; 1. etasje
 Seksjon 11; 2. etasje
 Seksjon 12; 2. etasje

Bygg D
 Seksjon 13; 1. etasje
 Seksjon 14; 1. etasje
 Seksjon 15; 2. etasje
 Seksjon 16; 2. etasje

Bygg E
 Seksjon 17; 1. etasje
 Seksjon 18; 1. etasje
 Seksjon 19; 2. etasje
 Seksjon 20; 2. etasje

Bygg F
 Seksjon 21; 1. etasje
 Seksjon 22; 1. etasje
 Seksjon 23; 2. etasje
 Seksjon 24; 2. etasje

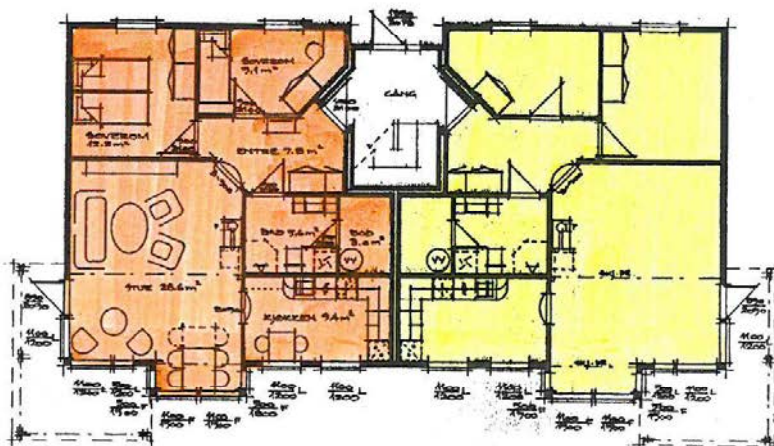


**SEKSJONERINGSKART FOR GBNR. 17/47, OPPDAL KOMMUNE,
 SEKSJON 1 – 24.**

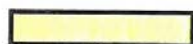
GATE ADRESSER: VIKAVEIEN 30 a-b-c-d (bygg A), 32 (bygg B), 34 (bygg C), 36 (bygg D),
 38 (bygg E) og 40 (bygg F)



2. ETASJE



1. ETASJE



SEKSJON 5 – Bygg B, over 2 plan



SEKSJON 6 – Bygg B, over 2 plan



SEKSJON 7 – Bygg B, over 2 plan



SEKSJON 8 – Bygg B, over 2 plan

SEKSJONERING BYGG B FOR GBNR. 17/47, OPPDAL KOMMUNE,
SEKSJON 5 - 8

GATE ADRESSER: VIKAVEIEN 32

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 47, Seksjonsnr 8	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	301	Brennan-Almannberget
Veiadresse:	Vikavegen 32, gatenr 5050	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.10.2001	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	80/2 128
Arealkilde:				Areal felles tomt:	9 523,2 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 verner / 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/17/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/17/47/0/1	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/2	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/3	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/4	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/5	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/6	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/7	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/8	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/9	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/10	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/11	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/12	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/13	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/14	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/15	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/16	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/17	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/18	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/19	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/20	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/21	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/22	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/23	0,0
			Mottaker	5021/17/47/0/24	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.10.2001	Avgiver	5021/17/47	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/17/47/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikavegen 32	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.10.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	328,0	Igangset.till.:	22.10.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	328,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	06.03.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	18653915			Antall etasjer:	2

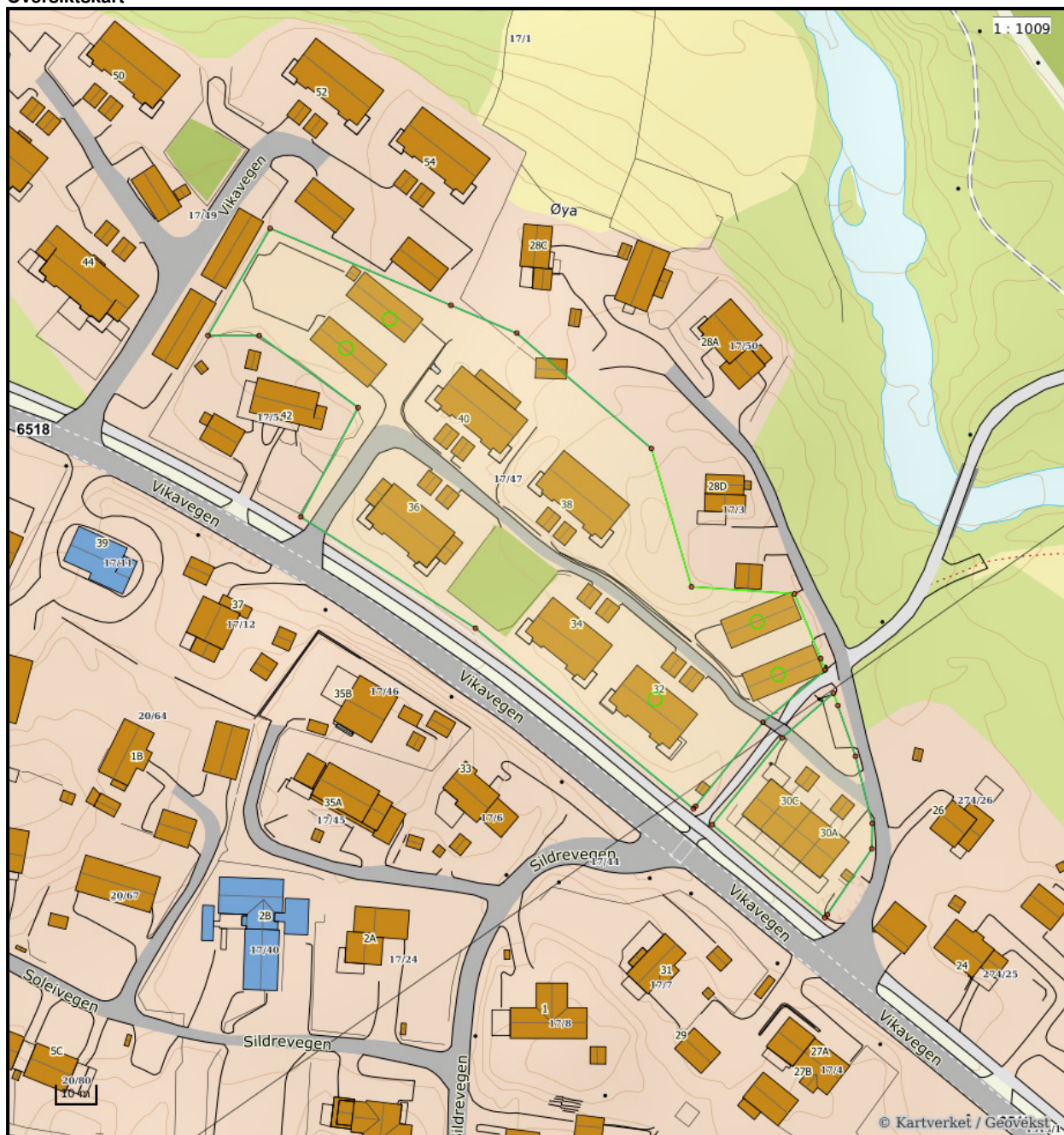
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		164,0		164,0				
H02	2		164,0		164,0				

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

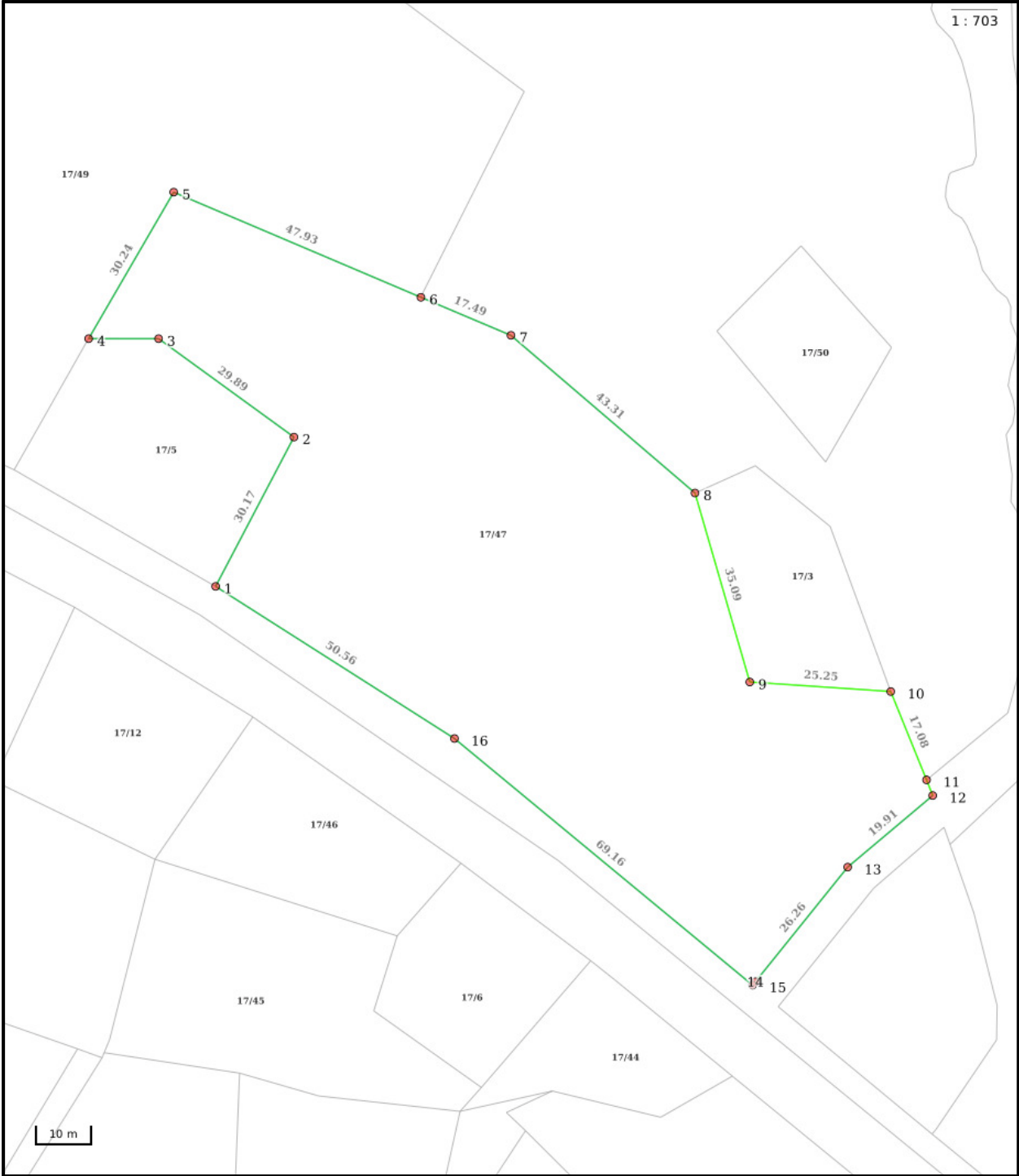
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

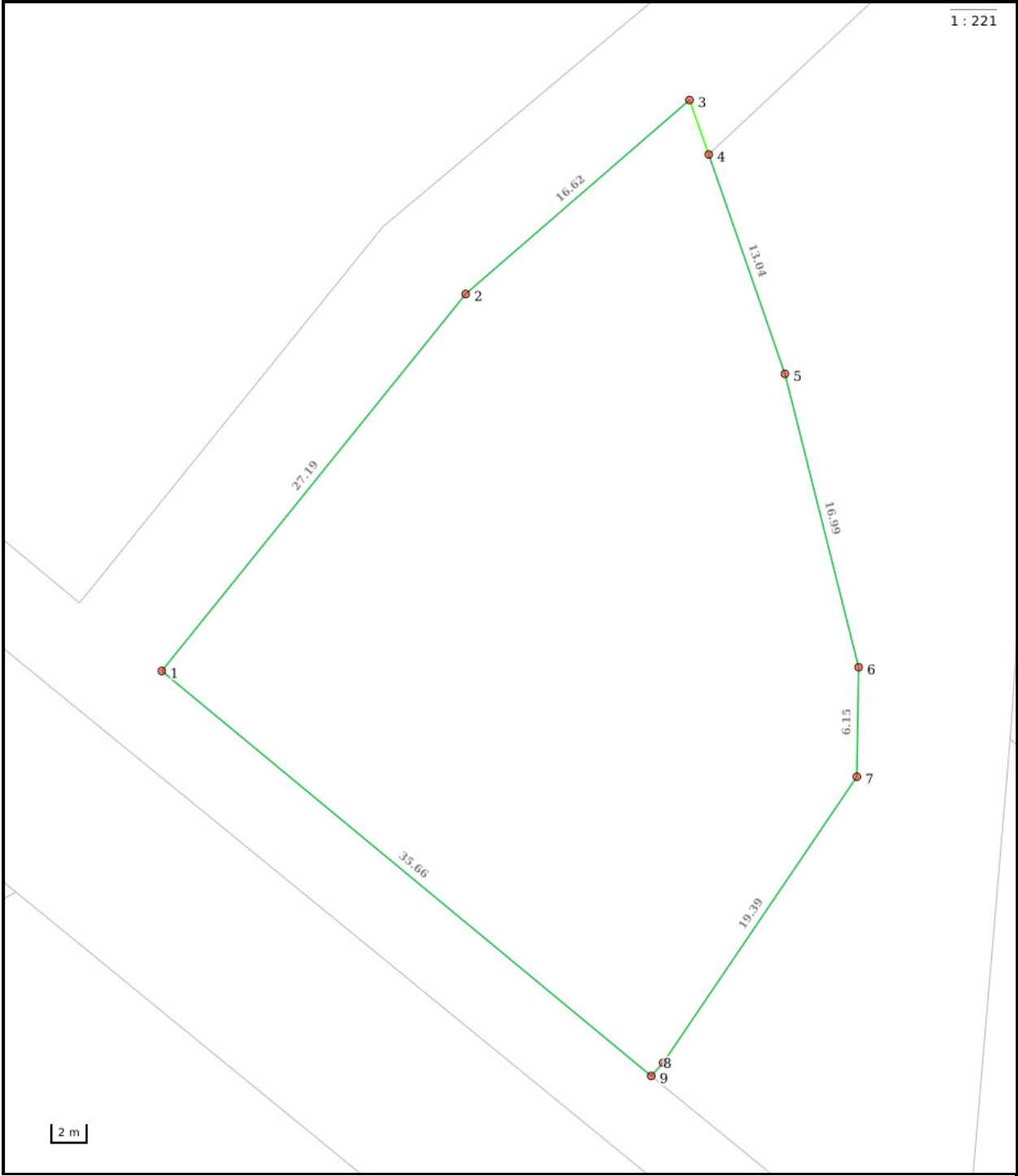
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 8 363,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 612,98	534 515,85	30,17m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 640,87	534 527,35	29,89m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 656,09	534 501,63	12,52m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 654,96	534 489,16	30,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 940 682,39	534 501,89	47,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 940 667,82	534 547,55	17,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 940 662,49	534 564,21	43,31m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 940 637,53	534 599,60	35,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 940 604,87	534 612,44	25,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 940 605,51	534 637,68	17,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 940 590,35	534 645,54	3,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 940 587,67	534 646,93	19,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 940 573,52	534 632,93	26,26m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 940 551,63	534 618,43	0,84m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 940 550,93	534 617,96	69,16m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 940 589,90	534 560,83	50,56m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2 felles tomt



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

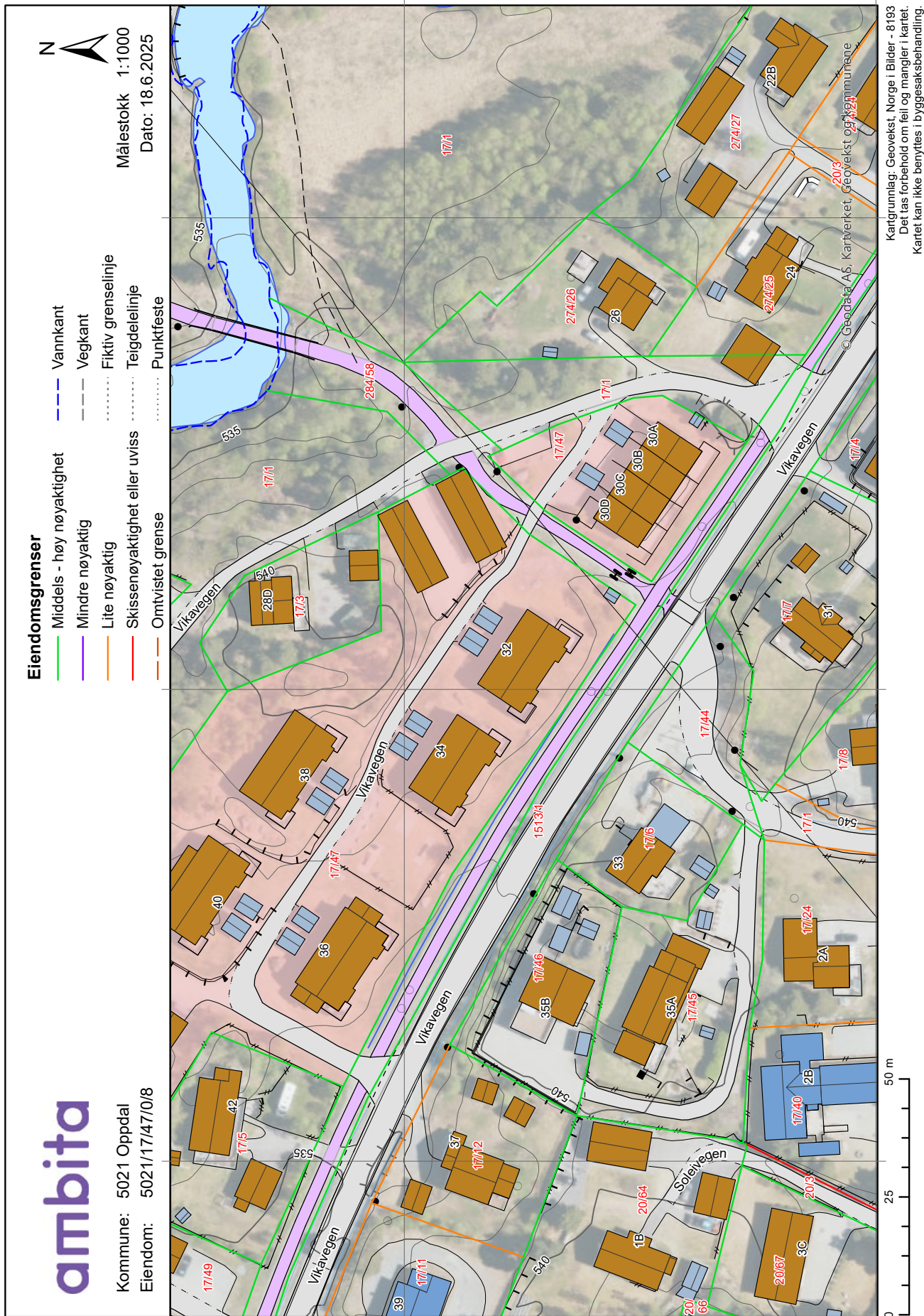
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

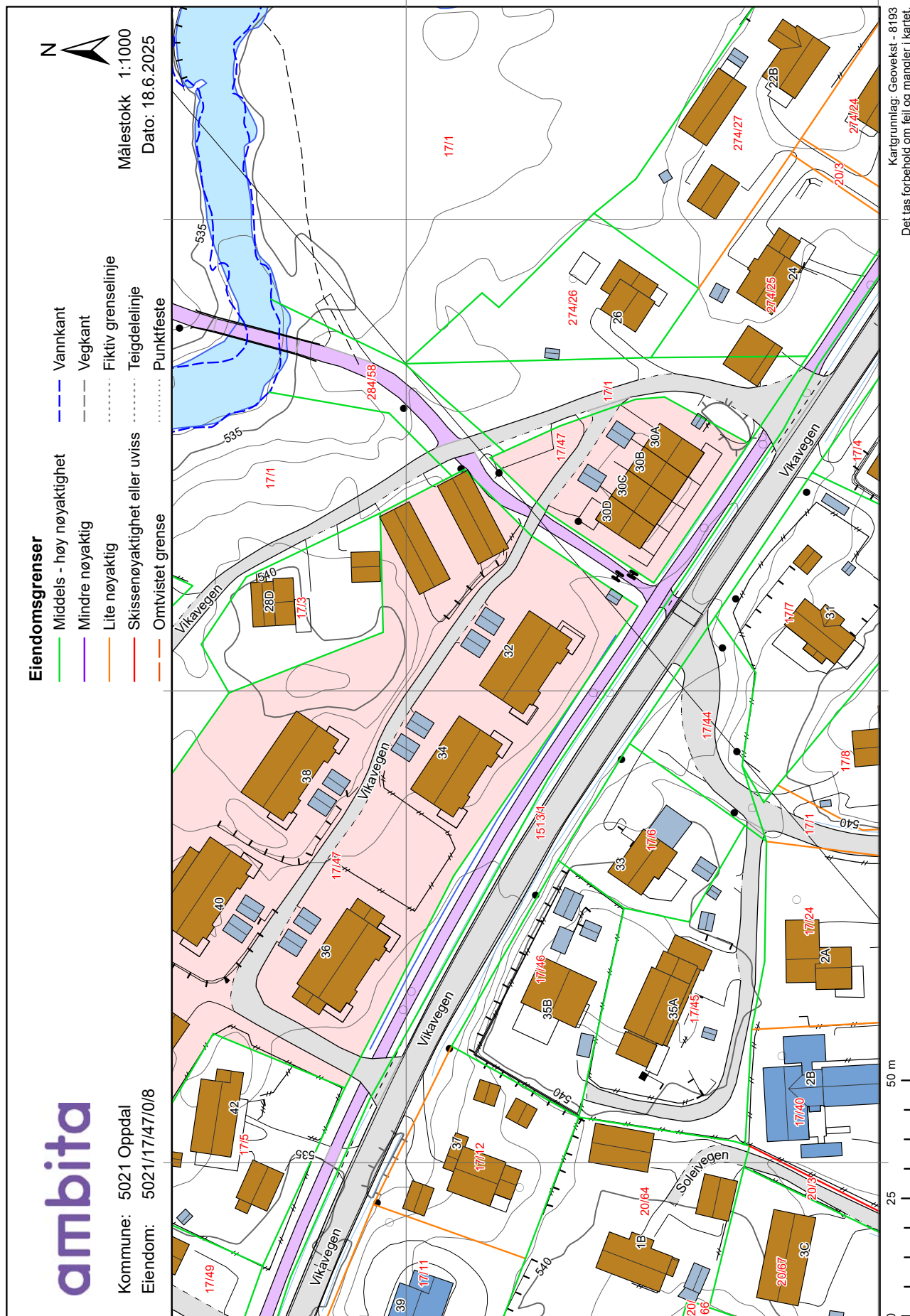
Areal og koordinater**Areal:** 1 159,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 547,55	534 622,91	27,19m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 940 570,21	534 637,93	16,62m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 940 582,22	534 649,42	3,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 940 579,28	534 650,78	13,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 940 567,41	534 656,18	16,99m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 940 551,39	534 661,83	6,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 940 545,26	534 662,30	19,39m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 940 528,26	534 652,97	1,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 940 527,46	534 652,37	35,66m	Terrengmålt	14		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.





Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Kommune
Oppdal

MÅLEBREV ☒ utan grensejustering
☐ med grensejustering

J. nr.	263/00
Målebrev nr.	39/02
Evl. m.b. forretning, dato, ref. nr.	Tgl. 15/12-00, dnr. 6594

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	17	47	
	Bruksnamn / adresse		
	Øyen Boligfelt		
Areal	9522	M ²	

Dagbokstempel
Tgl. 19/2-02, dnr. 1071

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

Dato for forretninga	13. september 2001.
Rekvirent	Reidun Skjærli.
Styrar	Odd Kristoffer Tjemsland.
Forretning	Kartforretning over eigedomen gnr.17, bnr.47. Parsellen er frådelt bnr.1 med attest for midlertidig forretning tinglyst 15.desember 2000, dnr.6594.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal,	29.01.2002	Jan Husa	Odd Kr. Tjemsland.

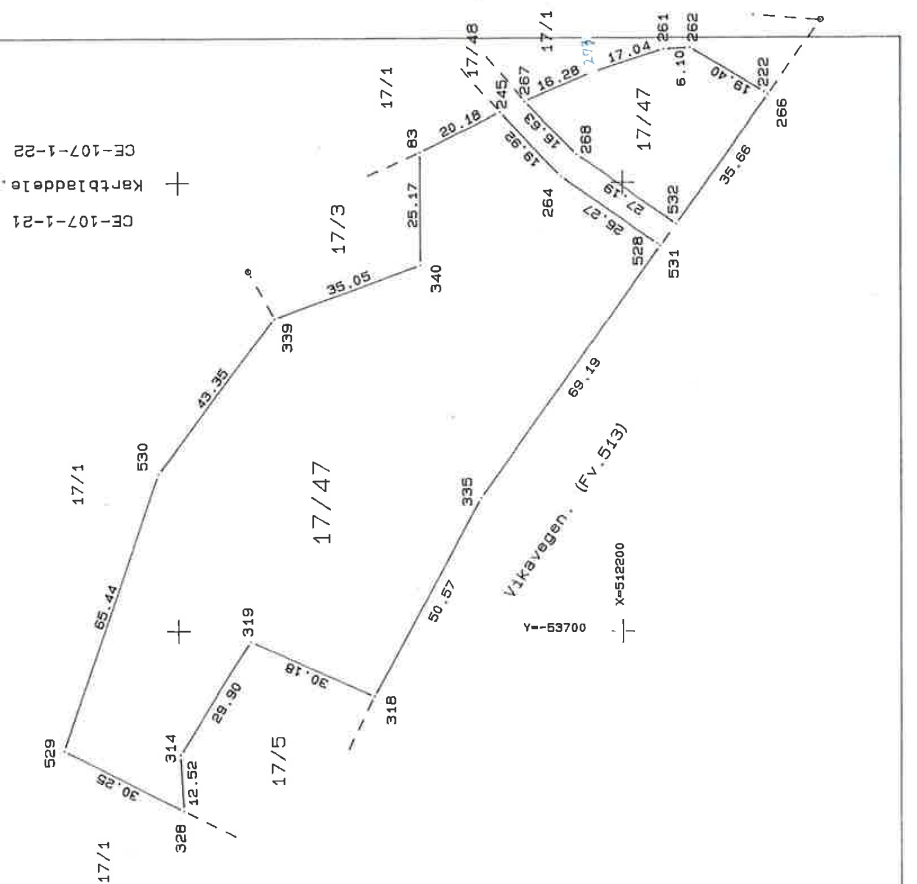
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

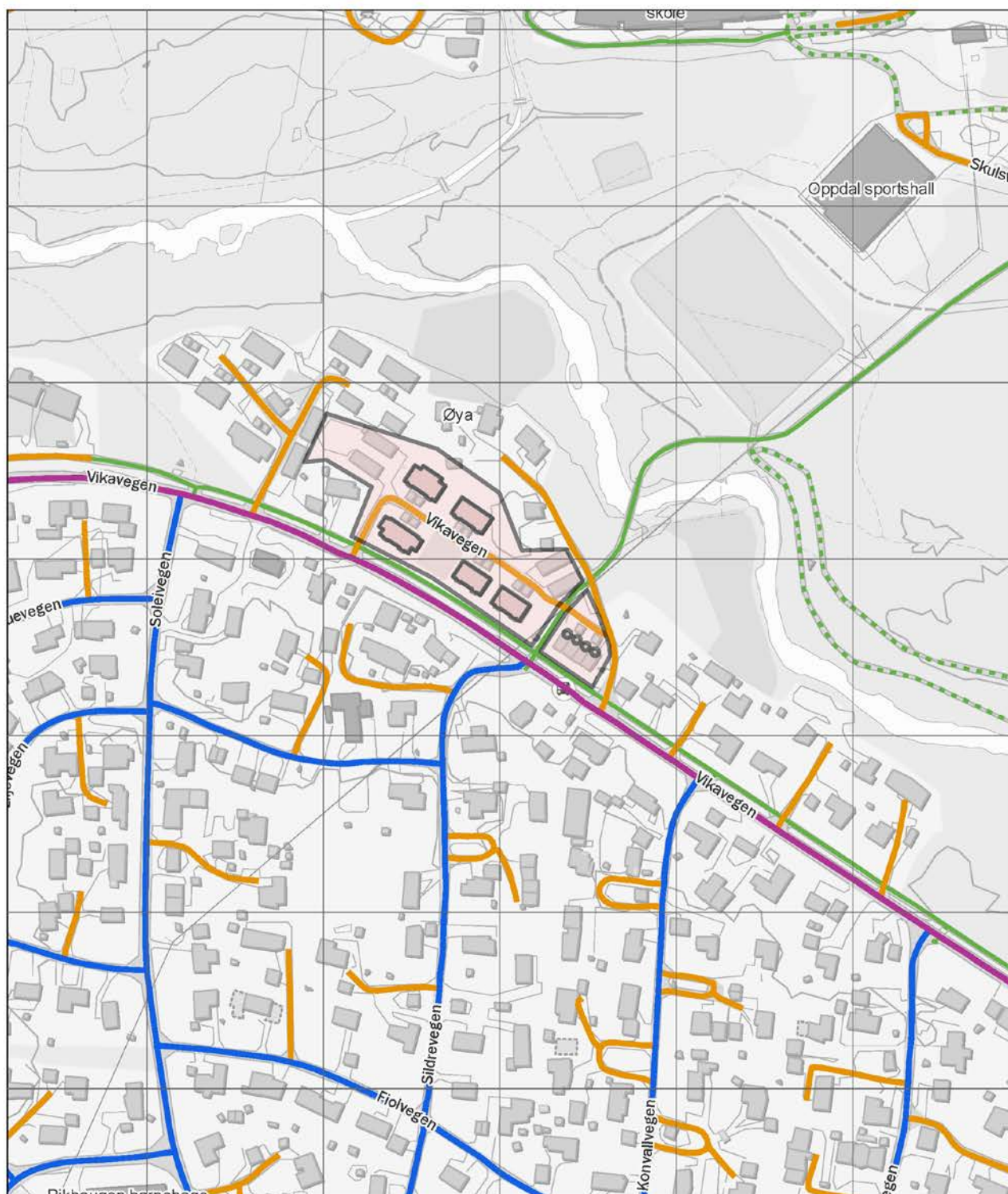
Org. s.m.t Reidun Skjærli, 7288 Skarvådal 20/12-02 o.s.

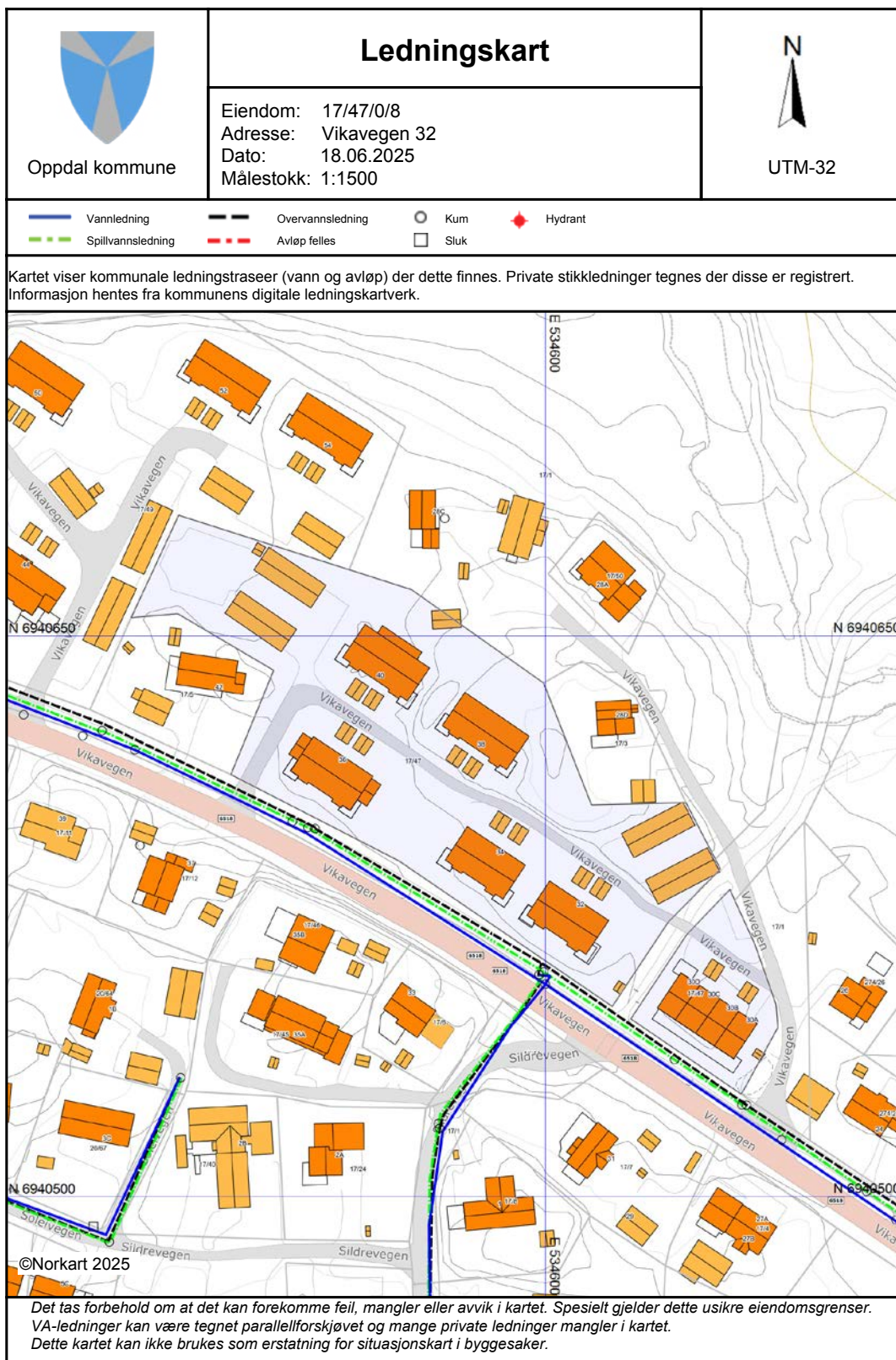
Snr 17		Snr 47		Festsett	
MÅLBREVKART					
Representa-		Y -53652		Z	
X 512259		Y -53652		Z	
Kartblad		CE107-1-21, 22		Landarett	
Målestokk		1: 1000		Area1	
				9522	
				M ²	

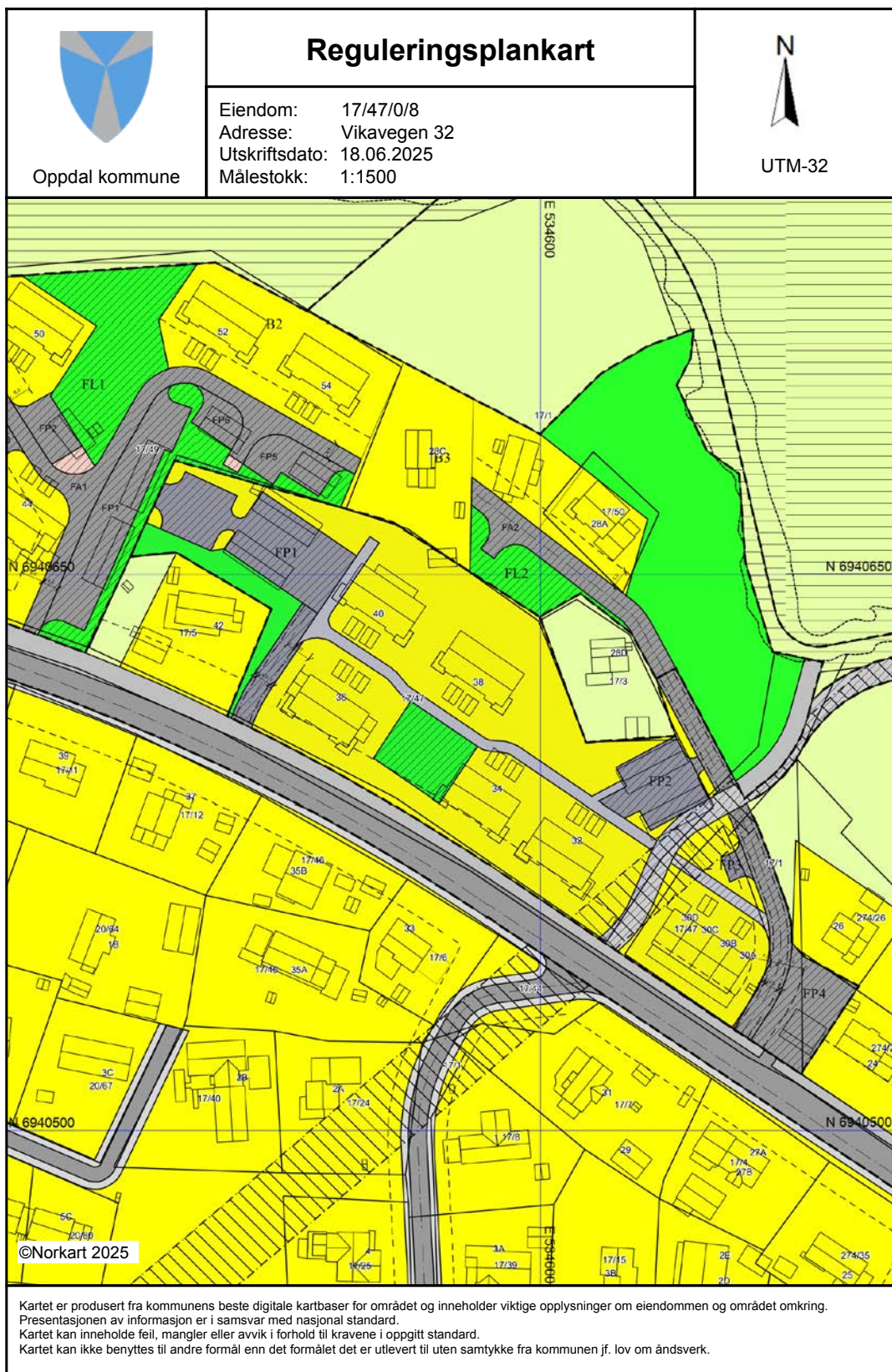


PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
CE07121318	Grensemerke 1 jord	512256.24	-53714.88	30.18	
CE07121319	Grensemerke 1 jord	512256.93	-53705.74	29.90	
CE07121320	Grensemerke 1 jord	512257.44	-53705.74	12.22	
CE07121321	Grensemerke 1 jord	512258.64	-53740.25	30.23	
CE07121322	Grensemerke 1 jord	512258.03	-53728.79	30.23	
CE07121323	Grensemerke 1 jord	512304.47	-53665.00	35.45	
CE07121324	Grensemerke 1 jord	512278.46	-53630.32	35.05	
CE07121325	Grensemerke 1 jord	512245.51	-53615.39	25.17	
CE07121326	Grensemerke 1 jord	512223.44	-53584.27	20.18	
CE07121327	Grensemerke 1 jord	512213.66	-53598.65	19.92	
CE07121328	Grensemerke 1 jord	512192.15	-53613.73	26.14	
CE07121329	Grensemerke 1 jord	512191.48	-53614.82	69.19	
CE07121330	Grensemerke 1 jord	512231.96	-53670.32	50.57	
CE07122267	Unerka grensepunkt	512221.92	-53581.92	16.28	
CE07122268	Grensemerke 1 jord	512206.93	-53575.56	16.40	
CE07122269	Grensemerke 1 jord	512190.70	-53570.39	16.40	
CE07122270	Grensemerke 1 jord	512184.61	-53570.03	16.40	
CE07122271	Grensemerke 1 jord	512187.88	-53560.99	35.66	
CE07121332	Unerka grensepunkt	512187.96	-53609.36	35.66	
CE07122265	Unerka grensepunkt	512210.21	-53593.74	16.63	

Vasle/Sonnor







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Annetfriområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Fellesområder

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Turveg

Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

Regulert kantkjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

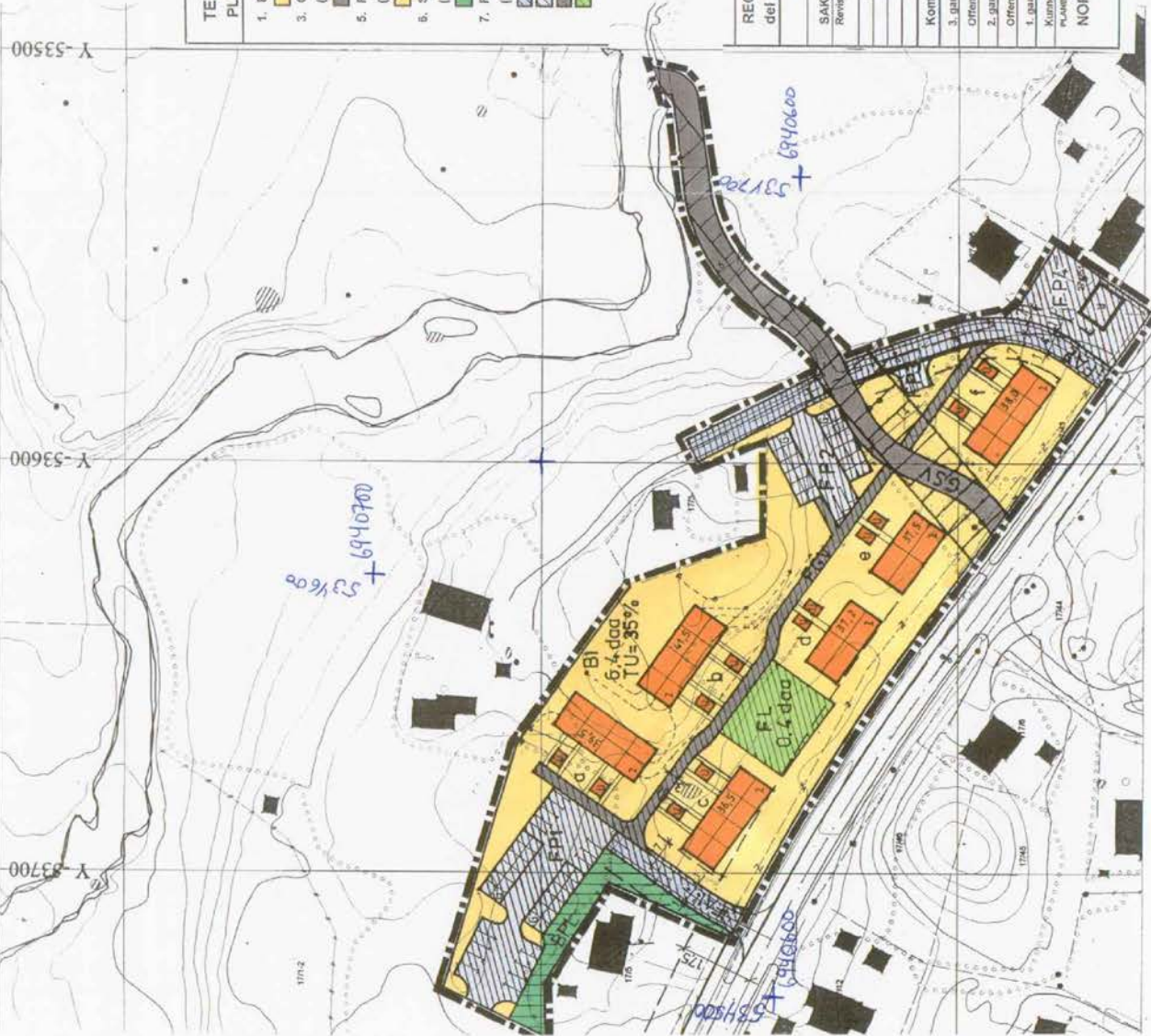
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

205700/11

Y-53500

Y-53600

Y-53700



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
BOLIGER, TU = 35%
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
GANG- OG SYKKELVEG
5. FAREOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 5)
HØYSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
BEPLANTINGSOMRÅDE
7. FELLESONRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERING
FELLES GANGVEI
FELLES LEK OG OPPHOLD

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formidlingsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense som oppheves
- Kote nytt terreng
- Omriss av eksisterende bygg som angår i planen
- Planlagte bygg med nærmere retning og etasjefordeling

NORD



Målestokk 1: 1000
Elevhøyde 1 m

REGULERINGSPLAN FOR

del av ØIEN, g.nr. 17 br.nr. 1-2 til Vikavegen, Oppdal kommune.

Kommune		Kommunestyret	
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Revjor	SAKSBEH.	DATE
Rev. A	25.08.00	25.08.00	25.08.00
Rev. B	08.11.00	08.11.00	08.11.00
Kommunestyrets vedtak:		09/107	08.11.00
3. gangs behandling i det faste råd for plan saker			
Offentlig ettersyn fra			
2. gangs behandling i det faste råd for plan saker		00080	30.10.00
Offentlig ettersyn fra 21.07.00 til 05.09.00			
1. gangs behandling i det faste råd for plan saker		00039	22.08.00
Kommunestyret av oppstart av planarbeidet		SAKSBEH.	DATE
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			
NORALV RYGG, Silråpevegen 35 B, 7049 Trondheim. Tlf. 73900384			
		10.03.00	10.03.00

BESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan for del av ØIEN, g.nr. 17 br.nr. 1-2
til Vikavegen i Oppdal kommune.

Plandato.....	10.03.00.
Dato for siste revisjon av planen.....	06.11.00.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene.....	06.11.00.
Dato for kommunestyrets vedtak.....	08.11.00.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	- boliger
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	- off. gang- og sykkelveg
FAREOMRÅDER	- høyspenningsanlegg
SPESIALOMRÅDER	- beplantningsbelte
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	- felles avkjørsel
	- felles parkering
	- felles gangveg
	- felles lekeareal

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. Boliger.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.1. Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres vertikalt- og/eller horisontaldelte småhus i området.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.
Hus i samme byggeflukt skal ha lik takvinkel.
Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

1.1.2. Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. På tomter hvor den ene etasjen er underetasje, kan loft tillates i tillegg. Møneretning skal være i byggets lengderetning.

1.1.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

Ved byggesøknad må det legges fram detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens høydeplassering. Situasjonsplan skal vise eventuelle terrenginngrep og eksisterende trevegetasjon som bevares. Eksisterende trær skal søkes tatt vare på ved utbyggingen.

1.1.4. Tomteutnyttelse.

Bygningenes brutto golvareal inkl. areal i boder, TU, skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal inkl. felles lekeareal, spesialområde og den del av tomten som er vist som fareområde. Areal i underetasje inngår med 50 % i beregningen. Kjellerareal regnes ikke med i golvarealet. Areal av garasjer i fellesanlegg inngår ikke i beregningen, verken som golv- eller tomteareal.

1.1.5. Parkering.

Parkering skal skje i fellesanlegg, som planen viser. Hver bolig skal ha biloppstillings-/garasjeplass til min. 2 biler.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- 3.1. Offentlig gang- og sykkelveg, GSV, er regulert i 6 meters bredde hvorav 3 meter er sykkel-/gangbane og 2x1,5 meter er skuldre og grøfter.

5. FAREOMRÅDER.

5.1. Høyspenningsanlegg

I fareområdet langs eksisterende høyspentlinje må det ikke oppføres bygninger.

6. SPESIALOMRÅDER.

- 6.1 Beplantningsbelte BPL skal beplantes med tett buskvegetasjon av minst 2 m høyde, som gir skjerming mot tilgrensende boligbebyggelse.

7. FELLESOMRÅDER.

7.1. Felles avkjørsler.

7.1.1. Felles avkjørsel FA1 er felles for alle boliger i planen.

7.1.2. Felles avkjørsel FA2 er felles for alle boliger i planen, sammen med gårdsbebyggelsen på gjenværende del av 17/1-2, eiendommene 17/3, 274/26 og 274/51

7.2. Felles parkering.

7.2.1. Felles parkering FP1 er felles for alle boliger i planen og omfatter 12 garasjer og 18 biloppstillingsplasser.

7.2.2. Felles parkering FP2 er felles for alle boliger i planen og omfatter 12 garasjer og 3 biloppstillingsplasser.

7.2.3. Felles parkering FP3 er felles for alle boliger i planen og omfatter 3 biloppstillingsplasser.

7.2.4. Felles parkering FP4 er felles for eiendommene 274/25, 274/26 og 17/1 og skal benyttes til garasjer/parkering for eiendommene.

7.3. Felles gangveg.

7.3.1. Felles gangveg FGV er felles for alle boliger i planområdet. Den skal kunne benyttes til nødvendig kjøring for renovasjon, flyttebiler, ambulanser etc.

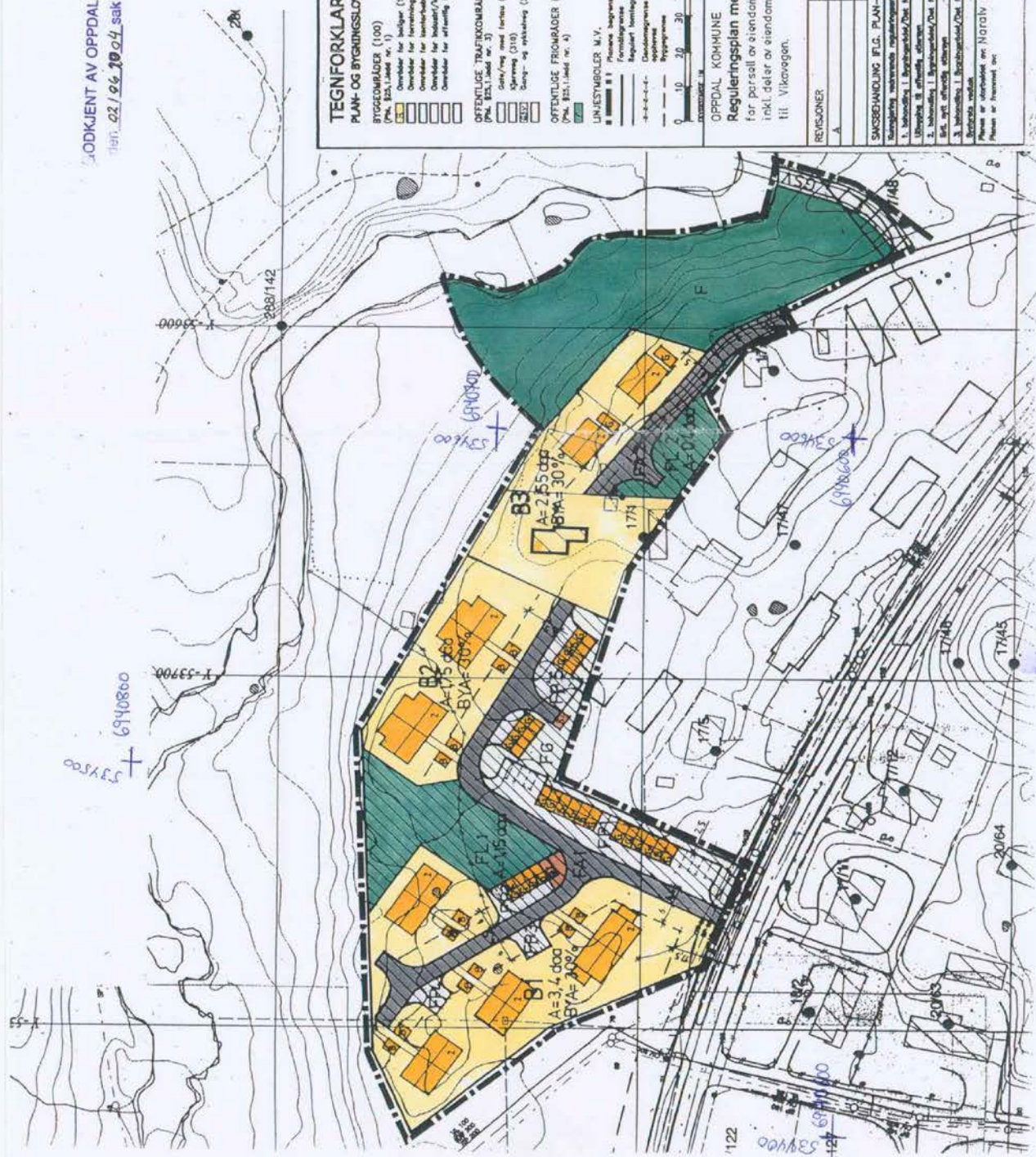
7.4. Felles lekeareal.

7.3.1. Felles lekeareal, FL, er felles for alle boliger i planområdet.

8. GENERELLE BESTEMMELSER.

8.1.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

ODKJENT AV OPPDAL KOMMUNESTYRE



BESTEMMELSER

knyttet til

reguleringsplan for del av eiendommene ØIEN, g.nr. 17 br.nr. 1-2, 281/1 og 20/3
til Vikavegen i Oppdal kommune.

Plandato..... 20.12.2003.
Dato for siste revisjon av planen..... 11.02.2004.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene..... 11.02.2004.
Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- boliger

FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

- felles avkjørsel
- felles parkering
- felles grøntområde
- felles leke- og oppholdsareal
- felles søppelbod

1. BYGGEOMRÅDER.**1.1. Boliger felt B1 og B2.**

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.1. Bebyggelsens karakter

Det skal kunne oppføres småhus i området, også vertikal- og/eller horisontaldelte.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Hus i samme byggeflukt skal ha lik takvinkel.

Møneretning skal være i byggets lengderetning.

1.1.2. Bebyggelsens høyde.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

1.1.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal i prinsippet plasseres som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

Ved byggesøknad må det legges fram detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens høydeplassering, eventuelle terrenginngrep og eksisterende trevegetasjon som bevares.

Eksisterende trær skal søkes tatt vare på ved utbyggingen.

1.1.4. Tomteutnyttelse.

Bebyggd grunnflate, BYA, skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Areal av garasjer i fellesanlegg inngår ikke i beregningen, verken som BYA eller tomteareal.

1.1.5. Parkering.

Parkering skal skje i fellesanlegg i samsvar med plankartet. Det skal opparbeides min. 2 plasser pr bolig i takt med utbyggingen av området.

1.2. Boliger felt B3.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2.1. Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres småhus i området.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Hus i samme byggeflukt skal ha lik takvinkel.

Møneretning skal være som vist på plankartet.

1.2.2. Bebyggelsens høyde.

På tomter hvor den ene etasjen er underetasje, kan loft tillates i tillegg. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter på husets nordøstside.

1.2.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal i prinsippet plasseres som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

Ved byggesøknad må det legges fram detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens høydeplassering, eventuelle terrenginngrep og eksisterende trevegetasjon som bevares. Videre skal planen vise min. 2 bilplasser pr. bolig.

1.2.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd grunnflate, BYA, skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.
Garasjer inngår i beregningen.

1.2.5. **Parkering.**

Parkering skal skje på den enkelte tomt.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3.1. **Gang- og sykkelveg, GSV**

3.1.1. GSV fremkommer som en mindre omlegging av dagens trasé.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.

4.1. **Offentlig friområde, F.**

4.1.1. I friområdet F tillates det ikke fylling eller utgraving av masser.
Eksisterende busk- og trevegetasjon skal bevares.
Det kan opparbeides gangveg/tursti gjennom området parallelt med Ålma.

5. FAREOMRÅDER.

5.1. **Fareområde, høyspent luftspenn.**

Eksisterende luftspenn har et fareområde på totalt 18 meters bredde.

7. FELLESOMRÅDER.

7.1. **Felles avkjørsler.**

7.1.1. Felles avkjørsel FA1 er felles for alle boliger i B1 og B2.

7.1.2. Felles avkjørsel FA2 er felles for alle boliger i B3

7.2. **Felles parkering.**

7.2.1. Felles parkering FP1 er felles for alle boliger i B1 og B2 og omfatter 12 garasjer og 12 biloppstillingsplasser.

7.2.2. Felles parkering FP2 er felles for alle boliger i B1 og B2 og omfatter 4 garasjer og 2 biloppstillingsplasser.

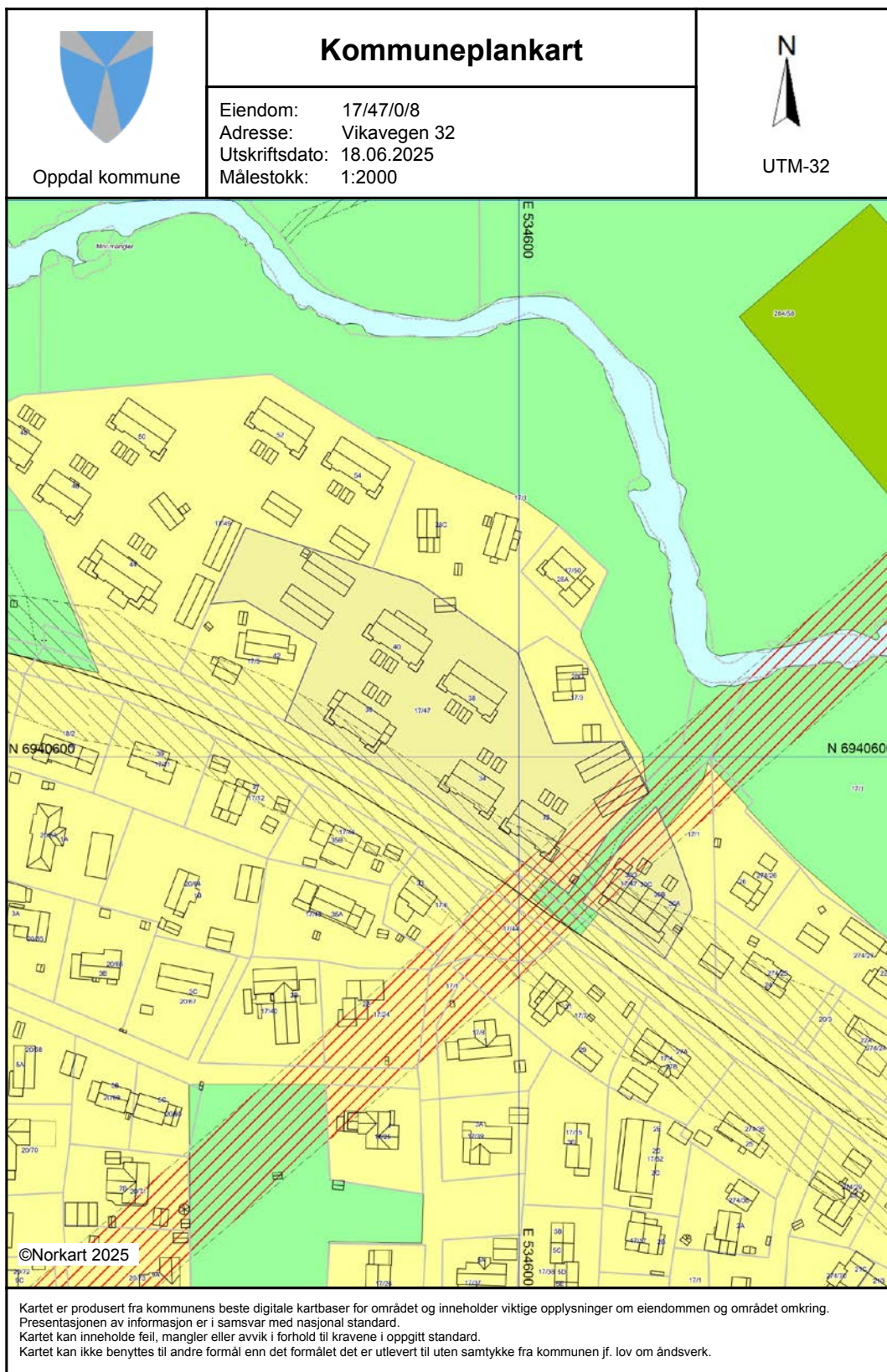
7.2.3. Felles parkering FP3 er felles for alle boliger i B1 og B2 og omfatter 3 biloppstillingsplasser.

- 7.2.4. Felles parkering FP4 er felles for alle boliger i B1 og B2 og omfatter 3 biloppstillingsplasser.
- 7.2.5. Felles parkering FP5 er felles for alle boliger i B1 og B2 og omfatter 8 garasjer og 4 biloppstillingsplasser.
- 7.3. Felles leke- og oppholdsareal.
- 7.3.1. Felles leke- og oppholdsareal, FL1, er felles for alle boliger i B1 og B2.
- 7.3.2. Felles leke- og oppholdsareal, FL2, er felles for alle boliger i B3.
- 7.4. Felles grøntområde.
- 7.4.1. Felles grøntområde, FG, er felles for alle boligene i B1 og B2.
- 7.5. Felles søppelboder.
- 7.5.1. Felles søppelboder, S1 og S2 er felles for alle boligene i B1 og B2. S1 dimensjoneres for 16 leiligheter, S2 for 8 leiligheter.

8. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 8.1.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

GODKJENT AV OPPDAL KOMMUNESTYRE
den 02/06/2004 sak K. 04/050



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

Vedtekter for

*Sameiet Vikaveien Boligtun, Vikavegen g.nr. 17 b.nr. 47 i Oppdal Kommune,
JFR. LOV OM EIERSEKSJONER AV 23. mai 1997, ikraftredelse 1. januar 1998.*

§ 1 Sameiets omfang

Boligsameiet omfatter 24 eierseksjoner, 10 leiligheter a` 80m<sup>2</sup>, 2 leiligheter a` 83m², 4 leiligheter a` 86m².
2 leiligheter a` 95m<sup>2</sup>, 2 leiligheter a` 102m² og 4 leiligheter a` 106m².

Leilighetene har følgende andeler:

• Seksjon 1	106/ 2128	• Seksjon 9	80/ 2128	• Seksjon 17	83/ 2128
• Seksjon 2	106/ 2128	• Seksjon 10	80/ 2128	• Seksjon 18	83/ 2128
• Seksjon 3	106/ 2128	• Seksjon 11	80/ 2128	• Seksjon 19	86/ 2128
• Seksjon 4	106/ 2128	• Seksjon 12	80/ 2128	• Seksjon 20	86/ 2128
• Seksjon 5	80/ 2128	• Seksjon 13	95/ 2128	• Seksjon 21	102/ 2128
• Seksjon 6	80/ 2128	• Seksjon 14	95/ 2128	• Seksjon 22	102/ 2128
• Seksjon 7	80/ 2128	• Seksjon 15	80/ 2128	• Seksjon 23	86/ 2128
• Seksjon 8	80/ 2128	• Seksjon 16	80/ 2128	• Seksjon 24	86/ 2128

§ 2 Råderett

Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon. Bruksenheten må ikke utnyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Bygningsmessige endringer av permanent karakter (f.eks levegger, parabolantennar, markiser, gjerder) skal godkjennes av styret. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameierne kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt bestemme arealdisponeringen. Ved maling av bygninger skal gjeldene farger benyttes: Rørosrød NCS4060-y80r og herregårdsgul, jotun 738

§ 3 Arealdisponering

Sameierne er enige om følgende arealdisponering:

- Seksjon 1 disponerer arealet nordøst, sørøst og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 2, og mot felles avkjørsel, felles gangveg og offentlig gangveg.
- Seksjon 2 disponerer arealet nordøst og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 1 og 3, og mot felles gangveg og offentlig gangveg.
- Seksjon 3 disponerer arealet nordøst og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 2 og 4, og mot felles gangveg og offentlig gangveg.
- Seksjon 4 disponerer arealet nordøst, nordvest og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 4, mot gang og sykkelveg, felles gangveg og offentlig gangveg.
- Seksjon 5 disponerer arealet nordøst, sørøst og sørvest for egen leilighet med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 6, og mot felles gangveg, gang og sykkelveg og offentlig gangveg.
- Seksjon 6 disponerer arealet nordøst, nordvest og sørvest for egen leilighet med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 5, og mot felles gangveg, offentlig gangveg og naturlig delingslinje mellom bygg B og C.
- Seksjon 7 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 8 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 9 disponerer arealet nordøst, sørøst og sørvest for egen leilighet med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 10, og mot felles gangveg, offentlig gangveg og naturlig delingslinje mellom bygg B og C.
- Seksjon 10 disponerer arealet nordøst, nordvest og sørvest for egen leilighet med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 9, og mot felles gangveg, offentlig gangveg og grenselinje mot felles lek og oppholdsplass.

- Seksjon 11 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 12 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 13 disponerer arealet nordøst, sørøst og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 14, og mot felles gangveg, offentlig gangveg og grenselinje mot felles lek og oppholdsplass.
- Seksjon 14 disponerer arealet nordøst, nordvest og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 13, mot felles gangveg, felles avkjørsel og offentlig gangveg.
- Seksjon 15 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 16 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 17 disponerer arealet nordøst, nordvest og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 18, mot felles gangveg, felles grenselinje mellom bygg E og bygg F og felles friareal.
- Seksjon 18 disponerer arealet nordøst, sørøst og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 17, og mot felles gangveg og felles friareal.
- Seksjon 19 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 20 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 21 disponerer arealet nordøst, nordvest og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 22, og mot felles gangveg, felles friareal og felles parkeringsplass.
- Seksjon 22 disponerer arealet nordøst, sørøst og sørvest for egen bolig med naturlig deling i linje vegg mellom egen seksjon og seksjon 21, og mot felles gangveg og felles grenselinje mellom bygg E og bygg F og felles friareal.
- Seksjon 23 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.
- Seksjon 24 disponerer ikke areal utenom fellesarealer.

§ 4 Garasjer

Alle seksjoner har garasje som vist på felles areal avmerket på tinglyst seksjoneringskart med betegnelsen FP1 og FP2. Eierne står fritt til å selge eller leie ut sin garasjeplass til andre seksjoner innen sameiet.

Sameierne er enige om følgende disponering av garasjene:

- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 1 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 1.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 2 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 2.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 3 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 3.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 4 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 4.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 5 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 5.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 6 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 6.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 1 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 7.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 2 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 9.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 3 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 10.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 4 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 11.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 5 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 12.
- Garasjeplass på fellesareal FP2, garasje nr. 6 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 8.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 1 fra innkjøring mot sør disponeres av seksjon 17.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 2 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 20.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 3 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 13.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 4 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 14.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 5 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 15.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 6 fra innkjøring mot øst disponeres av seksjon 16.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 1 fra innkjøring mot nord disponeres av seksjon 23.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 2 fra innkjøring mot nord disponeres av seksjon 21.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 6 fra innkjøring mot nord disponeres av seksjon 22.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 6 fra innkjøring mot nord disponeres av seksjon 24.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 5 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 18.
- Garasjeplass på fellesareal FP1, garasje nr. 6 fra innkjøring mot vest disponeres av seksjon 19.

§ 5 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne med like deler. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin del.

Fellesutgifter knyttet til hvert bygg, deles mellom seksjonseierne for dette bygget. Eksempel på slike utgifter er strøm felles inngang, vedlikehold av bygget, forsikring etc.

§ 6 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon.

§ 7 Sameiemøtet og innkalling

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiemøtet er samtlige sameiere. Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiemøtet velger et styre på 4 medlemmer, hvorav ett medlem skal være leder, og velges særskilt for 1 år. Styremedlem tjenestegjør i 2 år. Styret skal bestå av leder, sekretær, kasserer og styremedlem.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Med innkallingen skal det følge sakliste, årsrapport og revidert regnskap.

Sameiemøtet skal behandle:

- årsrapport fra styret
- godkjenning av regnskap
- valg av styre
- samt andre saker nevnt i innkallingen

§ 8 Sameiemøtets kompetanse

På sameiemøtet treffes alle beslutninger med alminnelig flertall, dog kreves det 2/3 flertall dersom det skal vedtas:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse, må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 9 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

§ 10 Overdragelse

Ved salg av seksjon plikter selgeren å gi kjøperen et eksemplar av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet, referat fra siste årsmøte, og informasjonsskriv om gjeldende utgifter og oppgaver som angår for huset som seksjonen tilhører.

§ 11 Eierseksjonsloven

For de forhold som ikke reguleres av vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Oppdal, den 16.04.2018

VIKAVEIEN BOLIGTUN-PRAKTISK GENERELL INFO.

I 2001 tok de første i bruk sine leiligheter Sameiet Vikaveien boligtn

I løpet av disse årene har det naturligvis vært omsatt en del leiligheter. Styret oppfatter det som at leilighetene har vært lett omsettelige til en god pris til tross for at tilskuddet av nye leilighetskomplekser har vært stort de siste årene. Noe av årsaken til dette tror vi blant annet ligger i at beliggenheten er sentral og standarden er bra.

Styret har funnet det riktig å komme med en oppdatering på ansvarsforhold og plikter ved å bo i et sameie. Deler av det som er skrevet her står også i vedtektene hvor også arealdisposisjonen er nedtegnet.

Vikaveien Boligtun er organisert som et sameie og er regulert av lov om eierseksjoner. Vedtektene er gitt til samtlige husstander og skal også følge med ved overdragelse av eiendommen. Sameiet har pr. dags dato ingen felles låneforpliktelser.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, mens fellesområder er alles ansvar og holdes vedlike over innbetaling av fellesutgifter og dugnader.

UTVENDIG MALING

Allerede på et av de første sameiermøtene ble det vedtatt at utvendig maling skulle gjøres felles når behovet tilsier det. Dette for å unngå «klattvis» arbeid og et helhetlig og penere område. For å finansiere dette settes det av en sum av fellesutgiftene på egen konto.

Utvendig maling betyr vegger, møne, vinduskarmer, utvendig verandarekkverk, boder med dørkarmer, garasjer med karmer.

Ikke inkludert er vinduer/sprosser, dører, garasjedører, verandagulv, innsiden av verandarekkverk, topp på rekkverk, leegger og installasjoner som er satt opp av eier.

Gjerder, bord og benker, og lekeapparat: Jotun Trebitt terrassebeis lasyr. Tjærebrun fargekode 0676

TAK OG TAKRENNER

Vedlikehold og reparasjoner av disse er hvert enkelt hus sitt kollektive ansvar.

GARASJER

Garasjer er felles ansvar med hensyn til maling av vegger og karmer, samt vedlikehold av tak og takrenner og utvendig lyspæreskift. Garasjer innvendig, garasjedører, port åpner og elanlegg er sameiers ansvar.

PRIVATE GRØNTOMRÅDER

De sameiere som har uteområdet/ grøntareal i henhold til arealdisponering skal selv holde dette vedlike. Sameier har selv ansvar for å fjerne gress og annet avfall og deponere dette på egnet sted (Miljøstasjonen). Sameiet disponerer ikke området for deponering av slikt. På vedlagte kart kommer det frem hvilke området som hører til den enkelte seksjon. Grønne felter er fellesareal. Sameiere med leilighet i 2. etage disponerer ikke areal utenom fellesareal. **Med vedlikehold menes minimum jevnlig**

plenklipping og fjerning av ugress. De som disponerer uteareal bestemmer selv hvordan de vil ha det med hensyn til blomster, planter, dekorasjoner o.l. Bygningsmessige endringer er ikke tiltatt uten godkjennelse av styret.

FELLES GRØNTOMRÅDET – LEKEPLASS-FELLES BOD

Plenklipping og vedlikehold/reparasjoner av disse dekkes over fellesutgifter og dugnader.

Alle sameiere disponerer felles utstyr som står plassert i redskapsboden. Vedlikehold, bensin og nyanskaffelser av felles utstyr dekkes av fellesutgifter. Utstyret benyttes på eget ansvar og med normal forsiktighet. Blir noe ødelagt, må styret få beskjed. Ved bruk av gress og kanteclipper anbefales bruk av verneutstyr som finnes i boden.

Samtlige har fått utlevert nøkkel til felles bod og denne skal følge med ved salg av boligen. Om det er plass kan private ting oppbevares i felles bod, men sameiet fraskriver seg alt ansvar for dette. Event. erstatningsnøkkel kan skaffes for kr. 100,-

INNSENDIG

Alt innvendig vedlikehold av bygning og installasjoner er hver enkelt sameiers ansvar. Det må ikke foretas bygningstekniske endringer som er i strid med offentlige lover og regler, eller som kan være til ulempe for andre sameiere.

FOR HUS MED FELLES INNGANG (ALLE BORTSETT FRA NR. 30)

Sameiere må seg imellom bli enige om rutiner vedr. vasking, vedlikehold og utgifter. Dette gjelder bl.a. snømåking fra vei til inngang, vask og vedlikehold av felles inngang/oppgang. Hver enkelt sameier er solidarisk ansvarlig for at dette blir etterfulgt.

FORSIKRING

All bygningsmasse i Sameiet er forsikret felles i Fremtind Forsikring, differensiert kostnad som blir betalt sammen med fellesutgifter. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at boligene er utstyrt med lovpålagt sikringsutstyr (brannmeldere, slukkeutstyr o.l.). **Sterk oppfordring, om at brannvarslere i hver leilighet og felles gang seriekobles.**

Hver enkelt sameier er selv ansvarlig for innboforsikring.

KABELTV

Sameiet har ingen fellesavtale for kabel-TV, hver enkelt må selv inngå avtale med Vitnett. Sameiet har bestemt at **parabolantennene ikke er tillatt.**

HUSDYR

Sameiet har ikke forbud mot husdyr, men forutsetter at de som har dette ser til at det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

HUSREGLER

Sameiet har ikke sett det som nødvendig å opprette husregler, men forutsetter at sunn fornuft og vanlig «folkeskikk» regulerer dette.

PARKERING

Beboere og gjester skal benytte avsatte areal til parkering. Om noen har behov for langtidsparkering av f. eks tilhengere, campingvogner o.l. henstiller vi om å benytte den største parkeringsplassen ved de «nedre» garasjene. Det må ikke parkeres slik at utrykningskjøretøy, renovasjon o.l. blir hindret. Parkeringsplassen ved lekeplassen er kun for korttidsparkering. 2 plasser er reservert kun til gjesteparkering ved «øvre» garasje på kortsiden, og ved nedre garasje på kortsiden. (skiltet på veggen)

RENOVASJON

Utplassert containere på begge tømme punkt. Vikaveien 30 – 32 – 34 øvre tømmeanlegg. 36 – 38 – 40 nedre tømmeanlegg.

Informasjon om **PLASTAVFALL**: Plast samles i egne bæreposer evt. avfallsposer av plast, som knyttes og **legges i container for papp og papir**. Det er ikke tillatt å kaste plast fritt i container.

Informasjon om **MATAVFALL**: Matavfall legges i **egne poser for matavfall som knyttes**, og legges i container merket matavfall. Les informasjon på poser.

Generell oppfordring til alle beboere om **god avfallsortering!**

Containere er kun beregnet for husholdningsavfall, annet avfall må beboerne selv frakte til miljøstasjonen.

FEIING

Kommunen sender ut varsel om når pipene feies. Det er hvert enkelt hus sitt ansvar og tilrettelegge for dette. Det er flere stiger til dette bruk.

DUGNAD

Det avholdes vår og høstdugnad på fellesarealer. Dette er med og holder fellesutgiftene nede og styret forventer at seksjoner uten spesiell fraværsgrunn deltar på disse med minst 1 person, da dette gagnar hele sameiet. Om man er forhindret, vennligst gi beskjed til en fra styret om dette. Det gjøres unntak for de som av fysiske grunner ikke kan delta, men disse stiller som regel opp med kaffe

BRØYTING OG PLENKLIPPING AV FELLESAREALER

Styret inngår avtale om brøyting og strøing av fellesarealer. På området finnes det to kasser med strøsand som samtlige disponerer. Styret inngår avtale om plenklipping av fellesarealer.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter reguleres hvert år, og skal gjenspeile de faktiske utgifter som sameiet har. Innbetaling av fellesutgifter og forsikring skjer over 4 terminer pr. år.

FREMLEIE

Fremleie av hele eller deler av leilighetene og garasje er tiltatt, men **eier er forpliktet** til å informere leier om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at dette blir overholdt. **Utleier skal informere styret om fremleien!** Korttidsleie er lov i 60 døgn i året, maks. 30 døgn sammenhengende. **Det er meldeplikt til styret for hvert enkelt korttidsutleieforhold i sameiet.**

LEKEPLASS

Lekeplassen med bålpanne er fritt tilgjengelig for beboere og gjester. All bruk er på eget ansvar

ÅRSMØTE

Årsmøte skal holdes innen utgangen av april. Innkallelse og papirer blir sendt ut på forhånd. Foruten vanlige årsmøtesaker er dette også plenum for å ta opp saker som gjelder sameiet. Det oppfordres på det sterkeste å delta og engasjere seg i driften

UTVENDIG MARKISER

For at sameiet skal fremstå mest mulig enhetlig har styret besluttet at de som ønsker å montere utvendige markiser skal bruke like farger. Norsol ved Ole Morten Hovdal på telefon 97 76 08 36 har riktig type med stoff kode 320-039. (om noen har montert annen type, før dette vedtaket kan de bestå)

FORRETNINGSDRIFTEN

P.g.a sameiets størrelse er vi pålagt registrering i Brønnøysund, samt regnskapsfører og revisjon. Kostnaden til dette ligger i fellesutgiftene.

Organisasjonsnummer: 911 949 997

Regnskapsførselskap: Admento A/S

Revisjonsselskap: BDO A/S

Bankforbindelse: Oppdalsbanken

Den vanlige driften utøves av styret på 4 medlemmer

KJØP OG SALG

Ved omsetning gjennom megler innhentes de nødvendige papirer for at de skal være en del av prospektet. Megler kontakter styret for dette.

Blir leiligheten omsatt privat er det selgers plikt og ansvar og sørge for at kjøper får de nødvendige papirer og informasjon. Ved privat salg skal styrets leder ha skriftlig beskjed om ny eiers navn, fødselsnummer, telefon og overdragelsesdato. Dette til bruk for regnskapsfører.

Innbetalte fellesutgifter avregnes mellom kjøper og selger direkte.

Dette skrevet ble laget og sendt ut høsten 2012

Oppdatert og sendt ut September 2014.

Oppdatert og sendt ut Mars 2020

Oppdatert Mars 2022

Oppdatert Juni 2024

Oppdatert Juli 2025

ÅRSMØTE 2026

VIKAVEIEN BOLIGTUN

Dato: Mandag 23/3 2026.

Tid: Klokken 17.30.

Sted: Oppdal Turisthotell.

Saksliste:

- Åpning og registrering av oppmøte.
- Valg av møteleder og sekretær, samt 2 personer til å underskrive protokollen.
- Godkjenning av møteinnkallelse.
- Årsrapport 2025.
- Regnskap 2025/Budsjett 2026.
- Valg.
- Saker fra styret.
- Innkomne saker.
- Ordet fritt.

Beboere som ønsker å ta opp saker til punktet «Innkomne saker», kan levere disse i postkassen til Pål Ove Bjerkan i nr. 40 **innen utgangen av FREDAG 20/3 2026.**

Beboere som ikke kan møte, kan evt. sende en person med fullmakt.

Samtlige beboere er velkomne, men ved avstemninger gjelder kun 1 stemme per seksjon.

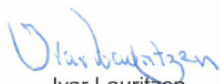
Enkel servering.

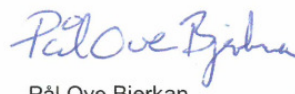
Velkommen!

ÅRSMØTE 23/3 2026 VIKAVEIEN BOLIGTUN REFERAT

- 8/26 Velkommen og registrering av oppmøte**
12 av 24 enheter representert.
- 9/26 Møteinnkallelse godkjent**
- 10/26 Valg av møteleder og sekretær, samt to personer til å underskrive protokollen.**
Ivar Lauritzen valgt til møteleder.
Pål Ove Bjerkan valgt til sekretær.
Ivar Lauritzen og Pål Ove Bjerkan valgt til underskrift av protokollen.
- 11/26 Årsrapport 2025**
Årsrapport 2025 opplest og godkjent.
- 12/26 Regnskap 2025/Budsjett 2026**
Regnskap 2025 og budsjett 2026 gjennomgått og godkjent.
- 13/26 Valg**
Valg gjennomført.
- Etter valget består styret nå av (valg gjennomført på årsmøtet uthevet):
- **Leder: Ivar Lauritzen (2026 – 2027).**
 - Sekretær/Styremedlem: Pål Ove Bjerkan (2025 – 2027).
 - Styremedlem: Øyvind Hjelset (2025 – 2027).
 - **Styremedlem/kasserer: Grethe Lauritzen (2026 - 2028).**
- Det ble også gjennomført valg av medlem i valgkomite.
- Etter valget består valgkomiteen nå av (valg gjennomført på årsmøtet uthevet):
- **Mari Hjerkin (2026 – 2028).**
 - Bård Stenkløv (2025 – 2027).
- 14/26 Saker fra styret**
Se eget vedlegg.
- 15/26 Innkomne saker**
En sak – gjennomgått under «Saker fra styret».

ÅRSMØTE AVSLUTTET 18.30


Ivar Lauritzen
Styreleder


Pål Ove Bjerkan
Styremedlem

ÅRSRAPPORT VIKAVEIEN BOLIGTUN 2025

Styret har bestått av:

- Leder: Ivar Lauritzen.
- Styremedlem/Sekretær: Pål Ove Bjerkan.
- Kasserer: Grethe Lauritzen.
- Styremedlem: Øyvind Hjelset.

Det har vært avholdt 1 årsmøte.

Det har vært avholdt 6 styremøter.

Det ble avholdt 2 dugnader.

Det ble omsatt 0 leiligheter i sameiet i 2025.

Melhus og Wolden AS har hatt, og har, oppdraget med brøyting/snørydding.

Oppdal Bygdeservice har vært engasjert for vedlikehold av fellesarealer (plenklipping).

Styret har i 2025 behandlet 35 saker.

Saker fra styret til årsmøte 2026

Anmerkninger av takstmann, knyttet til salg av Vikaveien 32D

1. Pipehatt mangler.

Kommentar: Aldri vært montert pipehatter i sameie. Pipehatt er **ikke** påbudt, men anbefalt. Hindrer regn og løv å komme ned i pipa, hindrer fukt og avrenning gjennom pipe. Kan, forlenge levetid. Vurdere om sameie skal ettermontere pipehatter.

Styrets innstilling: Årsmøte bestemmer om det skal monteres pipehatter bekostet av sameiet.

Vedtak: Det blir ikke montert pipehatter.

2. Topp vindskier er slitt.

Kommentar: Utføres i forbindelse med maling i 2030.

3. Manglende musesperrer i ytterhjørner hus.

Kommentar: Hvert hus vurderer behov og evt. ettermontering vår / sommer 2026. Enkelt å ettermontere.

4. Fuktmerker på underplater tak på kvist. Gjelder leiligheter i 2 etg.

Kommentar: Årsaken kan være det ikke er tett rundt pipe.

Tiltak: Tette bedre rundt pipe. **Sjekkes ut og evt. utføres av den enkelte.**

5. Rekkverk altan er for lavt. Gjelder leiligheter 2 etg.

Kommentar: Eldre boliger kan ha lavere rekkverk enn **1 meter** som er kravet på nye boliger, hvis det er mer enn 0,5 meter over bakken.

Ingen tiltak påkrevd. Alle utvendig endringer, skal godkjennes av styret!

6. Ikke vanntett med tanke på veranda under.

Kommentar: Det med avrenning ned til veranda under, er tatt opp av enkelte tidligere. Tiltak er blitt utført på enkelte veranda.

Gi styret tilbakemelding, på hvilke veranda dette fortsatt er ett problem.

Styrets innstilling: Tiltak vurderes i samråd med fagpersoner.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

7. Gjennomføre radonmåling.

Kommentar: Krav gjelder skoler, barnehager og utleieboliger. For egne boliger er det **ikke** krav, men anbefales.

På noen hus er det foretatt radonmåling (32 og 40). Ikke utslag over tillatte krav.

På utleieboliger er det krav!

Styrets innstilling : Det er opp til hver enkelt å bestille radonmåling. Ikke sameie sitt ansvar.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

Andre saker

Status etter stormen AMY: Oppstart reparasjoner av garasjer **Tirsdag 7 April.**
NB! Garasjer skal være ryddet! Biler kjørt ut! Porter skal være åpne!

Status eldhuset bak Vikaveien 40.

Tlf. samtale 27/2-2026 med eier av Øya, **Ingvill Lien**.

Lien var ikke kjent med forslag til avtale fra 2003 (utarbeidet av Marion eiendom) mellom Øya (Reidun Wikstrøm) og Sameiet Vikaveien boligutun.

Lien opplyste, at da hun kjøpte Øya i 2007, fikk hun opplyst at det var inngått en ny avtale med sameiet og daværende eier **Arnulf Toresen** om eldhuset. Hun kunne ikke huske detaljene i avtalen. Var usikker om hun bare muntlig ble informert om avtalen. Hun ville søke i sine papirer etter avtalen. Hun ville også kontakte tidligere eier om han hadde avtalen.

Tidligere styreleder Geir Helsaa kunne ikke huske at det var inngått noen avtale.

Finner heller ikke noen papirer på dette i sameiets arkiv.

Datter til Ingvill Lien skal overta Øya. Datteren hadde planer for eldhuset.

Enighet om at det gjøres en **avtale om eldhuset, mellom sameiet og Øya ved eierskifte. Ingvill Lien tar kontakt.**

Det ble ellers opplyst at eldhuset skulle repareres etter stormen AMY.

Det skulle også ryddes opp i trær som hadde blåst ned ifm, stormen AMY.

Grenseoppgang.

Styret ønsker grenseoppgang av tomt sameiet Vikaveien boligutun.

Bestilles av Oppdal kommune. Pris ca. kr. 10000,- med 4 grensemerker.

Fullmakt til styrets leder for bestilling av grenseoppgang.

Vedtak: Årsmøte gir fullmakt til styrets leder for bestilling av grenseoppgang.

Bolting av rammeverk til grunnmur nedre garasjeanlegg.

På øvre garasjeanlegg ble det avdekke etter stormen AMY, mangelfull bolting av rammeverk til grunnmur. Bolting på nedre garasjeanlegg må derfor sjekkes ut. Hvis det viser seg at det også her er mangelfull bolting, bør vi etter styrets mening, foreta bolting også her. Vi vil rådfører oss med entreprenør Børset og Bjerkset, når de skal reparere skader på garasjer. Naturlig at de også utfører evt. bolting.

Vedtak: Utført befaring på 4 garasjer. Alle godt boltet. Følges opp av styret.

Påminnelse om montering av brannvarsler i felles gang og i hver leilighet.

Seriekobles. Batteri byttes hver 1 Desember!

Sjekk av brannslukkingsapparat. Alle sitt ansvar!

Maling og vedlikehold av utvendige dører, vinduer og sprosser.

Utskifting av utvendige vinduer, dører og sprosser er i utgangspunktet sameiets sitt ansvar. **Men, ved manglede maling og vedlikehold, kan seksjonseier pålegges å betale selv.**

Oppdal 23.03.2026

Styret

Årsregnskap 2025 Sameiet Vikaveien Boligtun

Resultatregnskap

Konto	Noter	2025	2024
Inntekter			
Fellesinntekter		208550	242250
Fond beis		72750	71250
Innbetaling til forsikring		117058	96206
Sum Inntekter		398358	409706
Kostnader			
Forsikring		115995	94234
Brøyting/feieing		113313	74937,5
Plenklipp		21563	19219
Dugnad/vedl.hold		31762	6129,5
Adm.utg.		1791	1697,9
Regnskap/BDO		31687	28221,5
Møteutgifter		8478	8790,1
Garasjer		1843	65749,5
Styrehonorar/Aga		15960	15960
Gebyr		144	104
Sum Kostnader		342536	315043
Renteinntekter		6896	5014
Finansresultat		6896	5014
Årsresultat		62718	99677

Balanse

Konto	2025	2024
Eiendeler		
Bank 4266 13 06453	42056	58984
Bank 4266 15 29681	302392	222746
Skattetrekkskto. 4266 17 87257		
Sum eiendeler	344448	281730
Gjeld og egenkapital		
Gjeld		
Sum gjeld	0	0
Egenkapital		
Egenkapital pr 01.01	281730	182053
Årsresultat	62718	99677
Sum egenkapital	344448	281730
Sum gjeld og egenkapital	344448	281730

Oppdal 13.01.2026

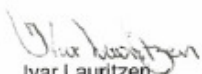

Grethe Lauritzen
Kasserer

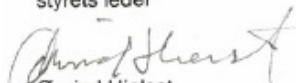
SAMEIET VIKAVEIEN BOLIGTUN
911 949 997

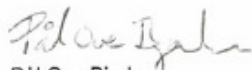
Balanse

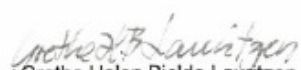
	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		344 448	281 730
Sum opptjent egenkapital		344 448	281 730
Sum egenkapital		344 448	281 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		344 448	281 730

OPPDAL, 26.02.2026


Ivar Lauritzen
styrets leder


Øyvind Hjelset
styremedlem


Pål Ove Bjerkar
styremedlem


Grethe Helen Bjelde Lauritzen
styremedlem

Budsjett 2026

Inntekt	Budsjett	2025	Endring
Fellesinntekter	220800	206400	14400
Fond Beis	72000	72000	0
Innbetaling forsikring	135000	100000	35000
	0		0
	0		0
	0		0
Sum inntekter	427800	378400	49400
Forsikring	135000	100000	35000
Brøyting/feieing	120000	100000	20000
Plenklipp	23000	20000	3000
Dugnad/vedlikehold	13000	25000	-12000
Adm.utgifter	4000	5000	-1000
Admento/BDO	33000	30000	3000
Styrehonorar/Aga	16000	16000	0
Møteutgifter	10000	10000	0
Gebyr bank	200	200	0
	0		0
	0		0
Sum kostnader	354200	306200	48000
RESULTAT	73600	72200	1400

Forutsetninger:

24 Seksjoner Fellesutg.	9200	220800
24 Seksjoner Fond beis	3000	72000
24 Seksjoner Forsikring		135000
		427800

Forfall innbetalinger

20.01.2026		2900
	+ forsikring kvartal	
20.04.2026		3100
	+ forsikring kvartal	
20.07.2026		3100
	+ forsikring kvartal	
20.10.2026		3100

Nabolagsprofil

Vikavegen 32 - Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Skulvegen Linje 580, 901	9 min 0.8 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	14 min 1.3 km
Trondheim Værnes	2 t 4 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	9 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

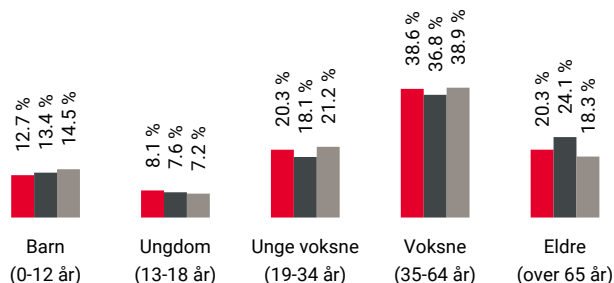
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	7 min 0.7 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	8 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



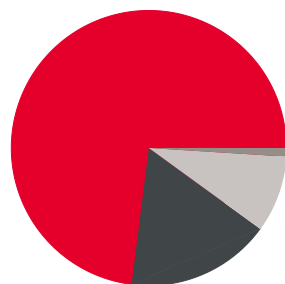
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	9 min 🚶 0.8 km
⚽	Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
🏊	Oppdal Treningssenter	9 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Sagtunet

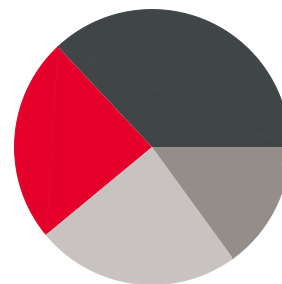
8 min 🚶



Vitusapotek Oppdal

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



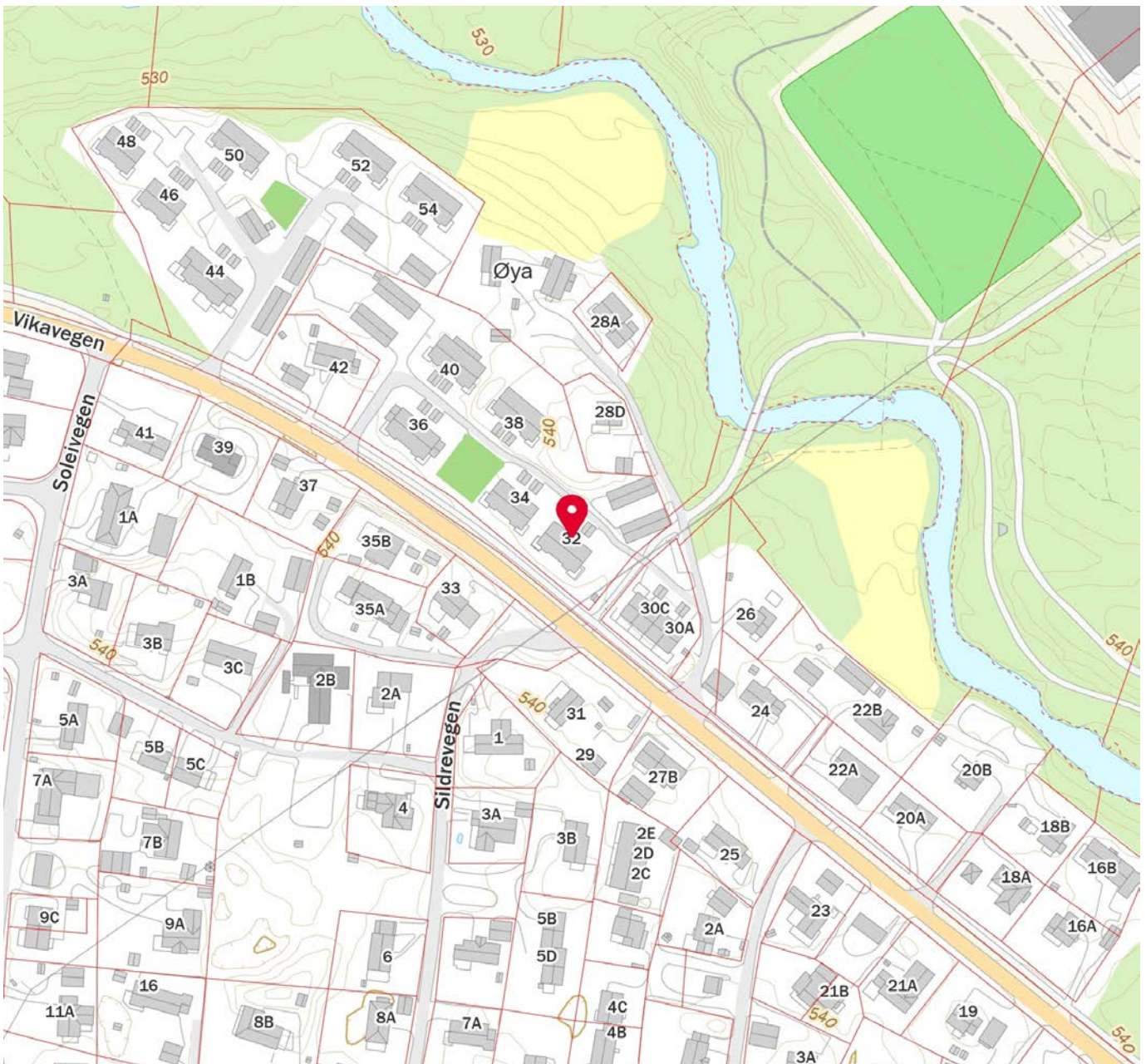
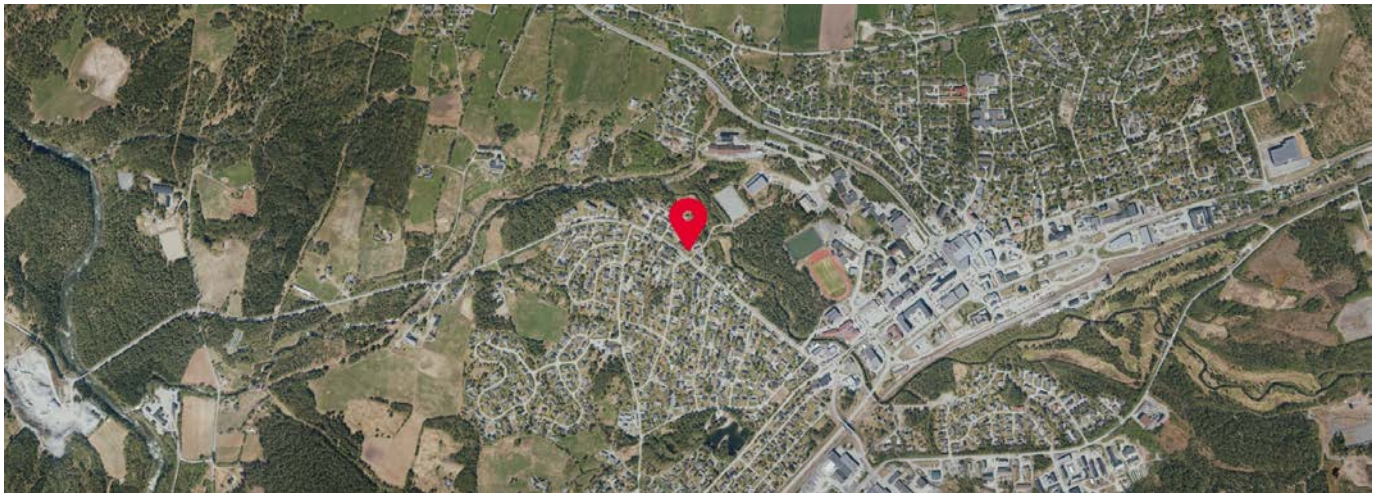
0%

43%

■ Brennan/Almannberget
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

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



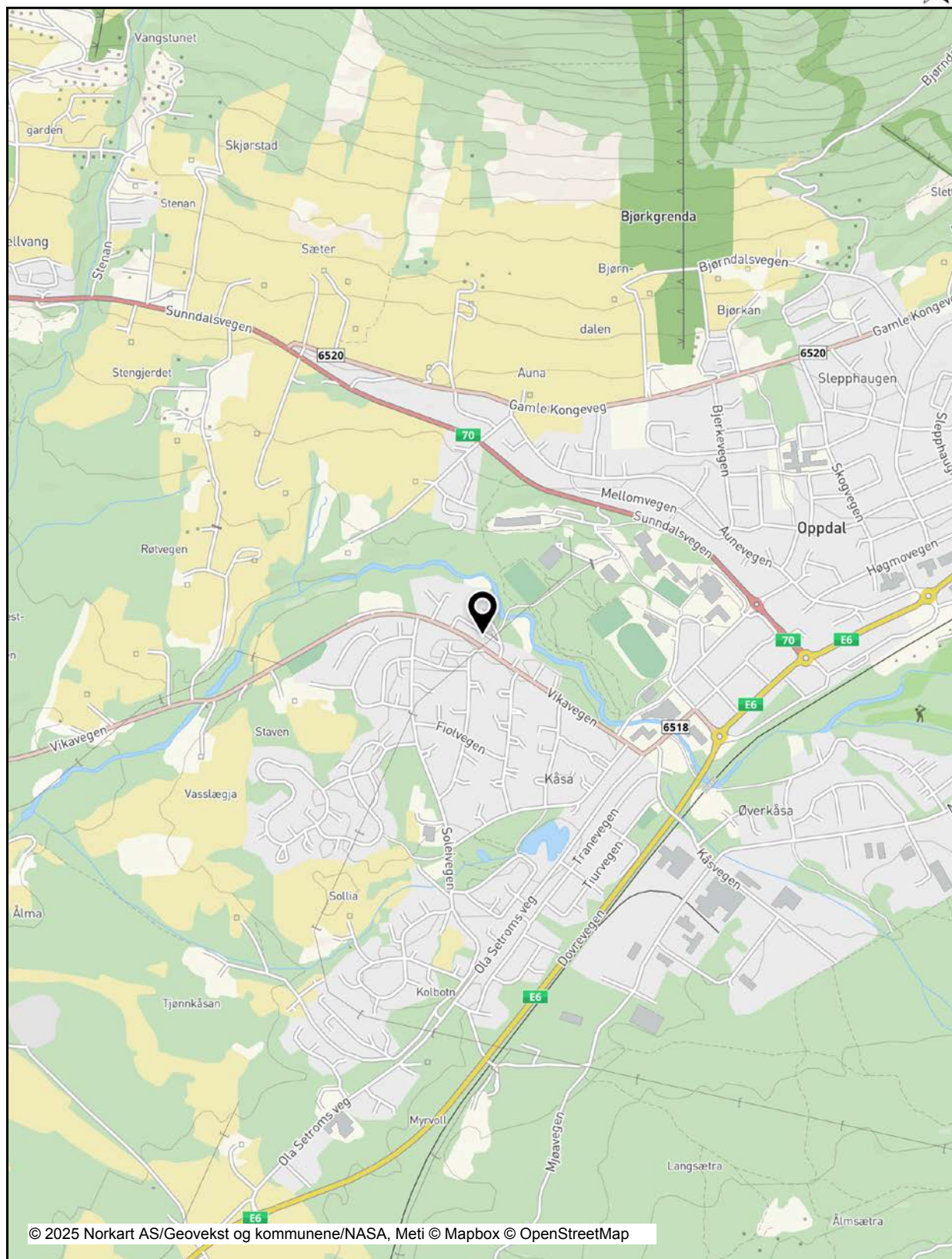


Vikavegen 32

Dato: 07.08.2025

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

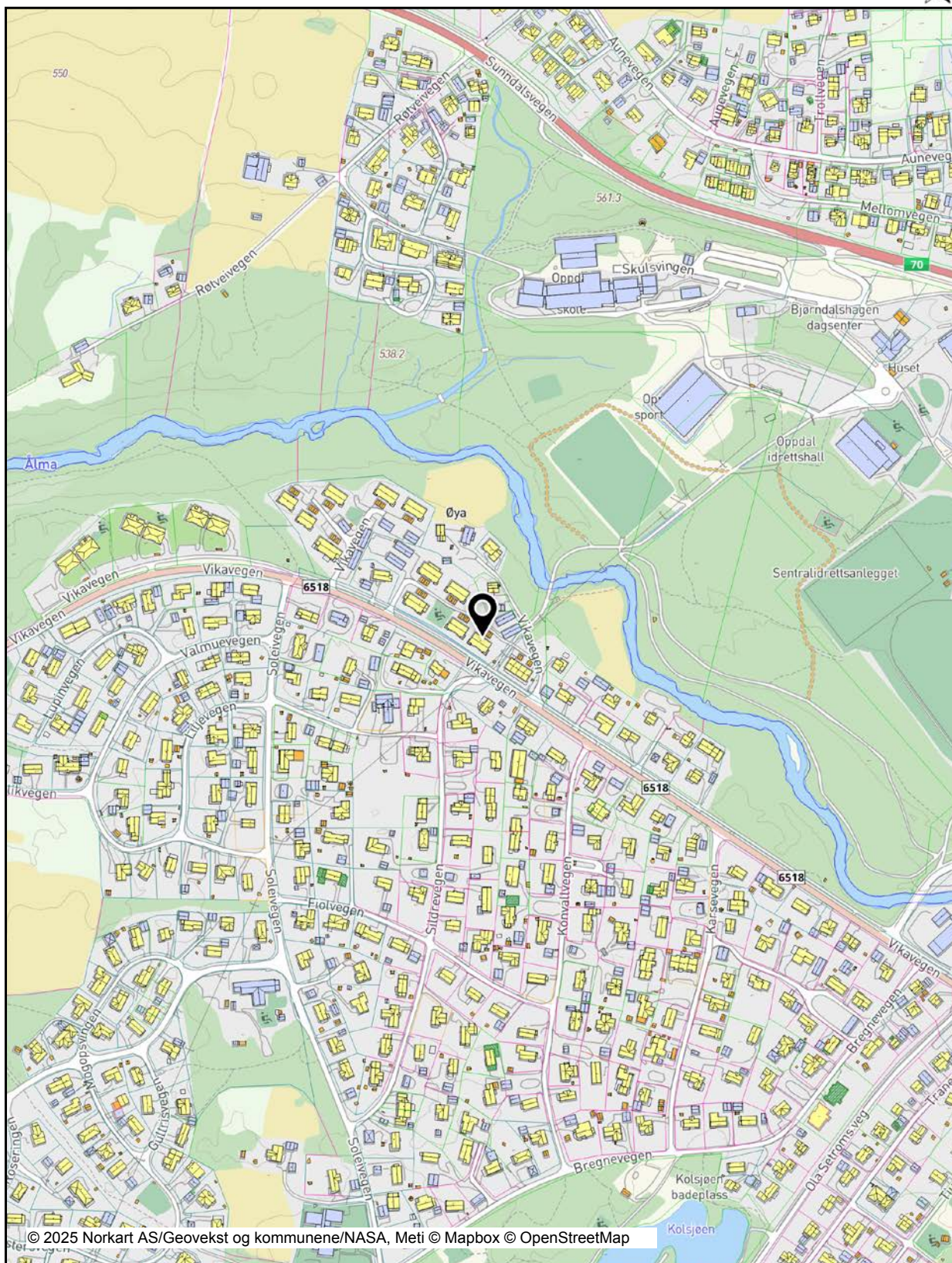


Vikavegen 32

Dato: 07.08.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

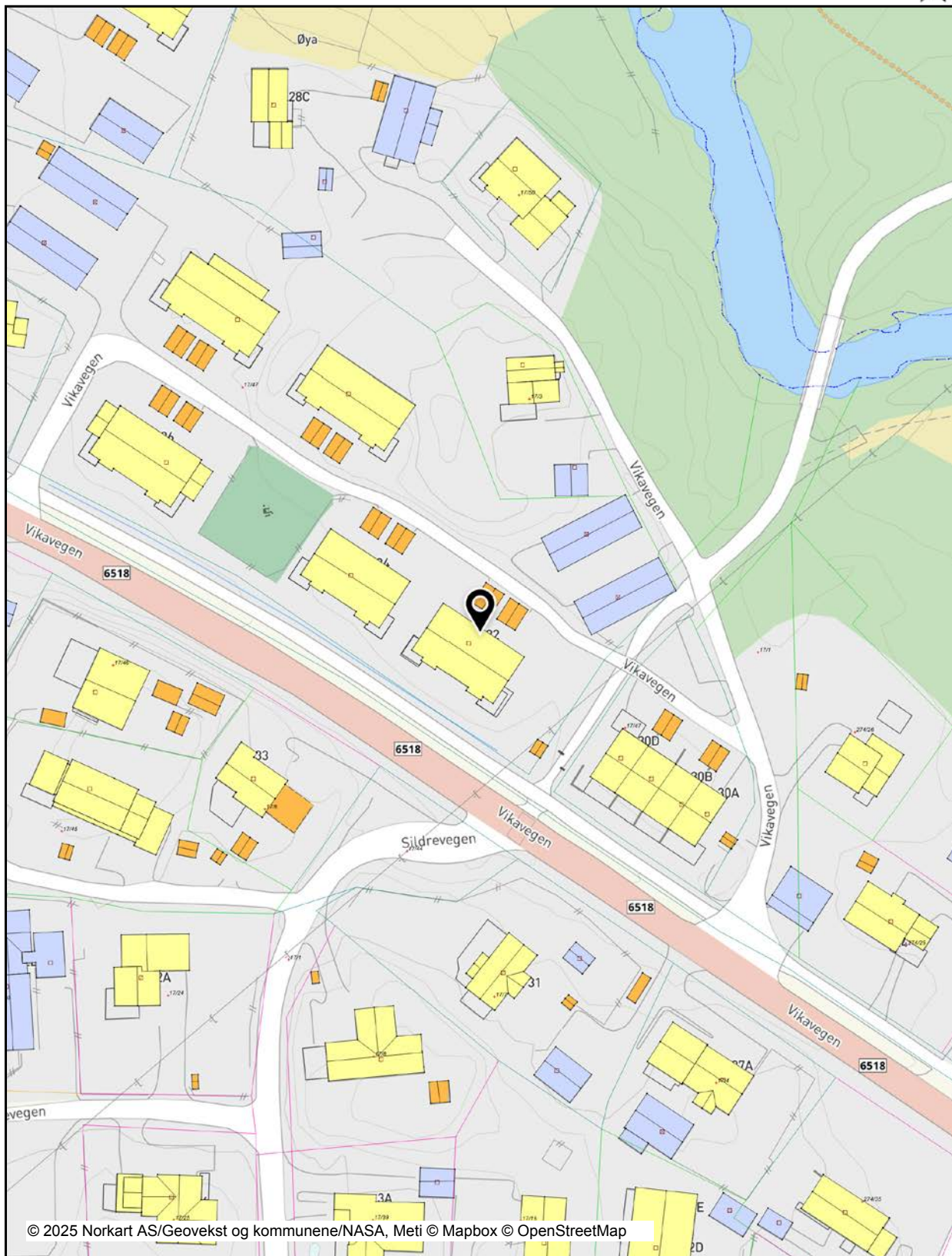


Vikavegen 32

Dato: 07.08.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

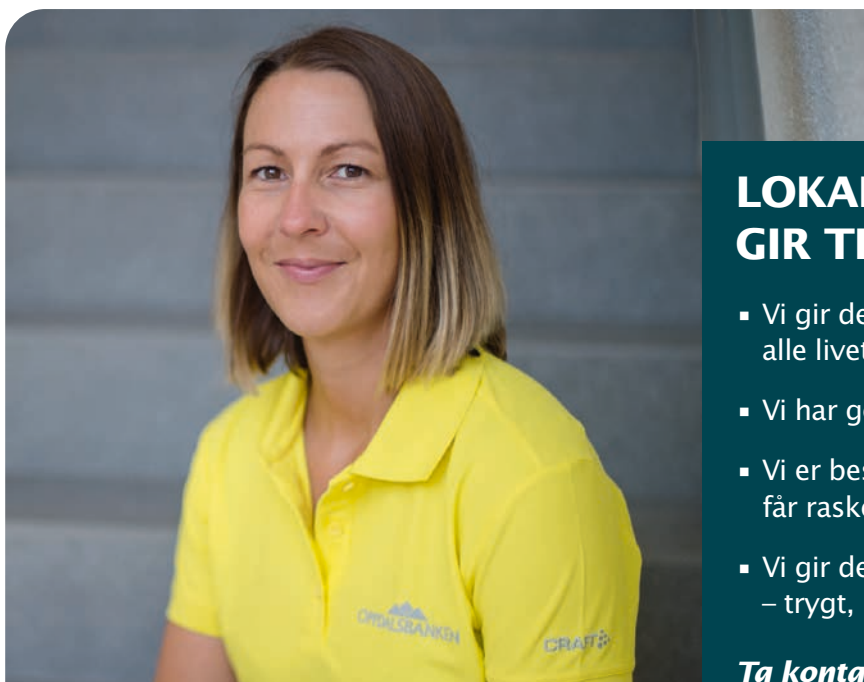
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Vikavegen 32
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre