

aktiv.



Aunevegen 9D, 7340 OPPDAL

**Pen, sentrumsnær og praktisk
leilighet i 1. etasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 9 648,-
Omkostn.: Kr 112 181,-
Total ink omk.: Kr 4 021 829,-
Felleskostn.: Kr 1 576,-
Selger: Odd Andreas Roten
Inga Oline Roten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 69/75 m²
Tomtstr.: 1428.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 284, bnr. 43
Snr. 4

Oppdragsnr.: 1703240038

Pen, sentrumsnær og praktisk leilighet i 1. etasje.

Pen, sentrumsnær og praktisk leilighet i 1. etasje. Leiligheten ligger rett i sentrum og bygget er utstyrt med parkeringskjeller og heis. TG 0-1 på alle kontrollerte punkter i tilstandsrapport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Kart	26
Tilstandsrapport	33
Fasade- og bygningstegninger	53
Matrikelbrev	60
Reguleringsplankart med bestemmelser	72
Energiattest	92
Vedtakter og referat årsmøte 2024	100
Årsregnskap 2023	106
Nabolagsprofil	115
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal. Boden disponeres ifølge vedtektene av denne seksjonen. Det er oppgitt i vedtekter at P plass nr. 4 og bod nr. 4 disponeres av seksjon nr. 4.

Boligen har rett til å bruke fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA. (Eksempler på fellesareal er heis, trapper og trapperom, svalganger til leilighetene).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1428.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt. Tomten er opparbeidet og består i hovedsak av plen. Det er et eget fellesareal ved inngangsparti med sittegrupper og lekeapparat. Innkjøring til parkeringskjeller skjer fra sør.

Beliggenhet

Vestvendt leilighet i første etasje midt i Oppdal sentrum. I tillegg til øvrige servicefunksjoner, har sentrumskjernen et rikt restaurant-, handels- og kulturtilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten. Det er for øvrig kort avstand fra sentrum til skoler og barnehager, skiheis, oppkjørte skiløyper, idrettsanlegg og andre fritidsaktiviteter.

Adkomst

Fra torget i Oppdal sentrum, følg Aunevegen mot nordvest ca. 180 meter. Leilighetsbygget ligger da på venstre side. Leiligheten har bl.a. inngang fra Aunevegen på nordsiden av bygget samt innkjøring til parkeringskjeller fra sørsiden av bygget. Her er det automatiske dører med porttelefon.

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

Bygningssakkyndig

Stein Ove Finstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført med 3 etasjer pluss kjeller. Grunnmur er med støpt betong med støpt betongplate mot grunn.

Yttervegger er med bindingsverk og betong kledd med fasadeplater og stående kledning. Etasjeskille er med trebjelkelag.

Vinduer med 3-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende: Entré, stue/kjøkken, gang, vaskerom/teknisk rom, to soverom og bad.

For øvrig: Parkeringsplass og bod i kjeller. Stor vestvendt terrasse. Trimrom med treningsutstyr i kjeller.

Standard

- Entré 1: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger og steinflis på gulv. Varme i gulv. Brannvarslingssentral. Garderobeskap.
- Stue/kjøkken: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Varme i gulv. Utgang til terrasse. Sigdal hvit profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt koketopp (induksjon). Det er flis over benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Innebygd stekeovn, kjøl,- og fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk via balansert anlegg. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Gang 2: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Vaskerom/teknisk rom: Malte plater i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Sluk. Sikringsskap. Varmtvannsbereder. Sentral for varmefordeling.
- Soverom 1: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Stor skyvedørsgarderobe.
- Soverom 2: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Bad: Malte plater i himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Dusjsone med glassdører. Baderomsinnredning med to høyskap. Speil med lys. Servant med underskap. Vegghengt Wc.

For øvrig. Elektrisk utvendig solavskjerming av vindu mot vest. Sikringsskap har automatsikringer og AMS strømmåler.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er opplegg for tv/internett i leiligheten.

Parkering

Parkering i parkeringskjeller (plass nr. 4). Det er ikke gjesteparkering på eiendommen. All gjesteparkering må skje på offentlige p-plasser. Ved bygget er det lagt til rette for sykkelparkering

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

90821885

Diverse

Trøndelag brann og redning har ingen opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen

Energi

Oppvarming

Elektrisitet. Panelovner og varme i gulv. Varme til gulv (alle gulv med unntak av soverom) er via vannboren varme.

Boligen har elementpipe uten at det tilkoblet noe ildsted. Pipe er kun vurdert ut fra type og alder. Ved montering av ildsted må pipeløp kontrolleres av montør.

Info strømforbruk

Selger har oppgitt at utgifter til strøm er på ca. kr 20.000,- pr. år

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr. 9 197,-

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 752 848 pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 860 823 pr. 31.12.2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

69/1218

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet felles bygningsforsikring, felles strøm, brøyting, vedlikehold, rengjøring og regnskapsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 576

Andel Fellesgjeld

Kr 9 648

Andel fellesgjeld år

2023

Andel fellesformue

Kr 1 350

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Auneparken

Organisasjonsnummer

927501287

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Snøhetta Regnskap AS

Eierskiftegebyr

Kr 1000

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 284, bruksnummer 43, seksjonsnummer 4 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/284/43/4:

05.06.1964 - Dokumentnr: 1437 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5021 Gnr:284 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1965 - Dokumentnr: 3974 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

vedr. legging av vannledning

Overført fra: Knr:5021 Gnr:284 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2021 - Dokumentnr: 34908 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/1218

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert. Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planID 16342012024) gjelder

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000,- (Prisantydning)

9 648,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 181,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,00))

112 181,- (Omkostninger totalt)

4 021 829,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 112 181

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

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

Salgsoppgavedato

05.11.2024



Fasade



Terrasse



Ingangsparti



Entré



Entré



Entré



Kjøkken



Stue/kjøkken



Stue



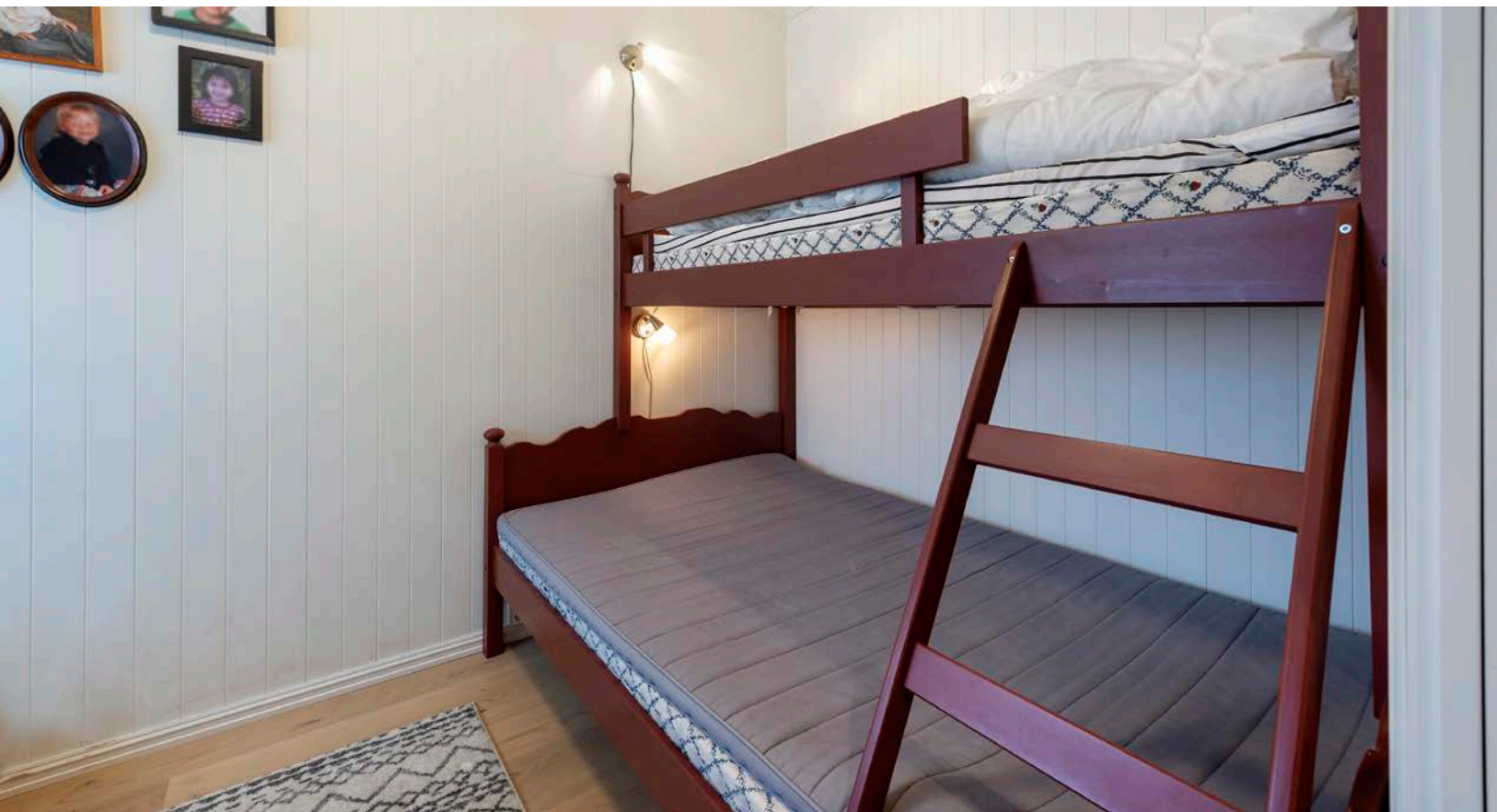
Terrasse



Gang



Soverom 1



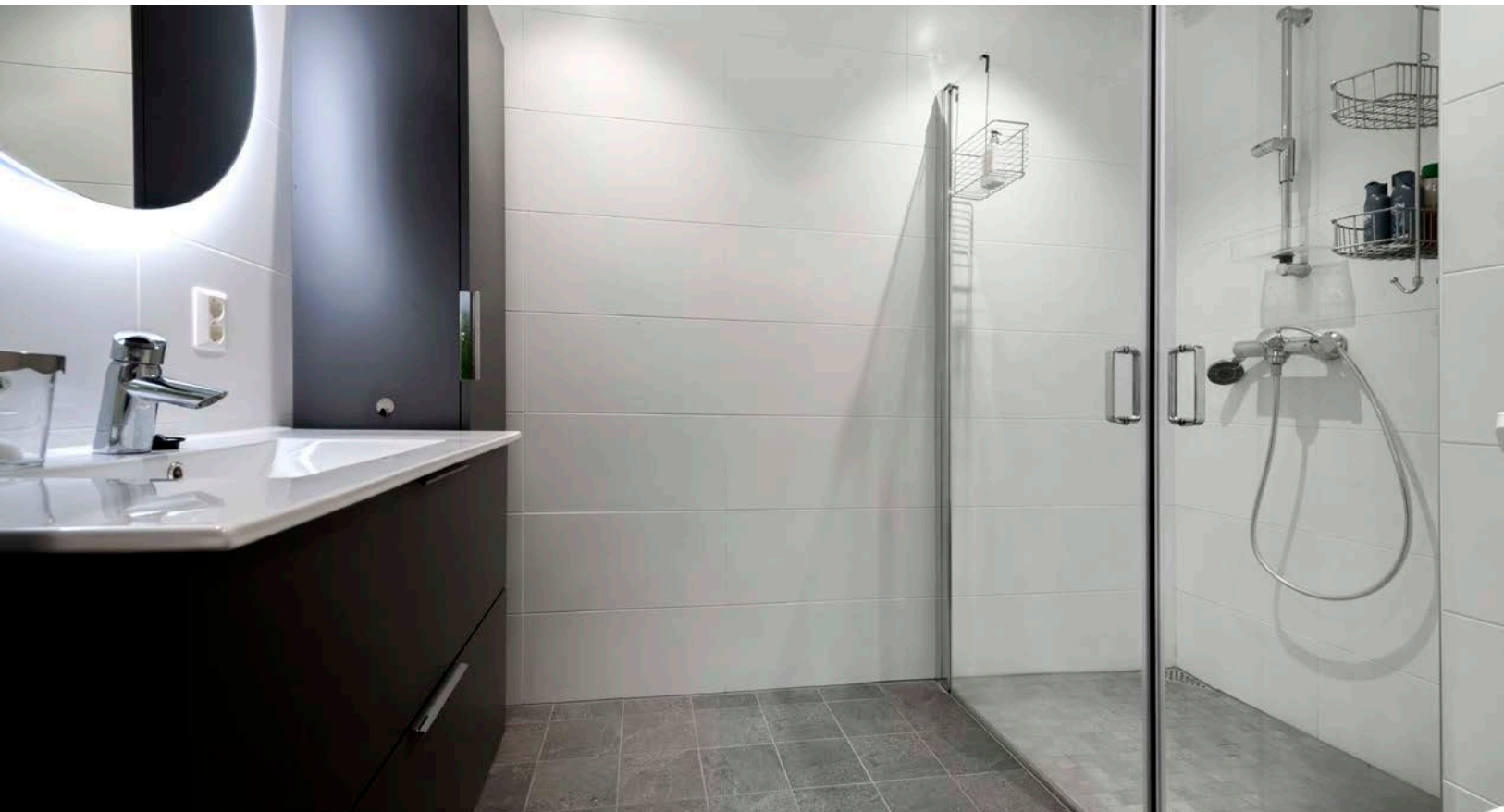
Soverom 2



Bad



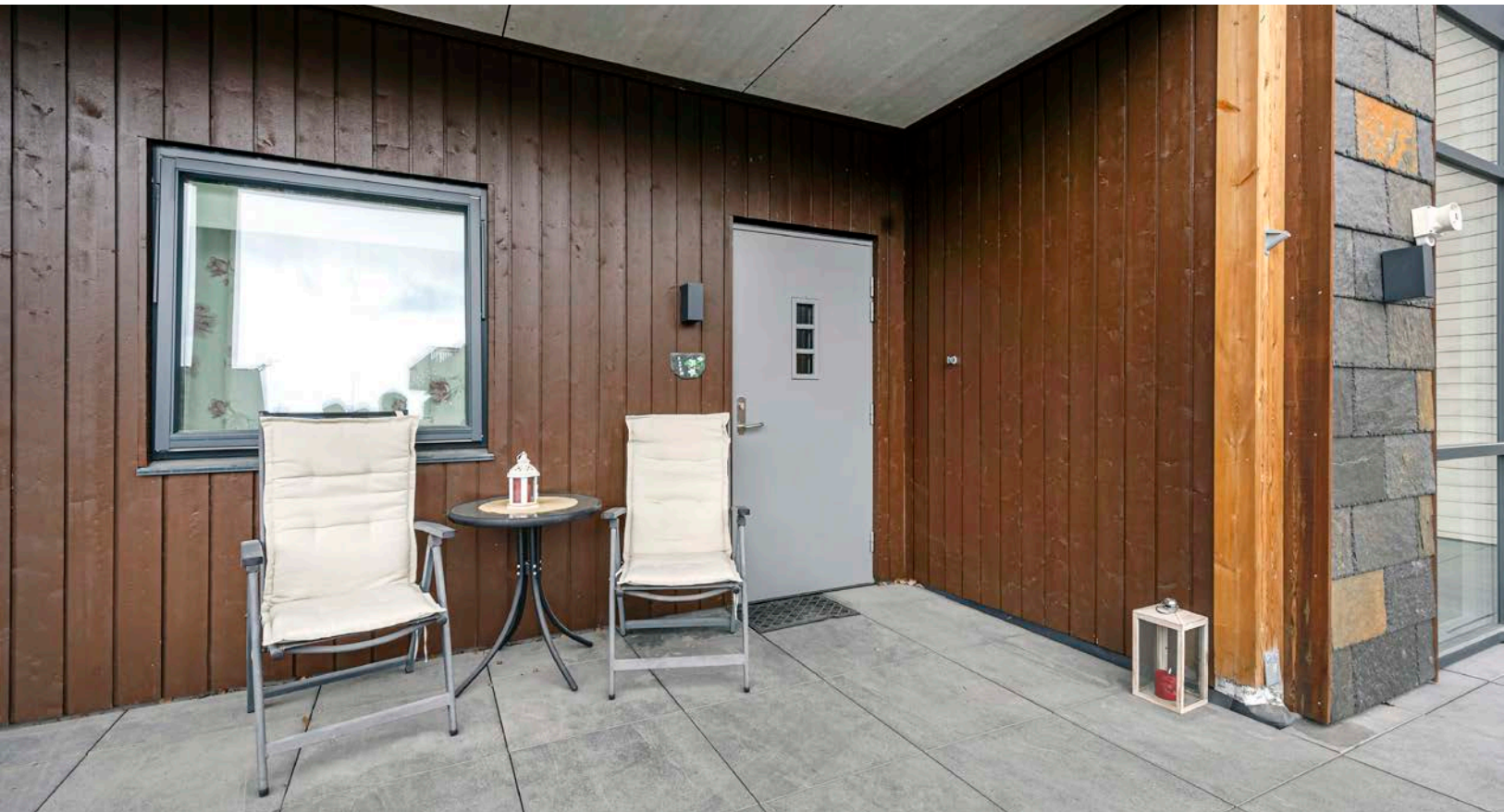
Vaskerom/teknisk rom



Bad



Utsikt fra terrasse



Inngangsparti

Vedlegg

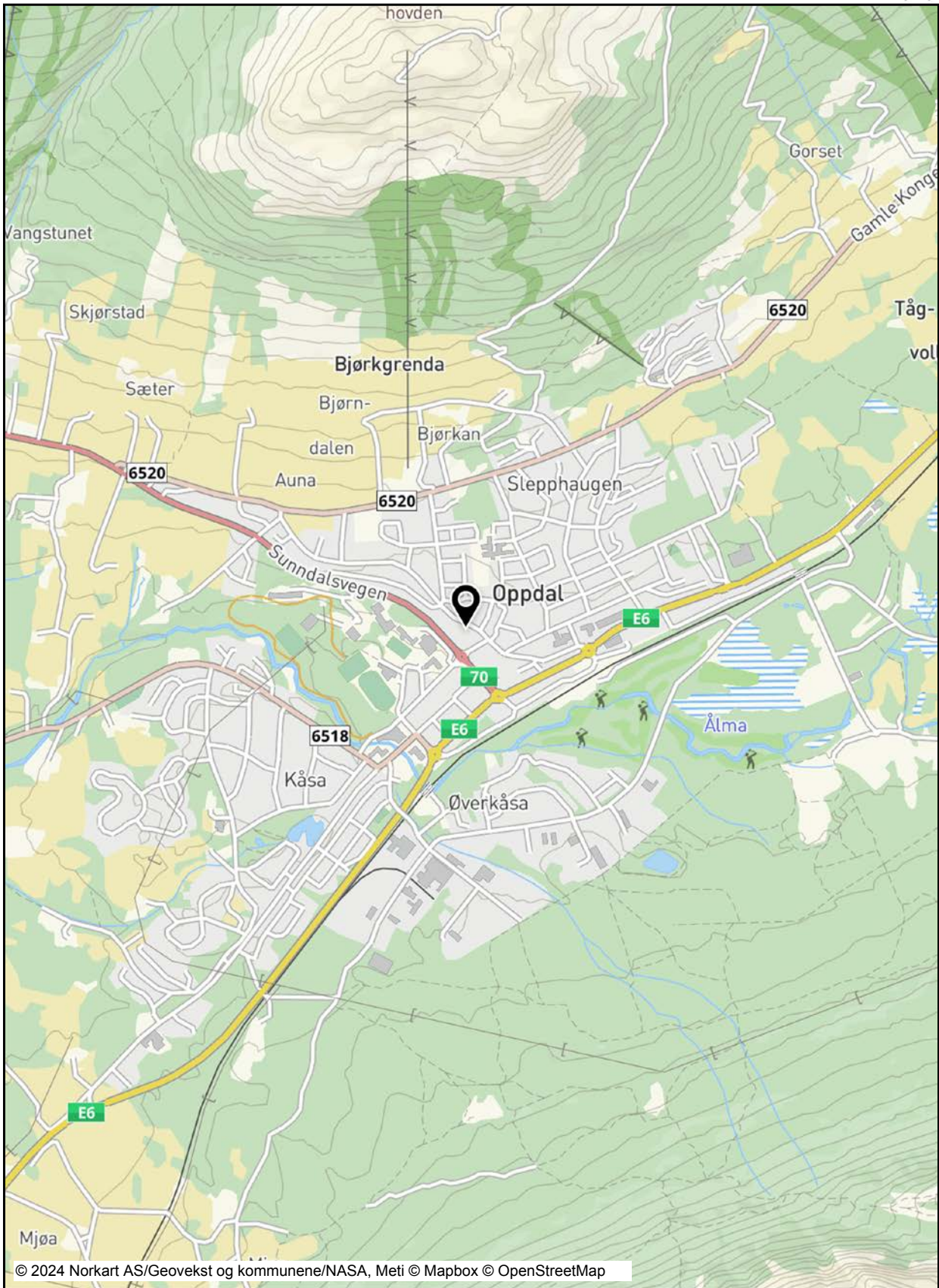


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.04.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



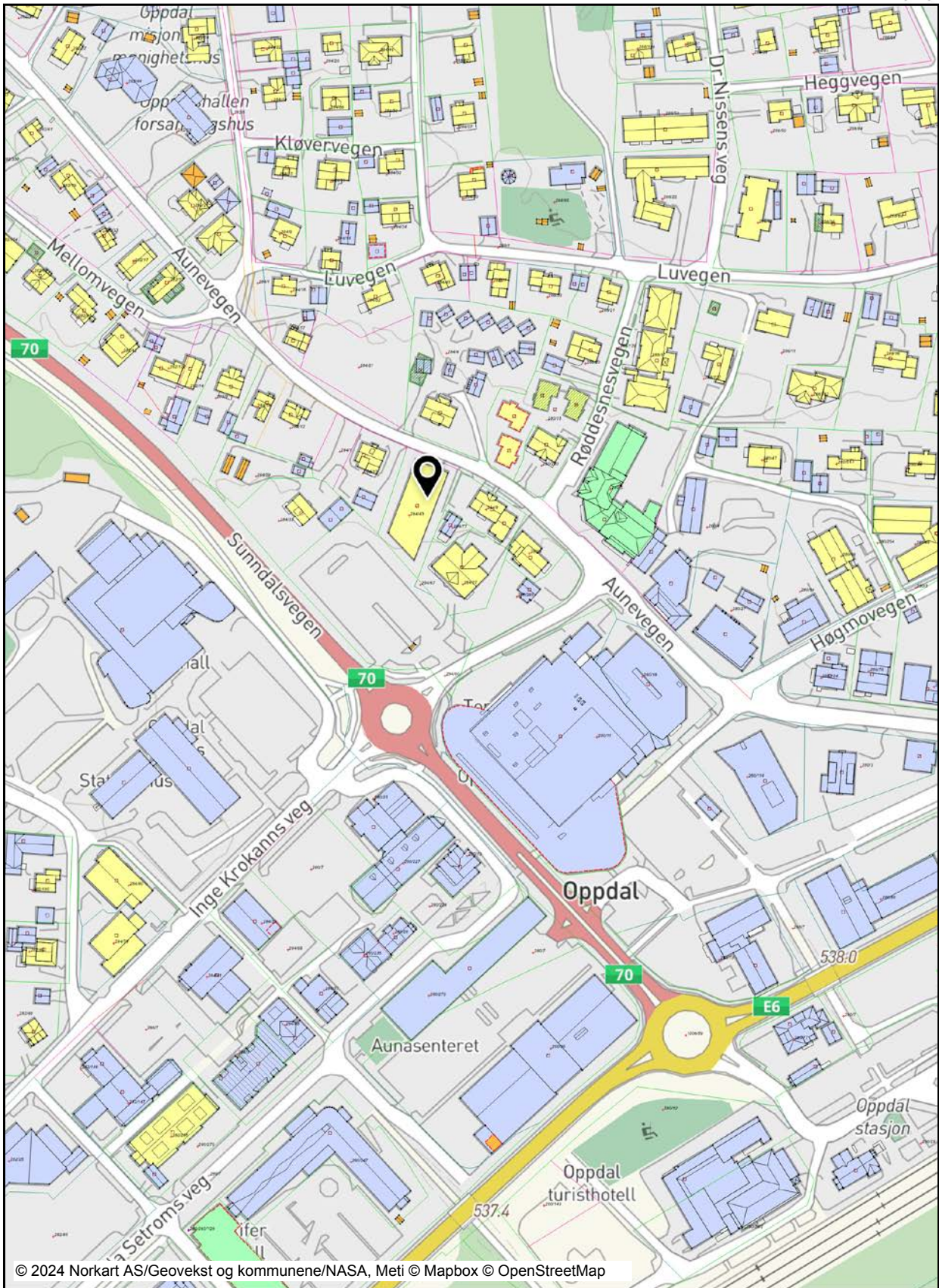


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.04.2024

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



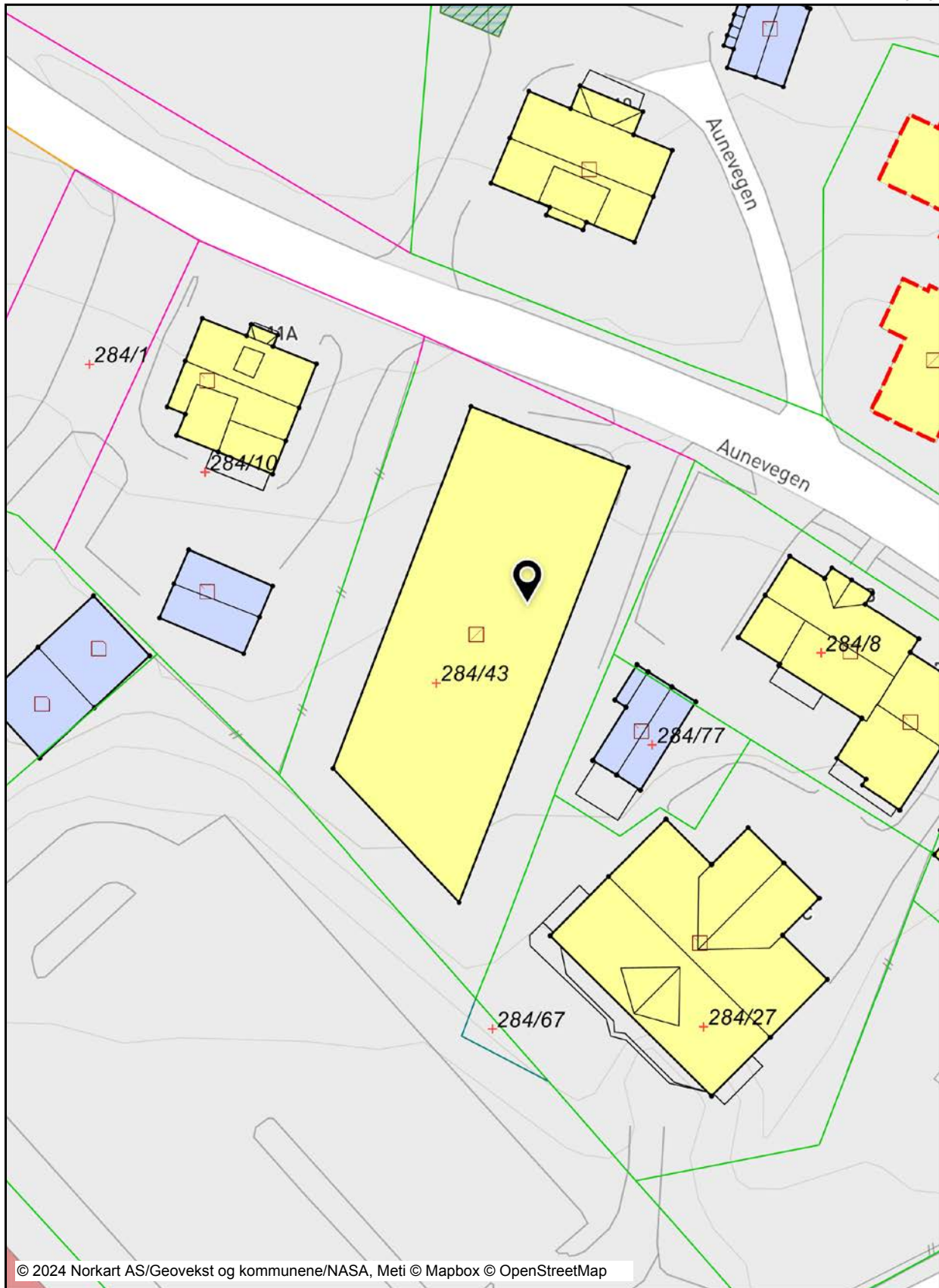


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.04.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

O. P.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

E. A

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Skjema ftt i penn av megler på møtet på kortet 29.10.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: *OP*

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 29.10.2024

Sted Oppdal

Signatur selger 1:

Odd Røsten

Signatur selger 2:

Initialer selger:

O. R.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aunevegen 9 D, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 # gnr. 284, bnr. 43, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 02.05.2024

Oppdragsnr.: 20784-1152

Referansenummer: GP9406

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad

Vår ref: 1703240038



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

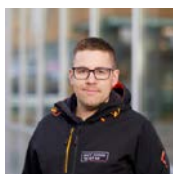
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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 foretrukket part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et felles bofelleskap.
Bygget er oppført med 3 etasjer pluss kjeller. Grunnmur er med støpt betong med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk og betong kledd med fasadeplater og stående kledning. Etasjeskille er med trebjelkelag.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Terrasse bygd på terreng med Royal impregneret terrassedekke. Rekkverk i glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har mdf panel.
Etasjeskille er av betongdekke. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue/kjøkken og hovedsoverom.

Leiligheten ligger over ventilert grunnplan med garasje i kjeller.
Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd.
Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

Boligen har elementpipe uten at det tilkoblet noe ildsted. Pipe er kun vurdert ut fra type og alder.
Ved montering av ildsted må pipeløp kontrolleres av montør.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ikke fremvist dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Anbefaler opprettet fuktbestandig materiale bak servant helt ned til gulv. Valgte veggplater vil tåle vannsøl dårlig.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 10mm høydeforskjell på gulv fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med synlig bruk av membran i sluk.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.
Det er utsted ferdigattest for bygget. Gjeldene rom har ikke bruksvann på overflater og vil ikke være utsatt for fukt. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 10mm høydeforskjell på gulv fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.
Gulvet er generelt flatt. Det er nedsenket dusjsone med 1-100 fall.
Det er plastsluk og smøremembran synlig i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra Tece og dusjdører.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg mot bad inne på soverom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Vegg over benkeplate har flis.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap inne på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.
Boligen har balansert ventilasjon. Filter bytte utført 07.07.2023
Varmtvannstanken er på 194 liter. Plassert inne på vaskerom.
Vannboren varme i gulv på alle rom med unntak av soverom. Oppvarmes via el-varmer.
Sikringskap er plassert på vaskerom med automatsikringer og AMS Strømmåler.
Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

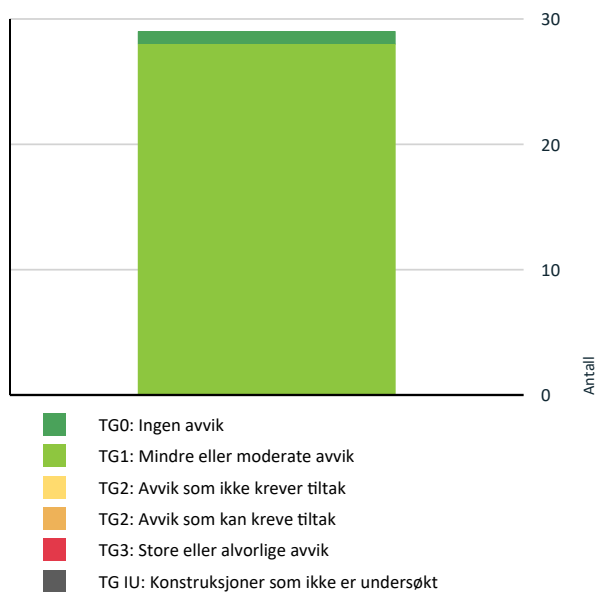
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Midlertidig brukstillatelse (MB) datert. 24.07.2023.
- Byggetegninger er datert 20.06.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
- Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

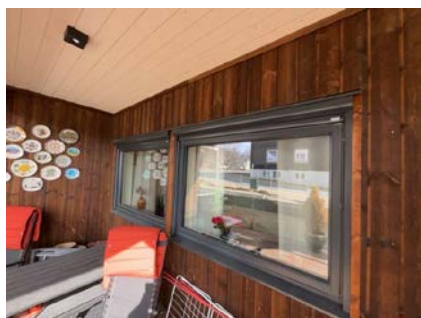
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



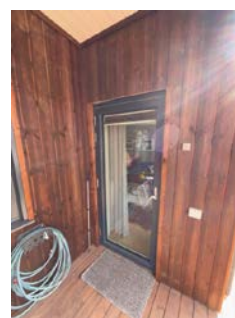
1 TO 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



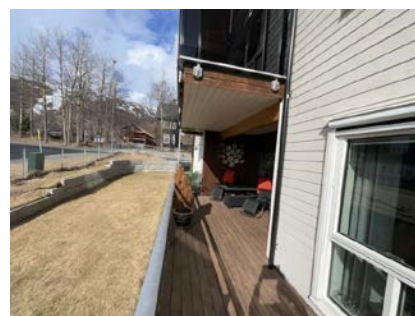
Ytterdør



Balkongdør

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med Royal impregneret terrassedekke. Rekkverk i glass.



INNENDIG

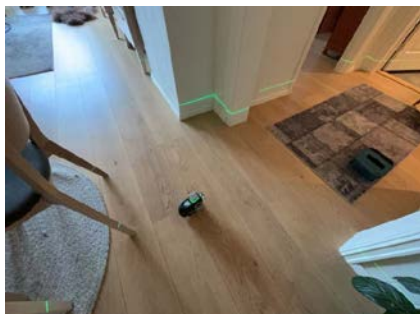
1 TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har mdf panel.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue/kjøkken og hoved soverom.



Stue/kjøkken



Soverom

TO 1 Radon

Leiligheten ligger over ventilert grunnplan med garasje i kjeller. Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe uten at det tilkoblet noe ildsted. Pipe er kun vurdert ut fra type og alder. Ved montering av ildsted må pipeløp kontrolleres av montør.



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 10mm høydeforskjell på gulv fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist. Gulvet er generelt flatt. Det er nedsenket dusjsone med 1-100 fall.

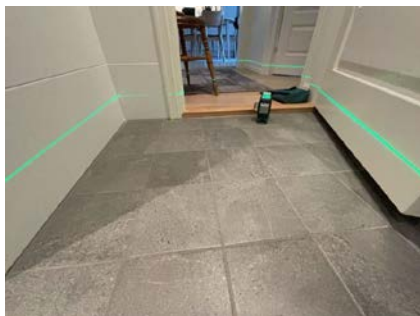


Målt slukrist

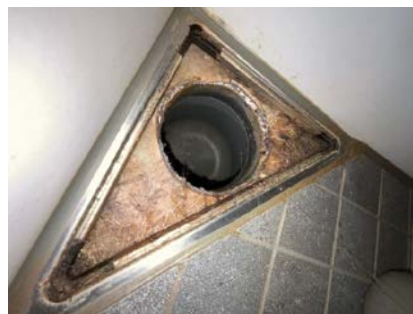
ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran synlig i sluk.



Målt fra dør



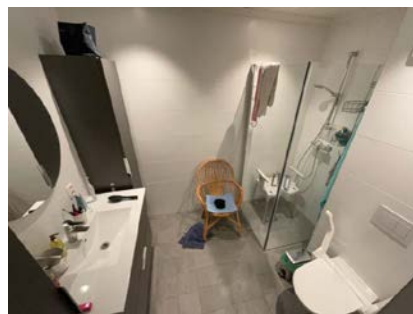
ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra Tece og dusjdører.



Starten av nedsenket gulvlt slukrist



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

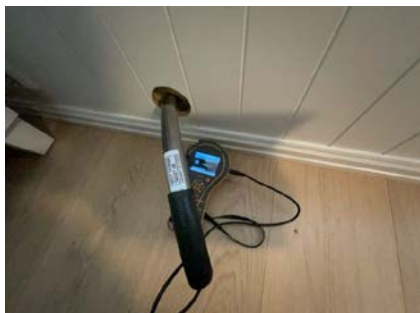
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg mot bad inne på soverom.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ikke fremvist dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel. Anbefaler opprettet fuktbestandig materiale bak servant helt ned til gulv. Valgte veggplater vil tåle vannsøl dårlig.



ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 10mm høydeforskjell på gulv fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.



ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med synlig bruk av membran i sluk.



ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

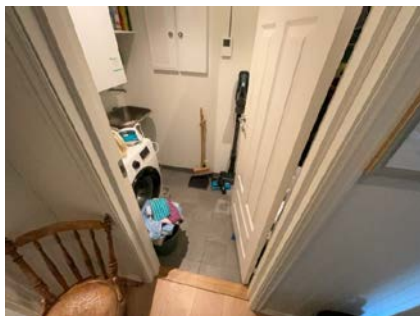
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utsted ferdigattest for bygget. Gjeldene rom har ikke bruksvann på overflater og vil ikke være utsatt for fukt. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

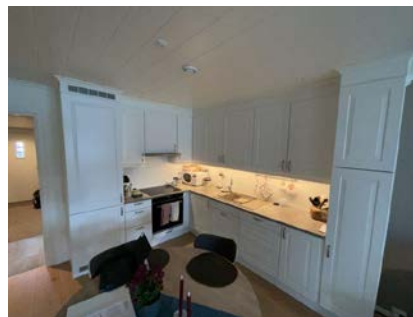


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Vegg over benkeplate har flis. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap inne på vaskerom.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Filter bytte utført 07.07.2023



! TG 1 Varmtvannstank

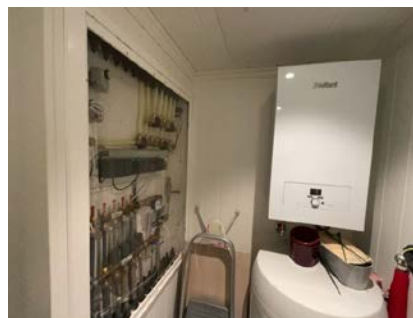
Varmtvannstanken er på 194 liter. Plassert inne på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbøren varme i golv på alle rom med unntak av soverom. Oppvarmes via el-varmer.



! TG 1 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.

Sikringskapp er plassert på vaskerom 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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Ny installasjon utført av Nyvold installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Dokumentasjon og samsvarserklæringer er opplyst å ligge elektronisk på Boligmappa.no
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



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 mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringdagen. Funksjon er derfor ukjent,
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei



TG 1

Branntekniske forhold

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	69	6		75	22		75
SUM	69	6			22		75
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom , Gang	Bod i fellesareal	

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje: Entré, Soverom 1-2, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom og Gang.

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Bod i fellesareal.

Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Midlertidig brukstillatelse (MB) datert. 24.07.2023.

- Byggetegninger er datert 20.06.2019.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
P-rom
1. etasje: Entré, Soverom 1-2, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom og Gang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Inga Oline Roten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	284	43		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Aunevegen 9 D

Hjemmelshaver

Roten Inga Oline, Roten Odd Andreas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.04.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	17.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Matrikkelrapport	17.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsopplysninger Tensio	18.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger	20.06.2019		Gjennomgått	4	Nei
Seksjonering	18.04.2024		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/GP9406>

KLAGEOORDNING 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



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Vest

Prosjekt: A. Endring i innvendig inntrekk og skillevegger 13.12.19 - 1b



Et alle rettigheter til autorisert utarbeidelse for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke.

Fase: Bygghemmelig

Byggherrens navn: Marion Eiendom AS

Byggherrens adresse: Gulliksbakken 4

Byggherrens postnummer: 1440 Drøbak

Oppdragsnummer: 2662 - A40-01

Byggherrens telefonnummer: 2662 - A40-01

Byggherrens e-postadresse: Fasader Sør og Vest

Byggherrens referanse: A

Byggherrens referanse: A

Byggherrens referanse: A

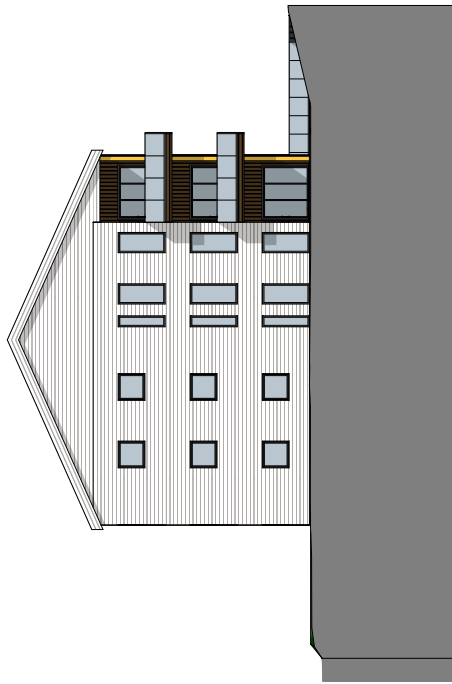
Byggherrens referanse: A

Byggherrens referanse: A

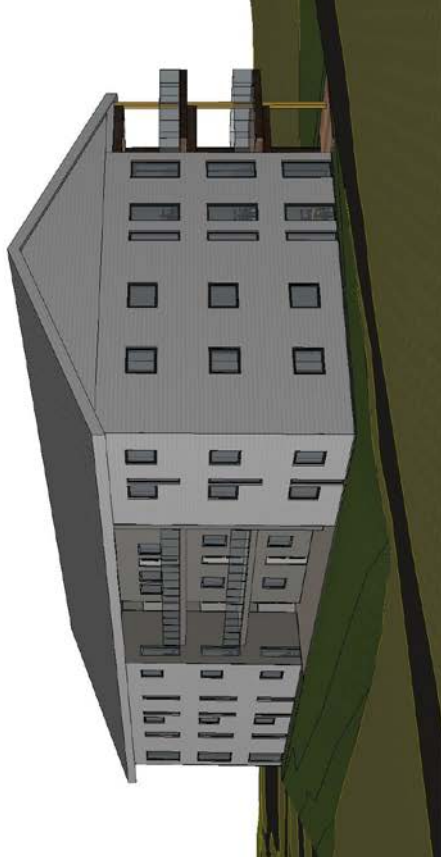
Byggherrens referanse: A

Byggherrens referanse: A

BIM-utvidelse AutoCAD 18 NCR - E-prosjekt: N:\518145\518145\2019\BIM\A\skisse\A40-01\Fasader Sør og Vest.dwg 12/19/2019



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Øst

AuBer

BIM-verktøy ArchiCAD 18 NOR - Filplassering: X:\prosjekter\01\5 181 5181\22\BIM\Arkitektur\Modeller\2662-Auneveien\forlag_9.dgn

Auneveien 9

Marion Eiendom AS
Gulliksbakken 4
2550 Os lØ

Prosjektnr./tegningnr.:
2662 - A40-02
Type tegning:
Fasade Nord og Øst

Målestokk:
1:200 /A3

Fase:
Bygghemmel.
Saksaknr.: Tegn.:
Fase: Tegning:
Kontroll:

Dato:
20.06.2019
Rev. dato:
Revisjon nr.:



Norconsult

© Alle rettigheter
tilhører utførende by-
prosjektorgan.
Bruk av disse tegningene
er forbudt uten
skriftlig samtykke



BIM-utveikning av IFC 19 NOR - Filnavn: X:\prosjekt\Os\B\1915111522\BIM\A\kutt\kutt\kote\2662-A30-01_Snitt A.rvt Auneveien 9		Marion Eiendom AS Gulliksbakken 4 2550 Os i Ø		Prosjekt-/tegningstittel: 2662 - A30-01		Mileskale: 1:100 (A3)		Fase: Byggeområde: Status: Tegningstype: Kontroll:		Dato: 20.06.2019		Rev. dato: Rev. for:		Revisjon nr.2: ABER	
Type tegning: Snitt A						Norconsult		© Alle rettigheter reservede. Utdraget for distribusjon uten tillatelse fra Norconsult AS.							

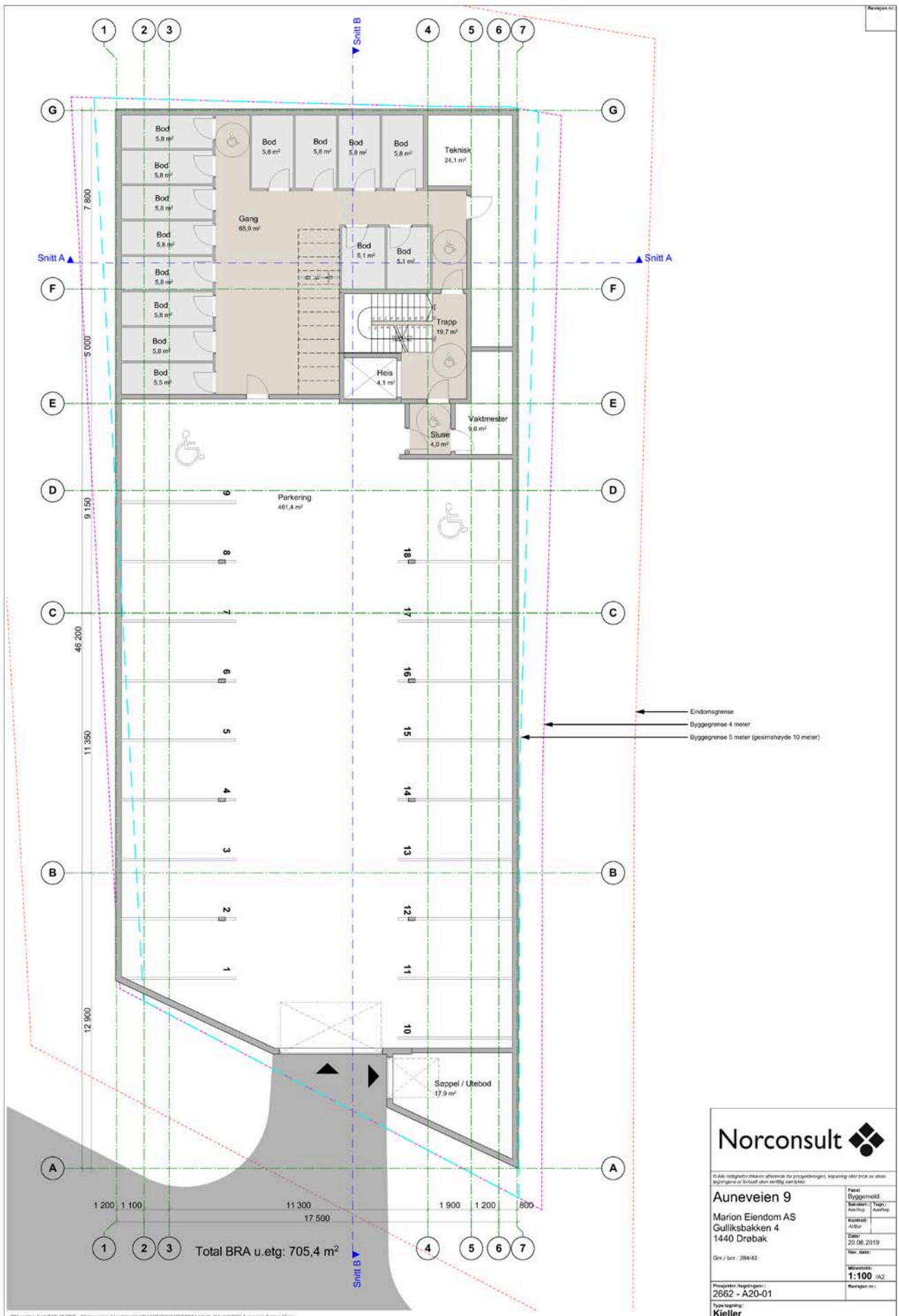


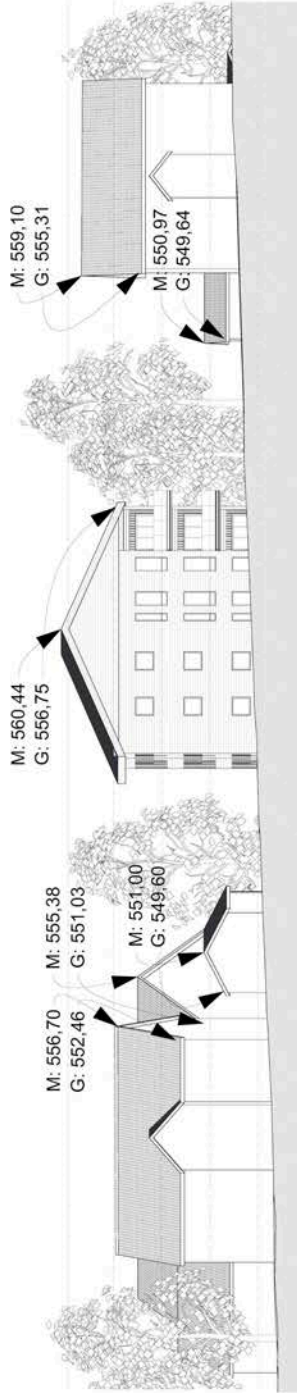
© Alle rettigheter reservede for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt:	
Byggherred:	Auneveien 9
Prosjektleder:	Marion Eliendom AS
Arkitekt:	Gulliksbakken 4
Byggherred:	1440 Drøbak
Kontroll:	Gen./Joh. 29.04.13
Dato:	20.06.2019
Rev. dato:	
Skala:	1:200 / A3
Revisjonsnummer:	2662 - A30-02
Revisjonsnr.:	
Type tegning:	
Snitt B	



© Alle rettigheter reservede for prosjektbetjener. Kopiering eller bruk av annen informasjon er forbudt uten skriftlig samtykke.	
Auneveien 9 Marion Eiendom AS Gulliksbakken 4 1440 Drøbak	
Prosjekt: 2662 - A20-02 Type tegning: Plan 1. Etasje	Fase: Byggemøte Saksbehandler: Tigris Avstemp: Aastøl Kontroll: Alder Dato: 20.06.2019 Rev. dato: Målestokk: 1:100 (A2) Revisjon nr.:





SNITT GJENNOM AUNEVEGEN MOT SYD-SYDØST

1:300
A10-3



SNITT GJENNOM P-Plassen MOT NORDØST

1:300
#LayID

BIM-verkøy / ArchCAD 19 NOR - Filplassering: N:\S1815518152\BIM\Arkitektur\Modeller\2062-Auneveien Forslag 12de-Oppriss Auneveien_P.pj.pln		Rev. A: Ny bygning senket 30cm, terreng oppdatert. - 2020-01-15rab		© Alle rettigheter forblir reservede for prosjektutøveren. Ingen deling av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke	
Auneveien 9		Marion Eiendom AS Gulliksbakken 4 2550 Os l Ø		Prosjekt / tegning nr.: 2662 - A40-05	
Milestokk: 1:300 /A3		Fase: Byggemeld. Saksbeholdning Anslutt		Date: 03.12.2019	
Type tegning: Oppriss mot Aunevegen og P-plass		Kontroll:		Rev dato: 15.01.2020	
				Revisjon nr.: A	



For matrikkelenhet:

Kommune: **5021 - OPPDAL**

Gårdsnummer: **284**

Bruksnummer: **43**

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.01.2021 kl. 12:44

Produsert av: Vegard Kilde

Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VEKSTAD
Etableringsdato: 05.06.1964
Skylid: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 284 / 43 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 428,6 m2	
Beregna areal for 284 / 43 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 428,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 1			104 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 2			74 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 3			54 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 4			69 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 5			107 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 6			104 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 7			74 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 8			54 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 9			69 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 10			107 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 11			104 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 12			122 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 13			69 / 1218
			Matrikelenhet 5021 - 284 / 43 / 0 / 14			107 / 1218

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6940774	535421		1 428,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Annen referanse	Endret dato	Date
Seksjonering	07.01.2021	Tinglyst	1634kiv 07.01.2021
Seksjonering	20/1727	Rolle Matrikkelenhet	Arealendring
		Etablert/Endret	5021 - 284/43
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/1
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/2
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/3
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/4
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/5
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/6
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/7
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/8
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/9
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/10
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/11
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/12
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/13
		Etablert/Endret	5021 - 284/43/0/14
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018 smatmynd_nnriap645_01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5021 - 284/43
		Omnummerert fra:	1634 - 284/43
Endre egenskap	19.06.2009	Rolle	1634roh 19.06.2009
Annen forretningstype	Sentralpunkt flyttet	Avgiver	Arealendring
			0
Sammenståing av matrikkelenheter	19.10.1994	Rolle	Matrikkelenhet
Sammenståing		Avgiver	1634 - 284/63
		Mottaker	1634 - 284/43
			Arealendring
			-524
			524
22.01.2021 12.44			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysning Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	05.06.1964			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1634 - 284/1	0
		Mottaker	1634 - 284/43	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysning Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	24.10.2018			1634roh 24.10.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	5021 - 280/4	0
		Berørt	5021 - 280/5	0
		Berørt	5021 - 280/15	0
		Berørt	5021 - 280/27	0
		Berørt	5021 - 284/1	0
		Berørt	5021 - 284/4	0
		Berørt	5021 - 284/8	0
		Berørt	5021 - 284/10	0
		Berørt	5021 - 284/12	0
		Berørt	5021 - 284/17	0
		Berørt	5021 - 284/18	0
		Berørt	5021 - 284/21	0
		Berørt	5021 - 284/43	0
		Berørt	5021 - 288/4	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	04.05.2017			1634roh 04.05.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1634 - 282/9	0
		Berørt	1634 - 284/1	0
		Berørt	1634 - 284/10	0
		Berørt	1634 - 284/12	0
		Berørt	1634 - 284/18	0
		Berørt	1634 - 284/33	0
		Berørt	1634 - 284/43	0

Forretning Forretningstype Arsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	17.08.2009	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1634 - 284/59	0	
		Berørt	1634 - 284/60	0	
		Berørt	1634 - 288/4	0	
		Berørt	1634 - 1070/1	0	
	1634roh			17.08.2009	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	07.07.2009	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 284/77	-89,2	
		Mottaker	1634 - 284/27	89,3	
		Berørt	1634 - 284/8	0	
		Berørt	1634 - 284/43	0	
	1634roh			24.08.2009	
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	07.07.2009	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 284/27	-89,3	
		Mottaker	1634 - 284/84	89,3	
		Berørt	1634 - 284/8	0	
		Berørt	1634 - 284/43	0	
	1634roh			08.07.2009	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	07.07.2009	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 284/27	-89,3	
		Mottaker	1634 - 284/77	89,2	
		Berørt	1634 - 280/8	0	
		Berørt	1634 - 284/8	0	
	1634roh			07.07.2009	
22.01.2021 12.44	Matrikkelbrev for 5021 - 284 / 43	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1634 - 280/8	0	
		Berørt	1634 - 284/8	0	
		Berørt	1634 - 284/27	0	
		Berørt	1634 - 284/43	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1634 - 284/60	0	
		Berørt	1634 - 284/67	0	
		Berørt	1634 - 284/77	0	

Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	23.06.2009	1634roh	23.06.2009
		Rolle	Matrikkelenhet
		Berørt	1634 - 2000/1
		Berørt	1634 - 284/8
		Berørt	1634 - 284/27
		Berørt	1634 - 284/43
		Berørt	1634 - 284/77

Adresser				Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Øst	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	1150	Koord.syst. Nord		
	Aunevegen	9A			
		EUREF89 UTM Sone 32		0204 SENTRUM/BJØRKGRENDA	
		6940769	535425	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	
				09070501 Oppdal	
				7340 OPPDAL	
				6591 Oppdal	

Adresser				Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Øst	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	1150	Koord.syst. Nord		
	Aunevegen	9B			
		EUREF89 UTM Sone 32		0204 SENTRUM/BJØRKGRENDA	
		6940773	535423	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	
				09070501 Oppdal	
				7340 OPPDAL	
				6591 Oppdal	

Adresser				Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Øst	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	1150	Koord.syst. Nord		
	Aunevegen	9C			
		EUREF89 UTM Sone 32		0204 SENTRUM/BJØRKGRENDA	
		6940777	535428	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	
				09070501 Oppdal	
				7340 OPPDAL	
				6591 Oppdal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adresseilleggsnavn Aunevegen	Kildekode 1150	Koord.syst. Nord 9D	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6940782	535430	
				0204 SENTRUM/BJØRKGRENDA 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	
				Valgkrets: 09070501 Oppdal	
				Kirkesokn: 7340 OPPDAL	
				Postnr.område: 6591 Oppdal	
				Tettsted:	
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adresseilleggsnavn Aunevegen	Kildekode 1150	Koord.syst. Nord 9E	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6940787	535433	
				0204 SENTRUM/BJØRKGRENDA 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	
				Valgkrets: 09070501 Oppdal	
				Kirkesokn: 7340 OPPDAL	
				Postnr.område: 6591 Oppdal	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 797 155	Bebyggd areal:	680	Ant. boliger:	14	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 029,6	Ant. etasjer:	4	Rammetilattelse:	20.03.2020
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettningstillatelse:	12.05.2020
	Nord: 6940779 Øst: 535425	Bruksareal totalt:	2 029,6		vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettningstillatelse	Alternativt areal:	705,4				
Energikilder:	Elektrifiset	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	441,4	0	441,4	0	0	0	0	0
H02	5	441,4	0	441,4	0	0	0	0	0
H01	5	441,4	0	441,4	0	0	0	0	0
K01	0	705,4	0	705,4	0	0	0	705,4	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1150 Aunevegen 9 A	H0101	Bolig	103,7	3	Kjøkken	1	2	284/43/0/1
1150 Aunevegen 9 B	H0101	Bolig	73,7	2	Kjøkken	1	2	284/43/0/2
1150 Aunevegen 9 C	H0101	Bolig	52,7	2	Kjøkken	1	1	284/43/0/3
1150 Aunevegen 9 D	H0101	Bolig	69,4	2	Kjøkken	1	2	284/43/0/4

22.01.2021 12.44

Matrikkelbrev for 5021 - 284 / 43

Side 7 av 12

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1150 Aunevegen 9 E	H0101	Bolig	106,6	3	Kjøkken	1	2	284/43/0/5
1150 Aunevegen 9 E	H0201	Bolig	106,6	3	Kjøkken	1	2	284/43/0/10
1150 Aunevegen 9 E	H0202	Bolig	103,7	3	Kjøkken	1	2	284/43/0/6
1150 Aunevegen 9 E	H0203	Bolig	73,7	2	Kjøkken	1	2	284/43/0/7
1150 Aunevegen 9 E	H0204	Bolig	52,7	2	Kjøkken	1	1	284/43/0/8
1150 Aunevegen 9 E	H0205	Bolig	69,4	2	Kjøkken	1	2	284/43/0/9
1150 Aunevegen 9 E	H0301	Bolig	106,6	3	Kjøkken	1	2	284/43/0/14
1150 Aunevegen 9 E	H0302	Bolig	103,7	3	Kjøkken	1	2	284/43/0/11
1150 Aunevegen 9 E	H0303	Bolig	122,1	4	Kjøkken	2	2	284/43/0/12
1150 Aunevegen 9 E	H0304	Bolig	69,4	2	Kjøkken	1	2	284/43/0/13

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980959821	MARION EIENDOM AS		Postboks 113 7341 OPPDAL

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	183 806 343	Bebygd areal:	132	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	238	Ant. etasjer:	2	Rammeutlatelse:	09.04.1965
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsutlatelse:	
	Nord: 6940795 Øst: 535420	Bruksareal totalt:	238	Avløp:		Tatt i bruk:	09.04.1966
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	05.01.2021
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

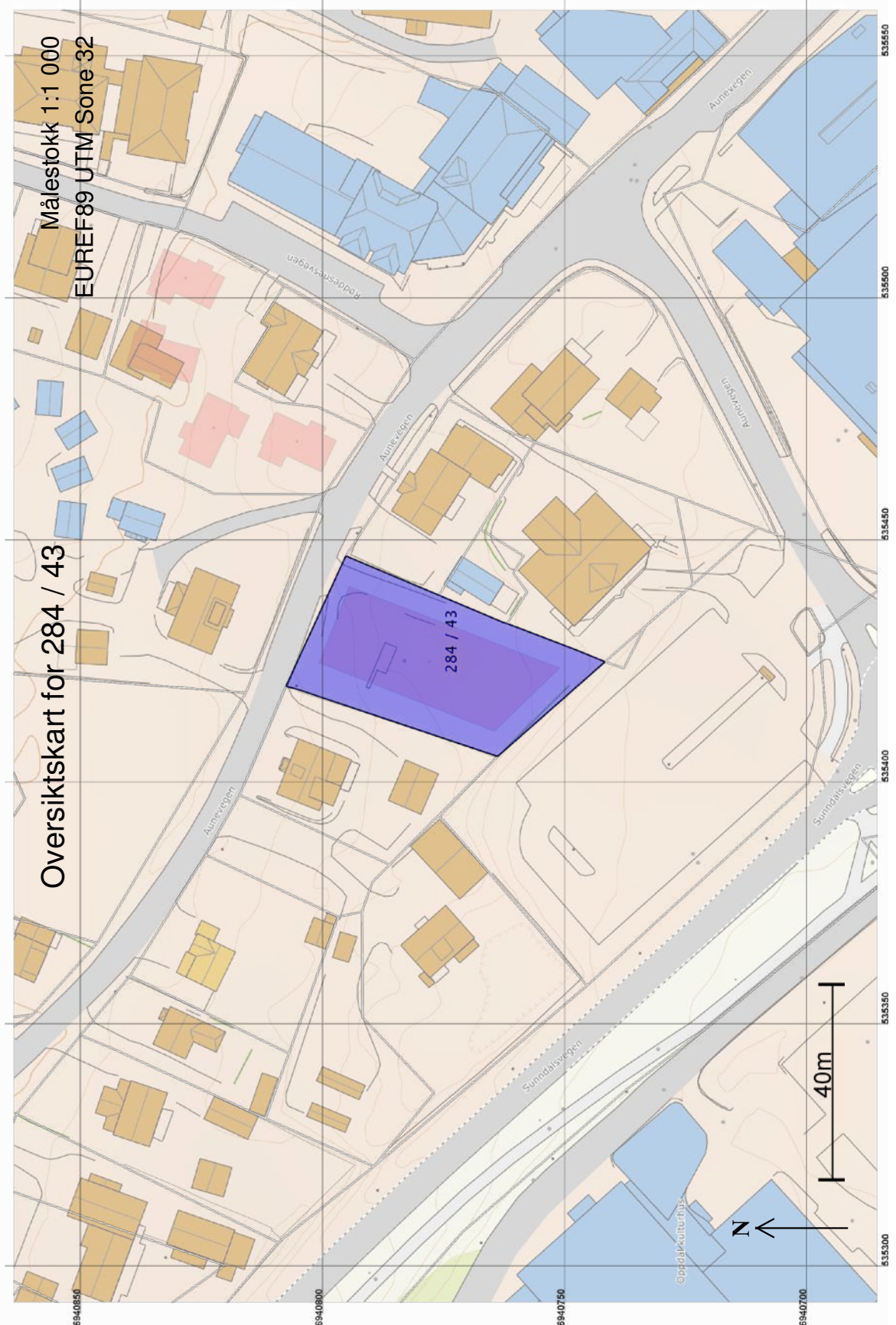
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	124	0	124	0	0	0	0	0
U01	0	114	0	114	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	238	5	Kjøkken	1	1	284/43

Bygningsnr:	183 816 179	Bebygd areal:	24	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.05.1967		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:			
	Nord: 6940773 Øst: 535433	Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	28.11.1967		
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	05.01.2021		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	21	21	21	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkenitigang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenheter	0	0	0	0	0	284/43	

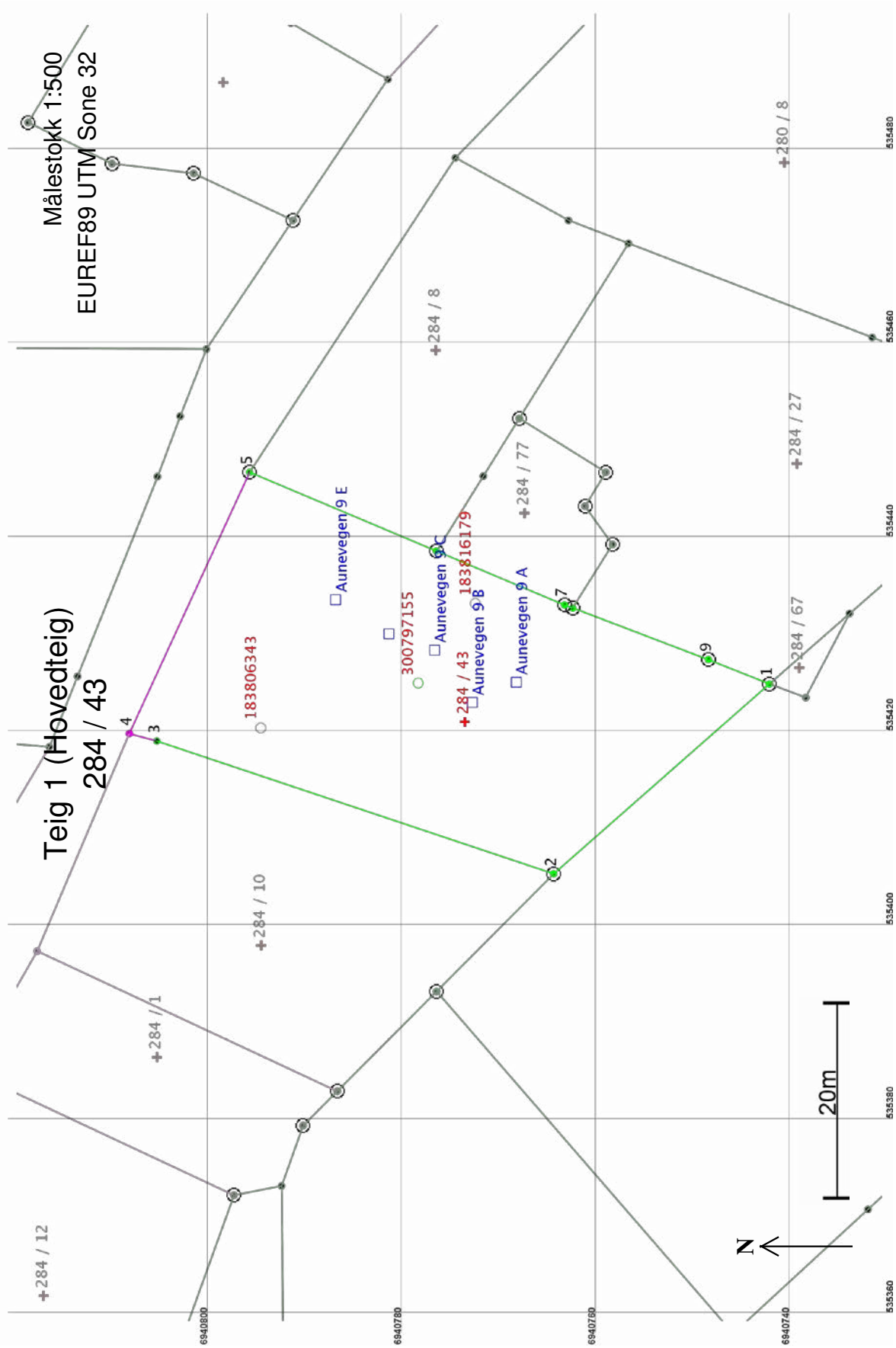


Oversiktskart for 284 / 43

22.01.2021 12.44

Matrikelbrev for 5021 - 284 / 43

Side 10 av 12



Areal og koordinater

Areal: 1 428,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6940774 Øst: 535421

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6940742,51	535424,71	Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,60 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6940764,74	535405,16	Jord Offentlig godkjent grensemerke 43,11 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
3	6940805,62	535418,84	Annen terrengdetalj Gjerdestolpe 2,93 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6940808,45	535419,60	Ikke spesifisert Ukjent 29,63 Ikke hjelpeinje	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
5	6940796,06	535446,52	Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,89 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
6	6940776,81	535438,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke 14,31 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
7	6940763,62	535432,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,91 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
8	6940762,77	535432,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke 14,94 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
9	6940748,80	535427,23	Jord Offentlig godkjent grensemerke 6,78 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10



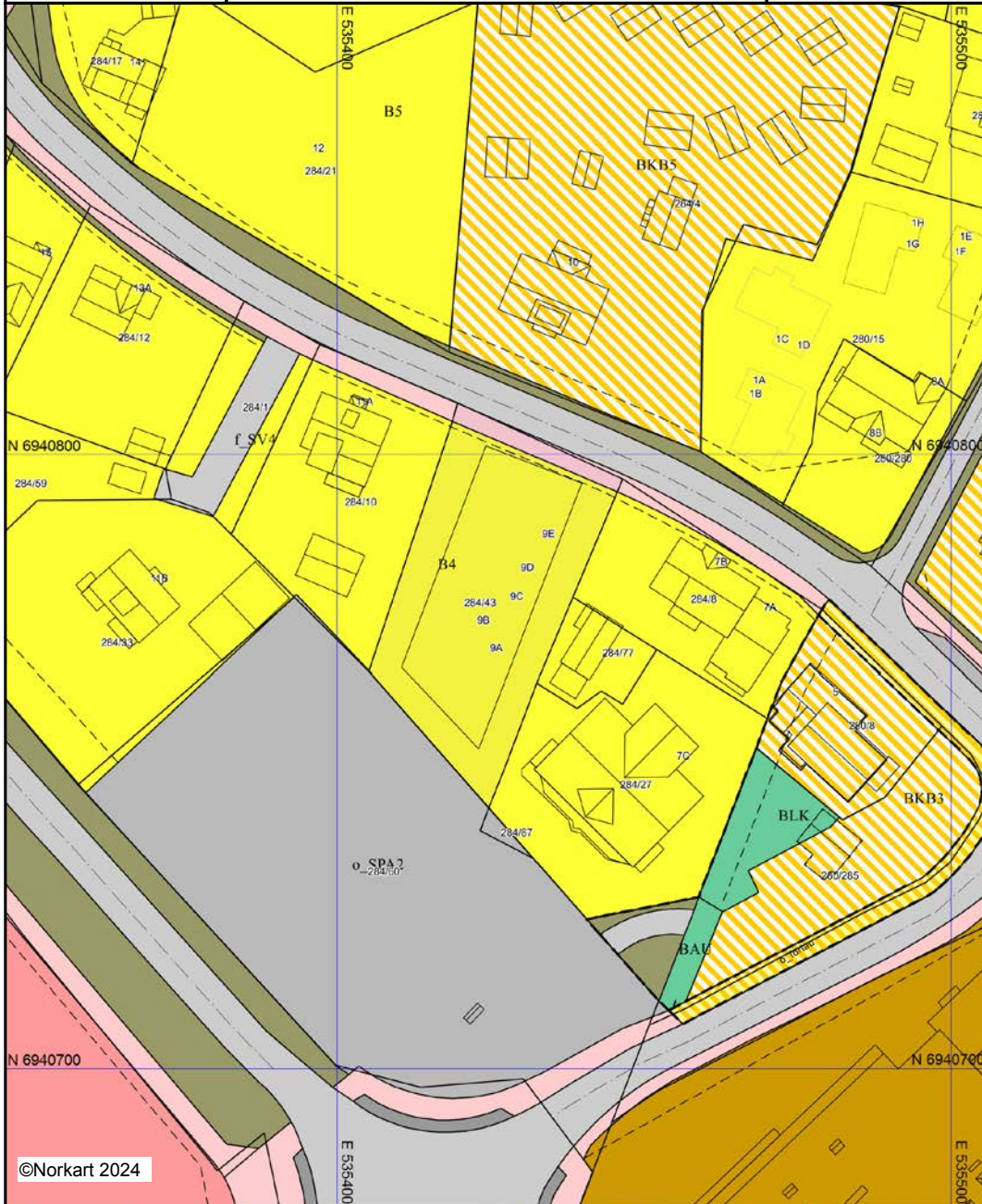
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 284/43/0/4
Adresse: Aunevegen 9D
Utskriftsdato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles lekeareal for barn


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse


 Sentrumsformål


 Tjenesteyting

 Institusjon

 Parsellhage

 Annet uteoppholdsareal

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 Bebyggelse og anleggsformål kombinert me


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkering

 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense


 Byggegrense


 Byggelinje

 Bebyggelse som inngår i planen


 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

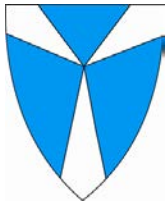
 Regulert kant kjørebane

 Regulert kjørefelt

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

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

PlanID 16342012024

Revidert den **31.05.2022**: Forslag til endring av planen for feltene BS19 o_SKV og f_SV1 med tilhørende sidearealer

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Oppdal kommune
Rådmannen v/ Jan Kåre Husa

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

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

INNHold

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR.....	1
OPPDAL SENTRUM.....	1
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM	2
bestemmelser	2
Innhold	3
BESTEMMELSER	4
1. Avgrensning	4
2. Formål med planen	4
3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner	4
4. Arealbruksformål	5
5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet.....	6
6. Områder for bebyggelse og anlegg	10
7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
8 Grønnstruktur	17
9 Bruk og vern av sjø og vassdrag	17
10 Bestemmelsesområder	18

BESTEMMELSER

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

1. Avgrensning

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

2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

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

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

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

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

5.1 Estetikk

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

5.2 Attraktive byrom

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

5.3 Støy, støv og forurensning

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

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

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

	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB
--	--	--	--	------------------------	------------------------

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

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

5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

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

5.5 Parkering

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

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

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

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

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere

skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

5.6 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 30 m², hvorav minimum 15 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

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

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

5.7 Avfall/ renovasjon

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

5.8 Trafo

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

5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70

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

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

5.10 Landskapsplan

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

Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger)
- Parkering for bil og sykkel.
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting

- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom

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

5.11 Krav ved utbygging

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

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

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

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

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

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

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

6. Områder for bebyggelse og anlegg

6.1 Fellesbestemmelser om utnytting og bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomte (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA.

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

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

Dersom annet ikke er angitt i bestemmelser til hvert enkelt område under, skal nye bygg oppføres med minst to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er 16 m mønehøyde og 14 m gesimshøyde.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten.

Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense. Mindre bygninger på maks. 15 m² og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

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

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

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	

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

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

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

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

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

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

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

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Ålma.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS13	Maks 90%		
BS14	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	<p>Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt.</p> <p>Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke.</p> <p>Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggs volum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsesenes pkt 10.1.</p> <p>Hovedvolumet skal ha saltak og ha tre som det dominerende fasadematerialet. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.</p> <p>Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.</p>
BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	<p>Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Boliger tillates ikke.</p> <p>Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen.</p> <p>Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillate mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillate mål for høyde under bru er 3,5 m.</p>
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	<p>Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt.</p> <p>Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.</p>

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv
BOP2	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Rådhus, kulturhus, svømmehall mv
BIN1 og BIN2	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Bofellesskap, institusjon

6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 1			Kontor/Lager
BKB 2			Forretning/Kontor/Industri
BKB 3 Aunevang	Maks 70%	Gesim 14 , Møne 16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/ Fritidsbebyggelse. Av bruksarealet (BRA) til bygningene skal det minimum bygges 35 % bolig, 20 % forretning/tjenesteyting og maksimum 35 % fritidsbolig. Det tillates utkraging av bygningen som overbygging over fortauene på 3 meter. Det tillates ikke søylekonstruksjoner i forbindelse med utkragingen over fortau.

			<p>Bygninger skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.</p> <p>Det tillates bygging av en ny dobbeltgarasje i tilknytting til eksisterende bolig.</p> <p>Det tillates opparbeidelse av p-plasser langs Aunevegen samt innkjørsel for varelevering fra Aunevegen.</p> <p>Mot rv. 70 må det bygges støyskjerming slik at T-1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.</p>
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim14 m Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

6.6 Uteoppholdsareal

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

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser

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

7.2 Veg

o_SV1 er fremtidig trase for ny E6 nord for Oppdal sentrum. Det tillates anlagt atkomstveg, fortau og gang-/sykkelveg innenfor området inntil omlegging og bygging av ny E6 blir aktuelt.

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

7.3 Fortau, gangveg /gangareal/gågate (SGG)

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

7.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

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

Det skal etableres offentlig gang- og sykkelvegadkomst i undergang o_SGS1 under jernbanen fra sentrum til Fritidsparken sørsiden av Ålma. Adkomsten skal være trinnfri, universelt utformet og godt opplyst.

Undergang ved jernbanen må inngå i godkjent detaljreguleringsplan før utbygging kan starte. Reguleringsplanen må omfatte ROS-analyse som omhandler flom, sikkerhet relatert til togtrafikk og jernbanens konstruksjon, samt sikkerhet for de som ferdes på langs/tvers av linja.

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

Ny sentrumsgate samt undergang under jernbane skal opparbeides som viktige offentlige plassrom med helhetlig utforming, møblering og beplantning. Området skal ha en høy grad av opparbeidelse med materialer av høy kvalitet. Det skal tilrettelegges på fotgjengeres prinsipper for kjørende, syklende og noe parkering.

7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg

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

7.7 Bane (SB)

Området skal benyttes til jernbane, jernbanetekniske anlegg og parkering.

7.8 Kollektivknutepunkt (SKK)

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

Områdene SKK2, SKK3 og SKK4 skal nyttes til parkering.

Innenfor SKK4 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

7.9 Kollektivholdeplass (SKH)

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

7.10 Parkering (SPA)

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

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

Innenfor o_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

Maksimalt tillatt BYA er 100%.

Områder merket o_SPA skal benyttes som offentlig parkering.

Innenfor f_SPA3 skal eksisterende trerekke langs BS13 opprettholdes.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15
f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18
f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS14, BS15 og BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4
f_SPA12	BS14 og BS15

8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur (G)

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

8.2 Turveg (GT)

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

8.3 Friområde (GF)

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

8.4 Park (GP)

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

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig. Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

10 Bestemmelsesområder

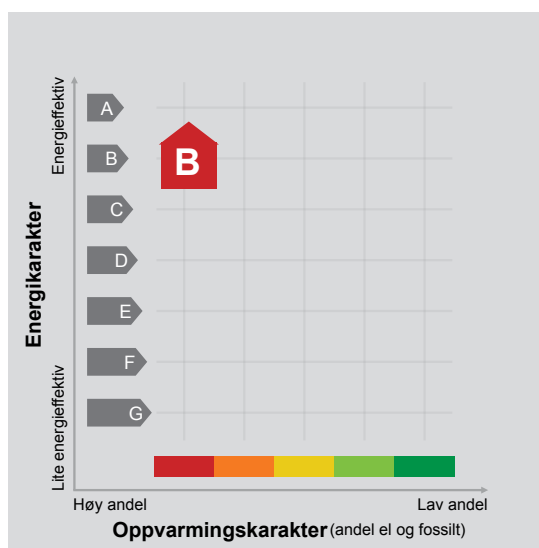
10.1. Bestemmelsesområde #1

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Aunevegen 9D
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	284
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300797155
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	64173440-5c47-400f-b625-51666f6ea6c5
Dato	02.05.2024



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 innetemperaturen

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)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tiltak utendørs**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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: Aunevegen 9D
Postnummer: 7340
Sted: OPPDAL
Kommune: Oppdal
Bolignummer: H0101
Dato: 02.05.2024 8:56:38
Energimerkenummer: 64173440-5c47-400f-b625-51666feea6c5

Kommunennummer: 5021
Gårdsnummer: 284
Bruksnummer: 43
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300797155

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Vedtekter for

BOLIGSAMEIE/EIERSEKSJONER; SAMEIET AUNEPARKEN, AUNEVEGEN 9, G.NR. 284 B.NR. 43 I OPPDAL KOMMUNE, JFR. LOV OM EIERSEKSJONER AV 23. mai 1997, ikrafttredelse 1. januar 1998.

§ 1 Sameiets omfang

Boligsameiet omfatter 14 eierseksjoner over garasjekjeller, med 5 seksjoner i 1. og 2. etasje og 4 seksjoner i 3. etasje med felles trapperom og heis. Leilighetene i 1. og 2. etasje er like i størrelse over hverandre, og har størrelser på henholdsvis 2 x 104 m², 2 x 74 m², 2 x 54 m², 2 x 69 m², 2 x 107 m².

I 3. etasje består seksjonene av; 1 x 104 m², 1 x 122 m², 1 x 69 m², 1 x 107 m². Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Leilighetene har følgende andeler:

• Seksjon 1	104/1214	• Seksjon 6	104/1214	• Seksjon 11	104/1214
• Seksjon 2	74/1214	• Seksjon 7	74/1214	• Seksjon 12	122/1214
• Seksjon 3	54/1214	• Seksjon 8	54/1214	• Seksjon 13	69/1214
• Seksjon 4	69/1214	• Seksjon 9	69/1214	• Seksjon 14	107/1214
• Seksjon 5	107/1214	• Seksjon 10	107/1214		

§ 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. 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

§ 3 Arealdisponering

Sameierne er enige om at utvendig fellesarealer, herunder heis, trapper og trapperom, svalganger til leilighetene, garasjekjeller og bodarealer disponeres i fellesskap. Boder og garasje plasser i garasjekjeller får hver enkelt seksjon sin disposisjonsrett over som beskrevet under. Det legges opp til felles renhold av trapperom, sluse, heis, trimrom og gangarealer i bodavdeling.

§ 4 Garasje plasser og boder i garasjeanlegg

Seksjonene har tildelt hver sin parkeringsplass og hver sin bod i garasjekjeller. Seksjonene står fritt til å leie ut sin parkeringsplass til andre seksjoner innen sameiet. Skulle det være særskilte behov for bedre p-plass på grunn av bruk av rullestol eller lignende skal dette hensyntas og tilpasses innad i sameie innenfor de gitte plasser.

Det er ikke tillatt med vask og reparasjoner av bil ol. i garasjeanlegg, da det ikke er lagt til rette for dette med blant annet sluk med oljeutskiller.

Sameierne er enige om følgende disponering av garasjene:

- Merket P-plass nr. 1 og bod nr. 1 disponeres av seksjon 1 – Aunevegen 9A H0101.
- Merket P-plass nr. 2 og bod nr. 2 disponeres av seksjon 2 – Aunevegen 9B H0101
- Merket P-plass nr. 3 og bod nr. 3 disponeres av seksjon 3 – Aunevegen 9C H0101
- Merket P-plass nr. 4 og bod nr. 4 disponeres av seksjon 4 – Aunevegen 9D H0101
- Merket P-plass nr. 5 og bod nr. 5 disponeres av seksjon 5 – Aunevegen 9E H0101.
- Merket P-plass nr. 6 og bod nr. 6 disponeres av seksjon 6 – Aunevegen 9E H0202.
- Merket P-plass nr. 7 og bod nr. 7 disponeres av seksjon 7 – Aunevegen 9E H0203.
- Merket P-plass nr. 8 og bod nr. 8 disponeres av seksjon 8 – Aunevegen 9E H0204.
- Merket P-plass nr. 9 og bod nr. 9 disponeres av seksjon 9 – Aunevegen 9E H0205.
- Merket P-plass nr. 10 og bod nr. 10 disponeres av seksjon 10 – Aunevegen 9E H0201.
- Merket P-plass nr. 11 og bod nr. 11 disponeres av seksjon 11 – Aunevegen 9E H0302.
- Merket P-plass nr. 12 og bod nr. 12 disponeres av seksjon 12 – Aunevegen 9E H0303.
- Merket P-plass nr. 13 og bod nr. 13 disponeres av seksjon 13 – Aunevegen 9E H0304.
- Merket P-plass nr. 14 og bod nr. 14 disponeres av seksjon 14 – Aunevegen 9E H0301.

- Merket P-plass nr. 1 og 11 HC disponeres av seksjonseiere, men ved særskilt behov er eier av HC-plass pålagt og bytte denne med den som har behov for denne plassen. Blir denne tildelt en bruker med handicapbehov skal vedkommendes tildelte p-plass byttes.

§ 5 Utvendig parkering og adkomstvei

Det er IKKE planlagt utvendige parkeringsplasser på egen grunn, all gjesteparkering må skje på offentlige p-plasser. Foran bygget er det lagt til rette for sykkelparkering.

§ 6 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles i hovedsak mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Felles strøm, drift av heis, årlig kontroll sprinkelanlegg, service garasjeport, vask og snøbrøyting er naturlig å dele likt mellom sameierne, mens forsikring og vedlikehold av bygget er naturlig å dele i henhold til sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innboforsikring.

Den enkelte sameier skal betale a`konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A`konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Forslag til månedlige felleskostnader:

• Leiligheter 54 m ² betaler hver måned	kr	1 000,-
• Leiligheter 69 m ² betaler hver måned	kr	1 250,-
• Leiligheter 74 m ² betaler hver måned	kr	1 350,-
• Leiligheter 104 m ² betaler hver måned	kr	1 900,-
• Leiligheter 107 m ² betaler hver måned	kr	1 950,-
• Leiligheter 122 m ² betaler hver måned	kr	2 200,-

Endelig månedlige felleskostnader og dens utvikling bestemmes på de årlige sameiermøtet.

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon.

§ 8 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for blant annet vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

§ 9 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal innen 1. februar varsle sameierne om dato for møtet og at siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet er 1. mars. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skjer skriftlig eller på e-post. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har krav på skriftlig innkalling. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt saken innen fristen 1. mars. Sammen med innkallingen skal følge sakliste, årsrapport, regnskap, eventuelle saker som sameiere ønskes behandlet og forslag til styremedlemmer.

§ 11 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer, revisor og valgkomite.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

§ 12 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Sameiermøtets vedtak

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 14 Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer som må være myndige. Leder velges særskilt for 2 år. 1 styremedlemmer velges for 2 år, slik at vekselvis 1 styremedlem er på valg hvert år.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Fraværende personer skal kunne velges som styremedlem forutsatt at de på forhånd har akseptert å stille til valg.

Signaturrett; Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, og herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styret, og plikter som angår fellesarealer og fast eiendom for øvrig.

§ 15 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

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

§ 16 Styrets oppgaver

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

§ 17 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 18 Revisjon

Sameiet skal ha en person valgt av sameiermøtet til å revidere regnskapet.

§ 19 Overdragelse

Ved salg av seksjon plikter selgeren å gi kjøperen et eksemplar av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

§ 20 Vedlikehold

Sameiet har ansvaret for drift og vedlikehold (sommer og vinter) av kjøreareal vist fra A-B på **vedlegg 2**.

Terrasser/balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

§ 21 Eierseksjonsloven

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

Oppdal den 15.07.2021.

Referat sameiermøte/årsmøte i Sameiet Auneparken 2024

I henhold til vedtektene ble det avholdt sameie/årsmøte mandag den 25 mars 2024 kl. 18.00
På tidligere Grillkroa nå Torino Oppdal.

Følgende saker ble behandlet:

1. Godkjenning av innkalling, opptelling av stemmeberettigede, valg av møteleder. Innkallingen ble godkjent og 8 av 14 sameiere var representert selv eller med fullmakt. Styrets leder ble valgt til møteleder i h.h.t vedtektene. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med styrets leder ble Vesla Sundseth valgt.
2. Referat fra siste årsmøte. Referatet ble tatt til orientering.
3. Orientering fra styret om styrets arbeide og sameiets økonomi. Orienteringen ble tatt til orientering.
4. Årsregnskap, regnskapet ble enstemmig godkjent.
5. Revisors beretning for 2023, Beretningen ble tatt til etterretning.
6. Valg av styre/revisor. Det sittende styret ble enstemmig gjenvalgt. Det samme ble revisor.
7. Budsjett for 2024, Budsjett for 2024 ble enstemmig vedtatt.
8. Dato for årets vår dugnad er satt til lørdag 27 april.
9. Under eventuelt ble følgende vedtatt enstemmig. Randi foreslår at vi skal kjøpe inn tre planter to til bordene og en ved inngangspartiet, Randi og Marte tar ansvaret. Enstemmig vedtatt. Styret får fullmakt til å finne løsning for takrenner på terrassene slik at en unngår at det drypper fra terrassene over.

For styret i Sameiet Auneparken
Oppdal 25. mars 2024



Harald Storvik
(sign)



Vesla Sundseth
(sign)



SAMEIET AUNEPARKEN

ÅRSOPPGJØRET 2023

Snøhetta Regnskap Oppdal AS

Ansvarlig for ditt regnskap: Elmar Butrim

Autorisert Regnskapsførerselskap | Regnskap og rådgivningsfirma i Snøhettagruppen

Daglig leder/Kontorleder: Marita Myran

Faglig ansvarlig Snøhettagruppen: Audun Holsbrekken

Konsernsjef Snøhettagruppen AS: Paul Ulheim



Årsregnskapet 2023

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

Forskuddsbetalte felleskostnader og forsikringskostnader tilhørende 2023 er periodisert.

Omsetning

Sameiet Auneparken har i 2023 inntekter på 305 600. Dette gjelder felleskostnader tilhørende 2023.

Lønnskostnad

Det er utbetalt honorar til styreleder i 2023, kr 15 000.

Andre kostnader

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

Andre driftskostnadene i 2023 utgjør til sammen kr 411 710 mot kr 169 060 for samme periode i fjor.

Reparasjon og vedlikehold bygninger økte med kr 113 836 i 2023. Reparasjon og vedlikehold utstyr økte fra kr 4 437 i 2022 til kr 42 235 i 2023.

Annen kostnad lokaler økte med kr 36 852 i 2023.

Finansinntekter

Kundeutbytte fra Gjensidige utgjør kr 4 151.

Årets resultat og opparbeidet kapital

Resultat for 2023 blir med dette et underskudd på kr 106 110.

Per 31.12.2023 er egenkapitalen for Sameiet Auneparken redusert fra kr 163 227 i 2022 til kr 47 959 i 2023.

Eiendeler

Eiendeler pr 31.12.2023 utgjør kr 251 849 og består av bankinnskudd, kundefordringer og forskuddsbetalt forsikring.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld pr 31.12.2023 er kr 63 324. Dette spesifiseres slik:

Leverandørgjeld med forfall i 2024, kr 42 784.

Påløpte kostnader, kr 1 937.

Forskuddsbetalte felleskostnader, kr 13 593.

Skyldige offentlige avgifter, kr 5 010.

Årsoppgjør for
SAMEIET AUNEPARKEN

927501287

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Resultatregnskap	5
Balanse	7

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		305 600	275 301
Sum driftsinntekter		305 600	275 301
Driftskostnader			
Lønnskostnad		-15 960	0
Annen driftskostnad		-395 750	-169 060
Sum driftskostnader		-411 710	-169 060
Driftsresultat		-106 110	106 241
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		4 151	1 235
Sum finansinntekter		4 151	1 235
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-13 309	-10
Sum finanskostnader		-13 309	-10
Netto finans		-9 158	1 225
Resultat før skattekostnad		-115 268	107 466
Årsresultat		-115 268	107 466
Overføringer			
Annen egenkapital		-115 268	107 466
Sum overføringer		-115 268	107 466

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 172	0
Andre kortsiktige fordringer		42 786	38 009
Sum fordringer		46 958	38 009
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		204 892	171 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 892	171 882
Sum omløpsmidler		251 850	209 891
SUM EIENDELER		251 850	209 891

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 960	163 228
Sum opptjent egenkapital		47 960	163 228
Sum egenkapital		47 960	163 228
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 565	0
Sum annen langsiktig gjeld		140 565	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 784	38 008
Skyldige offentlige avgifter		5 010	0
Annen kortsiktig gjeld		15 531	8 655
Sum kortsiktig gjeld		63 325	46 663
Sum gjeld		203 890	46 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 850	209 891

Harald Mogstad Storvik
styrets leder

Marte Astad
styremedlem

Avstemningsperiode
Opplysninger t.o.m.Årsoppgjør
31.12.2023

Jan 2023 - Des 2023

Jan 2022 - Des 2022

Driftsinntekter

Annen driftsinntekt

3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet 305 600,00 275 301,00

Sum Driftsinntekter**305 600,00 275 301,00****Driftskostnader**

Lønnskostnad

5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling -15 000,00 0,00

5400 Arbeidsgiveravgift -960,00 0,00

Sum Lønnskostnad -15 960,00 0,00

Annen driftskostnad

6340 Lys, varme -23 958,74 -27 684,26

6360 Renhold -14 540,00 -9 520,00

6370 Brøyting/Strøing -6 375,00 -11 000,00

6375 Plenklipping -3 881,00 -6 493,00

6390 Annen kostnad lokaler -36 852,00 0,00

6420 Leie datasystemer -6 205,34 -3 493,75

6540 Inventar -23 692,45 0,00

6550 Driftsmateriale -3 167,00 -3 780,30

6560 Rekvista 0,00 -3 725,00

6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger -113 836,65 0,00

6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr -42 235,00 -4 437,00

6690 Reparasjon og vedlikehold annet 0,00 -14 458,25

6705 Honorar regnskap -22 934,50 -19 114,50

7350 Representasjon, fradragsberettiget -1 605,00 -903,00

7420 Gave, fradragsberettiget -1 000,00 0,00

7500 Forsikringspremie -59 401,68 -63 436,32

7560 Service varmeanlegg - Comfort -9 281,00 0,00

7561 Heiskontroll - Heiskontrollen AS -7 213,00 0,00

7562 Service heis - Kone AS -17 349,90 0,00

7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter -1 298,00 0,00

7740 Øredifferanser 7,00 0,00

7770 Bank og kortgebyrer -896,00 -150,00

7790 Annen kostnad, fradragsberettiget -35,00 -864,70

Sum Annen driftskostnad -395 750,26 -169 060,08**Sum Driftskostnader****-411 710,26 -169 060,08****DRIFTSRESULTAT****-106 110,26 106 240,92****Finansinntekter**

Annen finansinntekt

8070 Annen finansinntekt 4 151,00 1 235,00

Sum Finansinntekter**4 151,00 1 235,00****Finanskostnader**

Annen rentekostnad

8150 Annen rentekostnad -13 293,00 -9,80

8155 Renter leverandører -15,51 0,00

Avstemmingsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2023

	Jan 2023 - Des 2023	Jan 2022 - Des 2022
<i>Sum Annen rentekostnad</i>	-13 308,51	-9,80
Sum Finanskostnader	-13 308,51	-9,80
NETTO FINANS	-9 157,51	1 225,20
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	-115 267,77	107 466,12
PERIODERESULTAT	-115 267,77	107 466,12
Overføringer		
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-115 267,77	0,00
8990 Udekket tap	0,00	107 466,12
<i>Sum Annen egenkapital</i>	<i>-115 267,77</i>	<i>107 466,12</i>
Sum Overføringer	-115 267,77	107 466,12

Avstemningsperiode Opplysninger t.o.m.	Årsoppgjør 31.12.2023	Inngående balanse 01.01.2023	Endring Jan - Des	Utgående balanse 31.12.2023
EIENDELER				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer				
1500 Kundefordringer		0,00	4 172,00	4 172,00
Andre kortsiktige fordringer				
1576 Kortsiktige fordringer eiere/styremedl. o.l.		38 008,68	4 777,32	42 786,00
1742 Forskuddsbetalt forsikring		0,00	0,00	0,00
		38 008,68	4 777,32	42 786,00
Sum Fordringer		38 008,68	8 949,32	46 958,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
1920 Bankinnskudd		171 882,06	33 009,65	204 891,71
1950 Bankinnskudd for skattetrekk		171 882,06	28 959,65	200 841,71
		0,00	4 050,00	4 050,00
Sum Omløpsmidler		209 890,74	41 958,97	251 849,71
SUM EIENDELER		209 890,74	41 958,97	251 849,71
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital				
2050 Annen egenkapital		-163 227,73	115 267,77	-47 959,96
Sum Opptjent egenkapital		-163 227,73	115 267,77	-47 959,96
Sum Egenkapital		-163 227,73	115 267,77	-47 959,96
Gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner				
2220 Lån Oppdalsbanken - 4266.71.02566		0,00	-140 565,00	-140 565,00
Sum Øvrig langsiktig gjeld		0,00	-140 565,00	-140 565,00
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld				
2400 Leverandørgjeld		-38 008,00	-4 776,00	-42 784,00
Skyldige offentlige avgifter				
2600 Forskuddstrekk		0,00	-5 010,00	-5 010,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		0,00	-4 050,00	-4 050,00
		0,00	-960,00	-960,00
Annen kortsiktig gjeld				
2900 Forskudd fra kunder		-8 655,01	-6 875,74	-15 530,75
2930 Skyldig lønn		-5 155,00	-8 438,25	-13 593,25
2960 Annen påløpt kostnad		0,00	0,00	0,00
2990 Annen kortsiktig gjeld		-3 500,01	1 562,51	-1 937,50
		0,00	0,00	0,00
Sum Kortsiktig gjeld		-46 663,01	-16 661,74	-63 324,75
Sum Gjeld		-46 663,01	-157 226,74	-203 889,75

Balanse

Avstemningsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2023

	Inngående balanse 01.01.2023	Endring Jan - Des	Utgående balanse 31.12.2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-209 890,74	-41 958,97	-251 849,71

Aunevegen 9D

Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	7 min 0.5 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	7 min 0.5 km
Trondheim Værnes	2 t 3 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	9 min 0.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal Supercharger	2 min
Circle K Oppdal	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

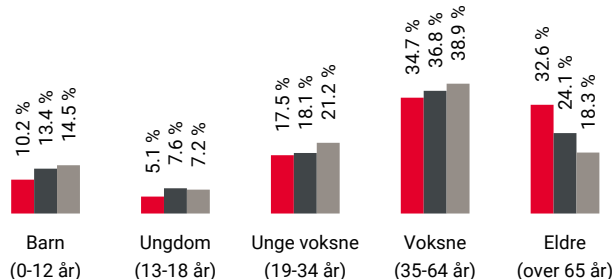
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.2 km
Høgmo barnhage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km
Brennan barnhage (0-5 år) 111 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

	Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	5 min	0.3 km
	Krux Klatring Klatring	5 min	0.4 km
	Spensst Oppdal	9 min	
	Oppdal Treningssenter	10 min	

Boligmasse

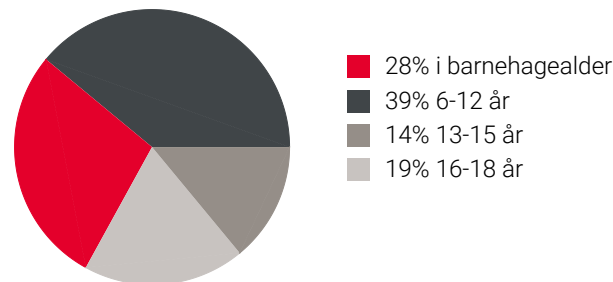


- 55% enebolig
- 9% rekkehus
- 16% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

	Torgsenteret / Domus Oppdal	3 min
	Vitusapotek Oppdal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

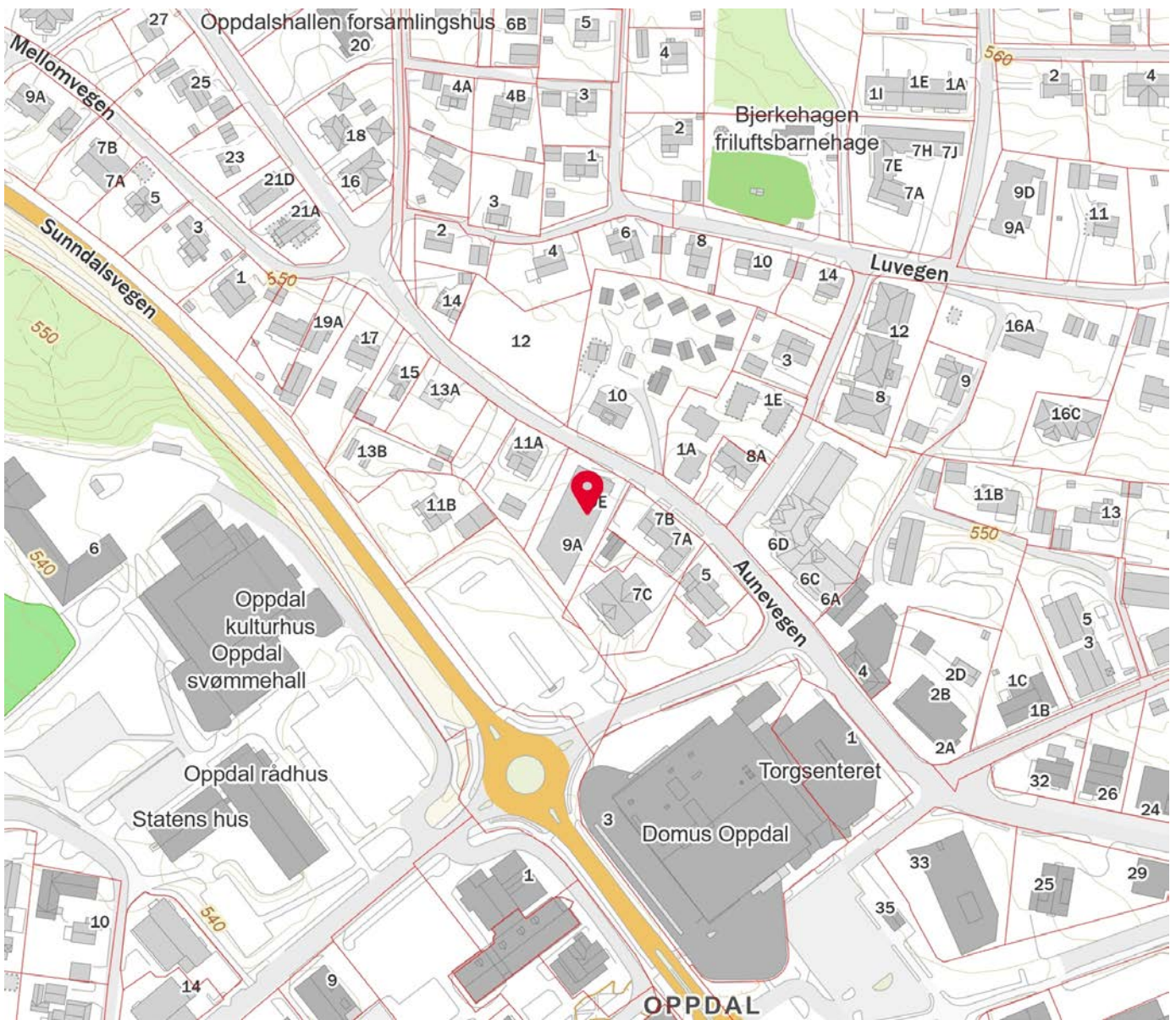
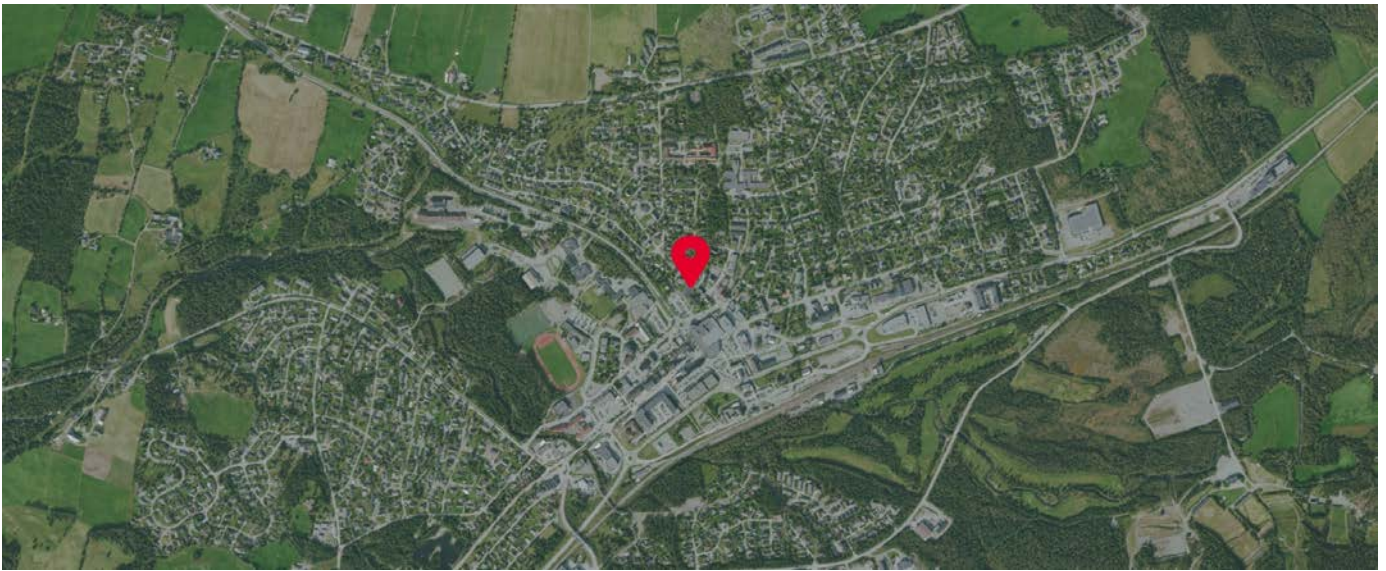
58%

- Oppdal sentrum/Bjørgrenda
- Oppdal
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

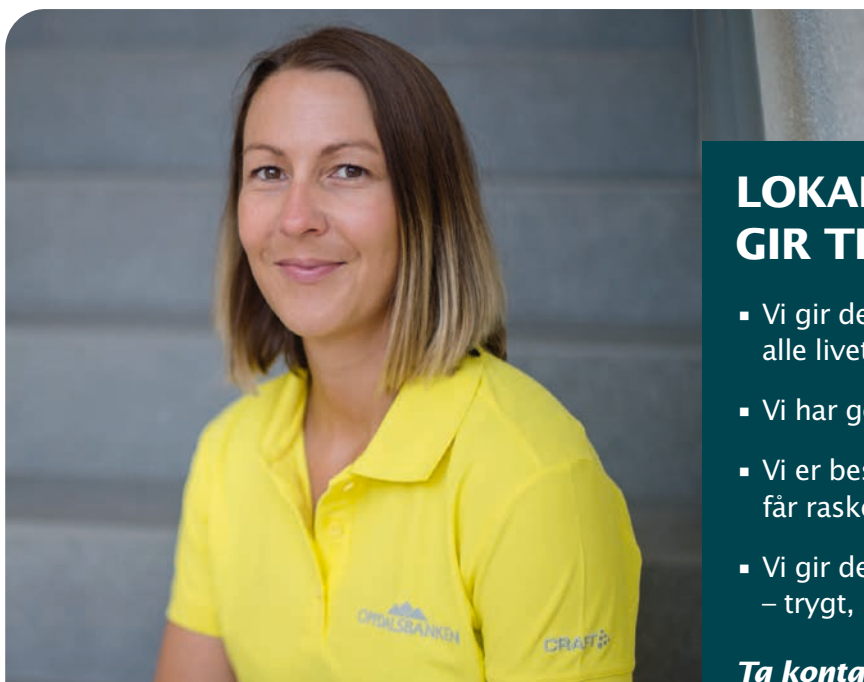
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Aunevegen 9D
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer: 1703240038

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre