



aktiv.

Vikavegen 60, 7340 OPPDAL

**Meget pen, romslig og velholdt
leilighet med stor balkong og
anneks**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Felleskostn.: Kr 1 935,-
Selger: Reidun Tveit

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 81/95 m²
Tomtstr.: 4004.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 281, bnr. 5
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1703250096

Meget pen, romslig og velholdt leilighet med stor balkong og anneks | Heis og parkeringskjeller

Denne leiligheten ligger i andre etasje i Vikavegen Park, et veletablert boligsameie sørvest i Oppdal sentrum.

Beliggenheten er landlig, men likevel sentral, med kort vei til sentrumskjernen med et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrum samt bilfri snarvei til skoler, idrettsanlegg og friområde med fine turstier.

Sameiet har en stor og pent opparbeidet tomt som omkranser bygget, noe som gjør at beliggenheten oppleves rolig, lett og luftig.

Fra leiligheten i 2. etasje har en fritt utsyn, meget god utsikt og bra solgang.

Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og vaskerom. Anneks innredet med soverom og bad. Parkeringskjeller med egen bod. Heis i bygget.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	22
Selgers egenerklæringsskjema	41
Tilstandsrapport	44
Godkjente bygningstegninger	70
Ferdigattest	74
Energiattest	75
Seksjoneringsbegjæring med seksjoneringstegninger	80
Matrikelbrev	94
Matrikelkart og - rapport	102
Eiendomskart	108
Veistatus- og ledningskart	111
Reguleringsplankart	113
Reguleringsplan med bestemmelser	115
Vedtekter	125
Ordensregler	129
Protokoll fra årsmøte 2025	130
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025	133
Styrets årsberetning 2024/2025	134
Årsoppgjøret 2024	135
Nabolagsprofil og kart	144
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 81 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 14 m²

Bruksareal totalt: 95 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller BRA-e: 5 m² - Bod i parkeringskjeller

2. etasje BRA-i: 81 m² - Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom

2. etasje BRA-e: 9 m² - Anneks innredet med bad og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje TBA: 10 m² - Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje plass og bod i parkeringskjeller ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene for sameiet av denne seksjonen. Boden er medtatt som BRA-e. I tillegg disponerer seksjonen oppmerket åpen lagringsplass i parkeringskjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksternt areal i 2. etasje er anneks og eksternt areal i kjeller er bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Anneks er ut i fra byggemeldte tegninger godkjent som bod, men er i dag innredet med bad og soverom. Seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk. Rom innredet som vaskerom er på bygningstegninger benevnt som bod. Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring på nevnte avvik.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 4004,6 m² iht. matrikkelbrev datert 16.10.2020.

Tomten er felles for alle medlemmene av sameiet. Utomhusarealene er pent opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte parkeringsplasser, gang- og internveier. Bord og benker er satt ut til felles benyttelse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i andre etasje som en av tolv leiligheter i Vikavegen Park, et veletablert boligsameie sørvest i Oppdal sentrum. Beliggenheten er landlig, men likevel sentral, med kort vei til sentrumskjernen med et rikt handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrum samt bilfri snarvei til skoler, idrettsanlegg og friområde med fine turstier. Sameiet har en stor og pent opparbeidet tomt som omkranser bygget, noe som gjør at beliggenheten oppleves rolig, lett og luftig. Fra leiligheten i 2. etasje har en fritt utsyn, meget god utsikt og bra solgang.

Adkomst

Fra rundkjøringen ved Domus/Circle K: Kjør Inge Krokanns veg sørover og ta til høyre etter brua over Ålma. Ta til høyre inn på Vikavegen. Etter ca. 800 meter får du tre leilighetsbygg på høyre side. Leiligheten ligger i 2. etasje i det midtre bygget til høyre for svalgangen i midten av bygget.

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

Bebyggelsen

Området består av tre boligblokker med tolv leiligheter i hver, fordelt på tre etasjer samt tilhørende parkeringskjeller. Hver enkelt blokk utgjør separate sameier. For øvrig består bebyggelsen i området i hovedsak av villa- og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Leiligheten ligger i andre etasje i leilighetsbygg oppført i tre etasjer over parkeringskjeller. Bygningen er oppført i 3 etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Vinduer og terrassedører har tolags glass. Taket har valmtaks form og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller med trebjelkelag. Leiligheten fremstår i generelt god stand. Enkelte avvik registreres i forbindelse med våtrom samt ildsted. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 17.12.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

Ingen bygningsdeler er gitt TG3 - Store eller alvorlige avvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke. Det er for kort avstand fra røykrør og til brennbart materiale på vegg bak ovn.

Våtrom > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dør er målt til ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Det er lokalt fall til sluk i dusjsone. Fall mot sluk er mindre enn krav ved byggeåret som var minimum 25mm høydeforskjell fra topp synlig membran ved dørterskel til topp slukrist. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Bad annekks > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dør er plassert i våtsone for dusj.

Våtrom > Bad anneks > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er godt fall til sluk, men på grunn av kort avstand mellom dusj/utstyr i rommet og dørterskel er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Våtrom > Bad anneks > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

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

Innhold

2. etasje:

Leilighet med entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom samt anneks innredet med soverom og bad.

Kjeller:

Bod i tilknytning til garasjeplass.

Øvrig:

Stor sørvestvendt balkong

Heis til alle etasjer

Takoverbygde trapper og svalganger

Standard

Entré:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap med kurver, hyller og stang samt dører i sort høyglans/speil. Uttak for sentralstøvsuger.

Stue/kjøkken:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Pelletskamin tilkoblet pusset og malt pipe. Utgang til balkong. Panelovn. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Integrert stekovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Takhengt ventilator.

Soverom 1:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Panelovn. Garderobeskap. Vegghengte hyller. Sotluke.

Soverom 2:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Utgang til balkong. To garderobeskap. Brannslukningsapparat.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malte himlingsplater. Baderomsinnredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servant, under-, over- og høyskap, speil og belysning. Dusjhjørne. Vegghengt wc med innbygd sisterner.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Vegghengt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Fordelingsskap for rør. Sikringsskap. Sentralstøvsuger. Vegghengte hyller.

Soverom anneks:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Panelovn. Garderobeskap.

Bad anneks:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malte himlingsplater. Servant med underskap, speilskap og belysning. Dusj med forheng. Vegghengt wc med innbygd sisterner. Avtrekksvifte.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Egen parkeringsplass i parkeringskjeller med heis og automatisk port iht. vedtekter samt felles parkering på asfaltert biloppstillingsplass.

Infrastruktur til elbillader er fremlagt til hver enkelt garasjeplass. Lader og installasjon av denne samt forbruk bekostes av hver enkelt.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og biobrensel (pellets). Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 07.07.2025. Siste feiing ble utført 17.09.2025. Det er ikke kjent at det foreligger pålegg på fyringsanlegget utover at sameiet iht. merknad datert 17.09.2025 skal anskaffe felles sotsuger for sotuttak. Opplysninger om fyringsanlegg er gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 16 259 i 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 730 231,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 920 924,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 16 300,-
- Felleskostnader: ca. kr 23 200,-
- Strøm: ca. kr 11 000,-

Totalt: ca. kr 50 500,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

92/984

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker i hovedsak husforsikring, plenklipping, snøbrøyting (med unntak av svalganger), felles strøm, vedlikehold av bygningsmassen, feiing og felles renovasjon. Forøvrig blir en del mindre vedlikehold gjort på dugnad.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 935,-

Sameiet

Sameienavn

Vikavegen Park

Organisasjonsnummer

921763956

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameiet Vikavegen Park.

Sameiet består av 12 leiligheter fordelt over tre etasjer med tilhørende fellesarealer.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overdragelse av seksjon.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets ordensregler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87851778

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Det arrangeres dugnader i regi av styret i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Snøhetta Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 281, bruksnummer 5, 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:

2018/1185008-1/200 - 27.08.2018

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/948

2020/3146723-1/200 - 08.10.2020

RESEKSJONERING

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/984

Endring av sameiebrøk

Kopi av tinglyste dokumenter kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.09.2010.

Takstmann har angitt følgende under "Lovlighet" i tilstandsrapporten:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Anneks er ut i fra byggemeldte tegninger godkjent som bod, men er i dag innredet med bad og soverom. Seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk. Rom innredet som vaskerom er på bygningstegninger benevnt som bod. Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring på nevnte avvik.

Det er den faktiske bruken av rommene som er lagt til grunn for hva rommene er definert som i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at anneks som er innredet til og brukt som soverom og bad er angitt som bod på godkjente bygningstegninger. Bruksendring til dagens formål er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler er kjent med at styret i sameiet er i dialog med kommunen med sikte på å få ovennevnte forhold brakt i orden. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe ekstraordinære kostnader knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig og omfattes av to reguleringsplaner. Størsteparten av eiendommen er regulert av "Reguleringsplan Øien Vest med planID 2007023" og en mindre del av arealet omfattes av "Reguleringsplan sentrum- utvidelse mot vest med planID 1983003" med formål Friuftsområde. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten (727 m²), ifølge kommuneplanens arealdel, ligger innenfor følgende hensynssoner: - Gul sone iht T-1442 (støysone). Dette gjelder arealet nærmest Vikavegen og berører ikke leilighetsbygget.

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Utleier bør informere styret om leieforholdet og er forpliktet til å informere leietaker om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at disse blir overholdt.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 804 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 807 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

23.12.2025

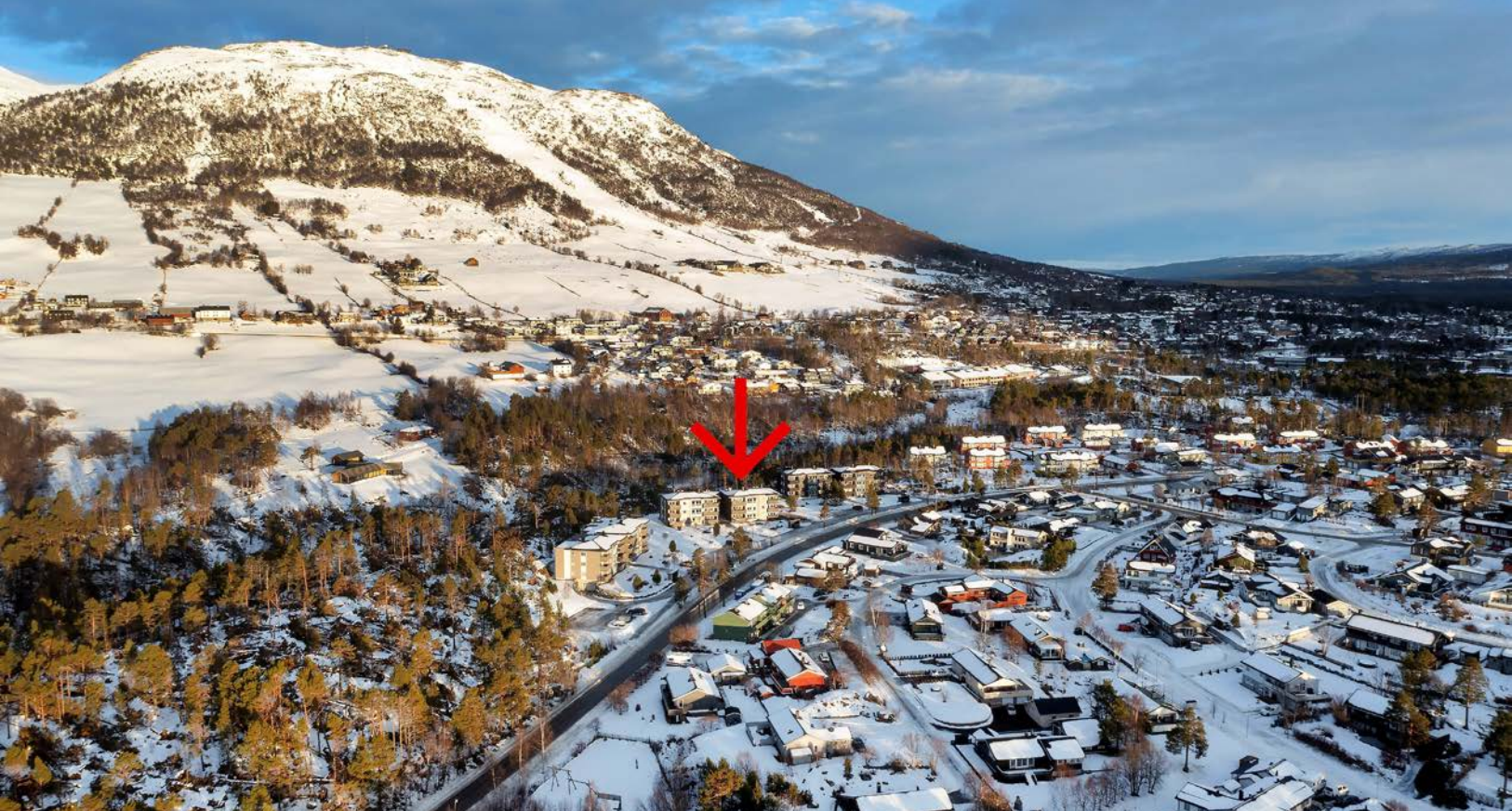
Bilder og planskisse



Velkommen til Vikavegen 60!



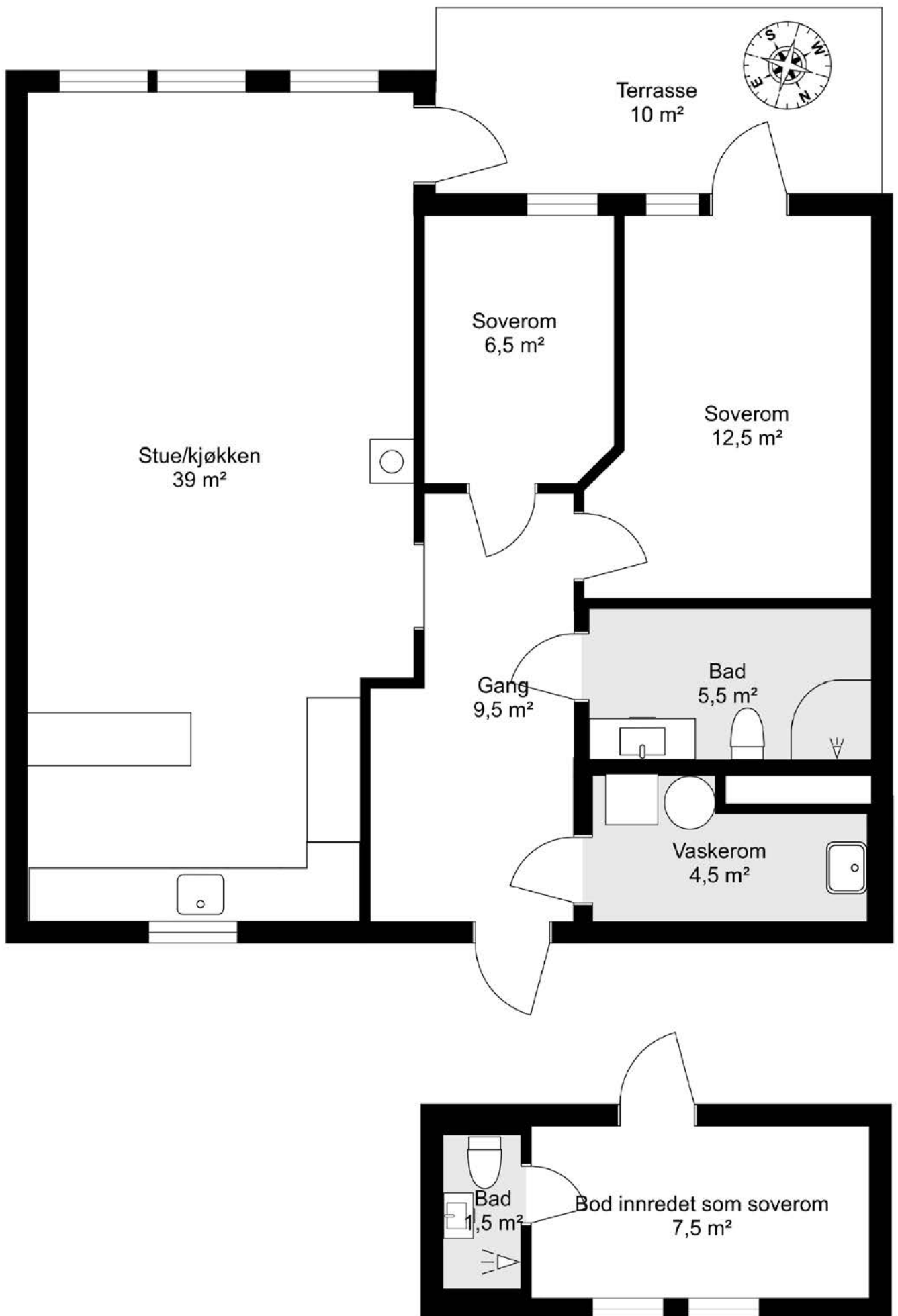
Leiligheten ligger i andre etasje som en av tolv leiligheter i Vikavegen Park



Vikavegen Park, et veldrevet boligsameie sørvest i Oppdal sentrum



Beliggenheten er landlig, men likevel sentral





Velkommen inn!



Lys og romslig entré med stort garderobeskap og garderobenisje



Fra entré mot stue og leilighetens to soverom



Stue med pelletskamin og store vindusflater mot sør



Stue med utgang til balkong



Balkong på ca. 10 m² med meget god utsikt og lang solgang



Balkongen har adkomst fra både stue og hovedsoverom



Stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning



Kjøkkenet har klassisk og tidløs innredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer



Her er det godt med skap- og benkeplass



Åpen planløsning gir gjennomlys og god romfølelse



Leilighetens minste soverom er utstyrt med garderobeskap



Hovedsoverom med utgang til balkong



Rommet er ca. 12,5 m² og utstyrt med to garderobeskap



Helfliset bad med gulvvarme



Baderomsinnredning fra Sigdal med heldekkende servant, skap, speil og belysning



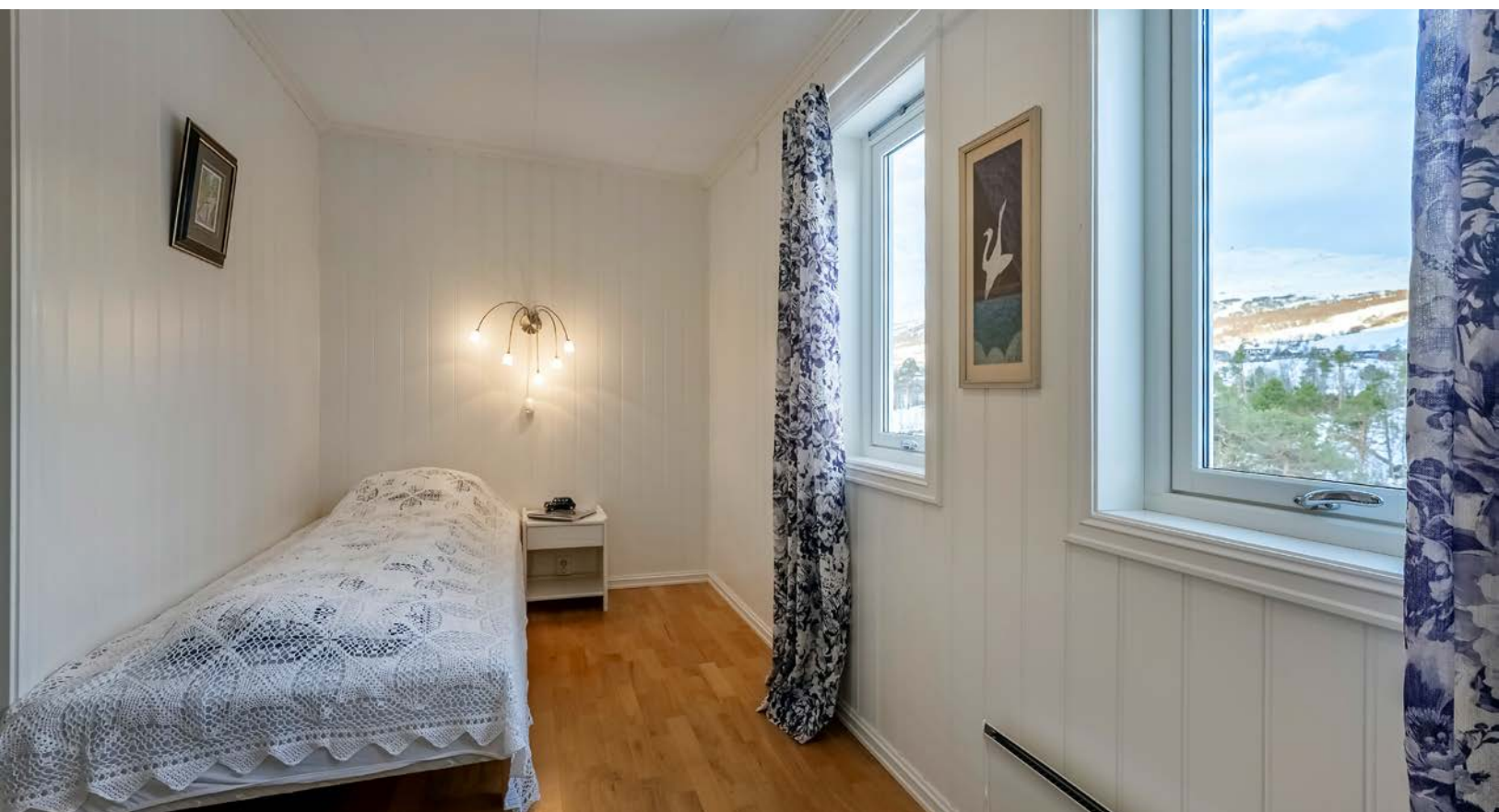
Praktisk vaskerom med gulvvarme og skyllekar - Rommet huser også det meste av leilighetens tekniske utstyr



Annekset har også et kompakt bad med dusj, servantinnredning og wc



Det vises til salgsoppgave vedrørende manglende bruksendring av annekset fra bod til soverom og bad



Anneks innredet med soverom
Herfra har en flott utsikt mot skiheisene i Vangslia og Skjørstadhovden



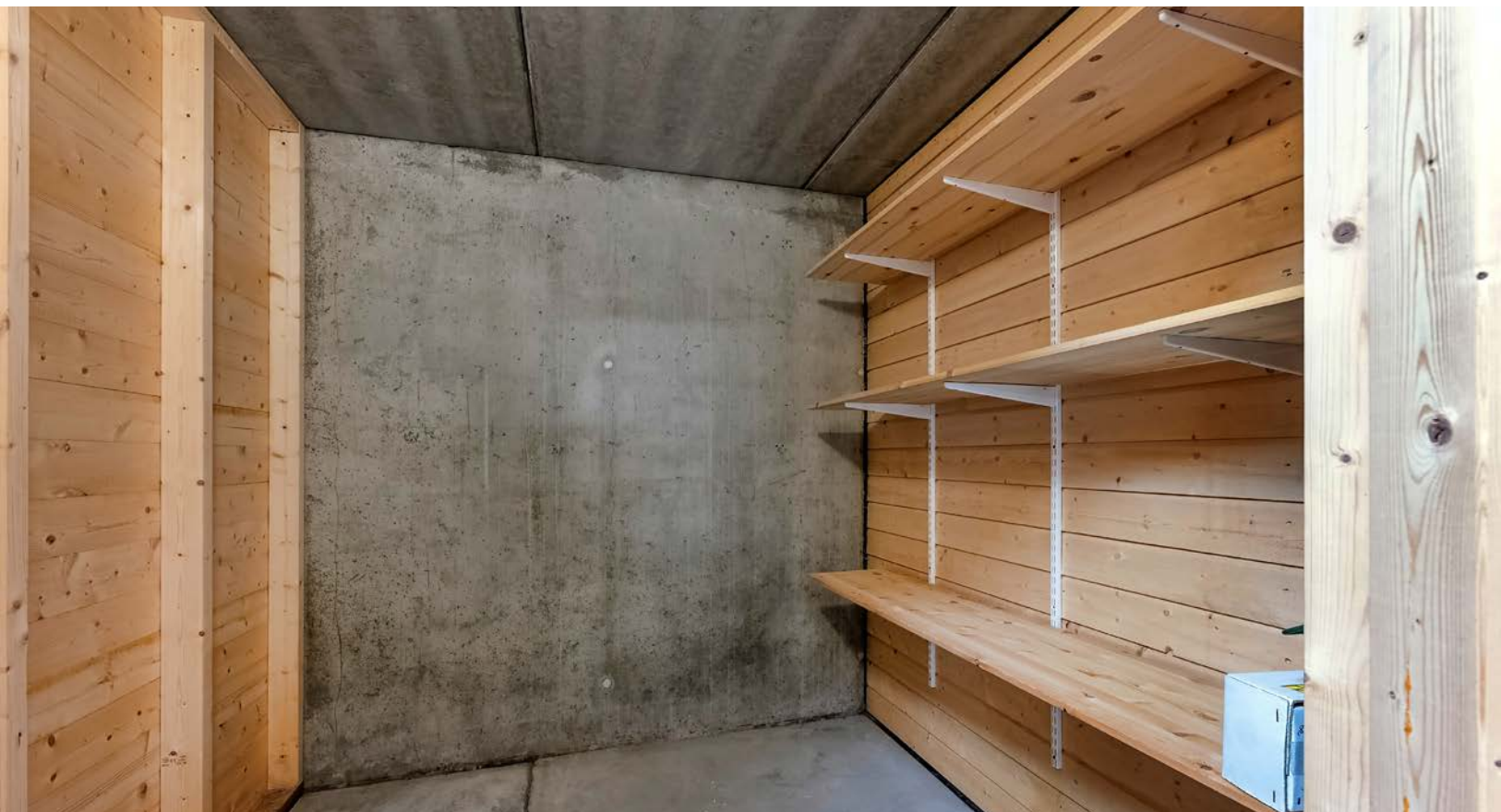
Annekset har også et kompakt bad med dusj, servantinnredning og wc



Det vises til salgsoppgave vedrørende manglende bruksendring av annekset fra bod til soverom og bad



Egen garasjeplass og bod i parkeringskjeller



Bod tilhørende leiligheten



Velkommen til visning i Vikavegen 60!

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Sandbløst

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vikavegen 60

7340 Oppdal

5021-281/5/0/4



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Dette er ei leilighet i 2. etasje i ei relativt ny boligblokk.
Jeg er ikke kjent med at det er ting som ikke er i orden.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vikavegen 60 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 281, bnr. 5, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 11741-1641

Referansenummer: MT8736

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 3 etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket har valmtaksform og er teknet med pappshingel. Leiligheten fremstår i generelt god stand. Enkelte avvik registreres i forbindelse med våtrom samt ildsted. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue og fra hovedsoverom. Terrassen har tett gulv, teknet med papp og overliggende tretrappgulv i tre. Terrassen fremstår i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater og innvendige tak har himlingsplater. Det opplyses at gulv i stue/kjøkken og i gang er skiftet i 2021 etter en vannlekkasje i forbindelse med arbeider i kjøkkenbenk. Overflatene fremstår uten skader ut over normal slitasje.

Etasjeskiller er av tre. Med bruk av krysslaser i stue/kjøkken og i gang ble det ikke målt vesentlige høydeavvik.

Leiligheten ligger over ventilt 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 med tilkoblet pelletsovn i stue. Sotluke er montert i soverom.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Veggene har vannfaste panelplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår uten skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling ble foretatt i svill via luke i vegg i vaskerom.

Bad annek

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv

ved dør er målt til ca 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og åpen dusj. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i rom innredet som soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

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

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår uten synlige skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dør er målt til ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Det er lokalt fall til sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er etablert 2 sluk i rommet hvor ett under servantskap og ett i dusjsone.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er etablert i vaskerom. Stoppekran og vannmåler er montert i rørskap. Det er etablert varmekabel i vannledning mellom leiligheten og annekset. Vannledninger fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

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

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Det opplyses at røykvarslere er nye i 2025.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

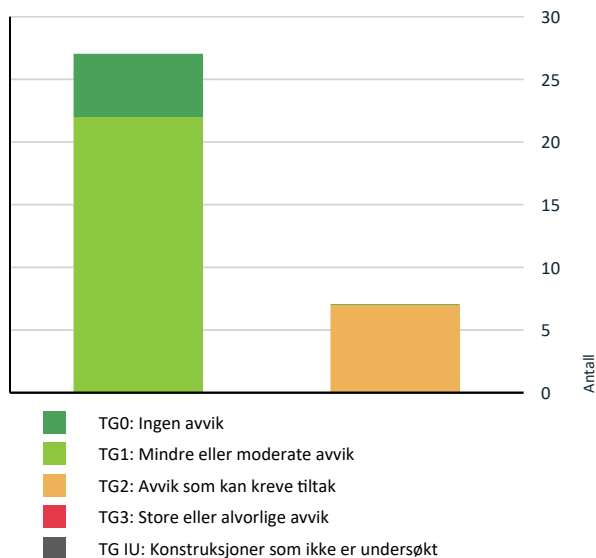
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Anneks er ut i fra byggemeldte tegninger godkjent som bod, men er i dag innredet med bad og soverom. Seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk. Rom innredet som vaskerom er på bygningstegninger benevnt som bod. Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring på nevnte avvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad annekst > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad annekst > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad annekst > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

Kommentar**Anvendelse**

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det opplyses at taktekingen på bygget er skiftet høsten 2025 etter stormen Amy. Blandebatteri i dusj skiftet.
------	---------------	---

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

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

**1 TG 1 Dører**

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue og fra hovedsoverom. Terrassen har tett gulv, tekket med papp og overliggende tremmegulv i tre. Terrassen fremstår i god stand.



INNENDIG

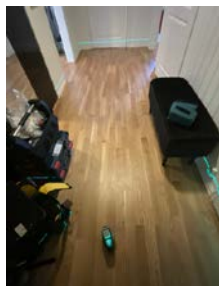
TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater og innvendige tak har himlingsplater. Det opplyses at gulv i stue/kjøkken og i gang er skiftet i 2021 etter en vannlekkasje i forbindelse med arbeider i kjøkkenbenk. Overflatene fremstår uten skader ut over normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre. Med bruk av krysslaser i stue/kjøkken og i gang ble det ikke målt vesentlige høydeavvik.

Tilstandsrapport



Måling i gang



Måling i stue/kjøkken

TG 0 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i stue. Sotluke er montert i soverom.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke. Det er for kort avstand fra røykrør og til brennbart materiale på vegg bak ovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke. Det må monteres brannmur på vegg bak pelletsovn med tanke på avstand røykrør til brennbart materiale.



Anbefales ildfast plate på gulv og i karm rundt sotluke.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

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



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har vannfaste panelplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår uten skader.



2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

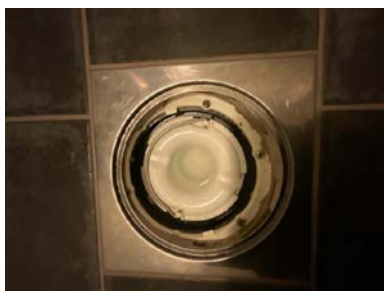
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling ble foretatt i svill via luke i vegg i vaskerom.



2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår uten synlige skader.



2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dør er målt til ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Det er lokalt fall til sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dør er målt til ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Det er lokalt fall til sluk i dusjsone. Fall mot sluk er mindre enn krav ved byggeåret som var minimum 25mm høydeforskjell fra topp synlig membran ved dørterskel til topp slukrist. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er etablert 2 sluk i rommet hvor ett under servantskap og ett i dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

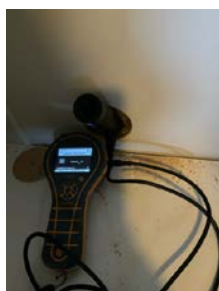
Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2.ETASJE > BAD ANNEKS

Generell

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

2.ETASJE > BAD ANNEKS

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i våtzone for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må til en hver tid benyttes dusjforheng ved dusjing slik at dør og karm ikke skades.



2. ETASJE > BAD ANNEKS

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

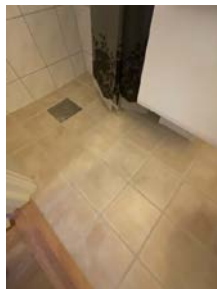
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er godt fall til sluk, men på grunn av kort avstand mellom dusj/utstyr i rommet og dørterskel er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt.



2. ETASJE > BAD ANNEKS

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD ANNEKS

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og åpen dusj. Innredning og utstyr fremstår i god stand.



2.ETASJE > BAD ANNEKS

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.

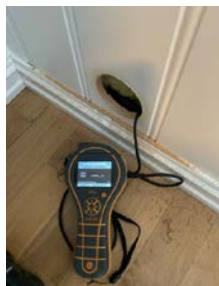


2.ETASJE > BAD ANNEKS

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i rom innredet som soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Stoppekran og vannmåler er montert i rørskap. Det er etablert varmekabel i vannledning mellom leiligheten og annekset. Vannledninger fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

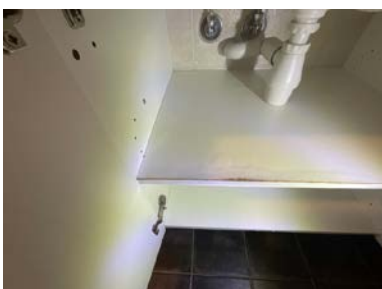
Tilstandsrapport



Rørskap med vannmåler og stoppekran.

Avløpsrør

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



Avløpsrør bad



Avløpsrør kjøkken.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

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.

2010 Ikke foretatt større oppgraderinger siden byggeår.

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

Ja Nyvold Installasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten. Det opplyses at røykvarslere er nye i 2025.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

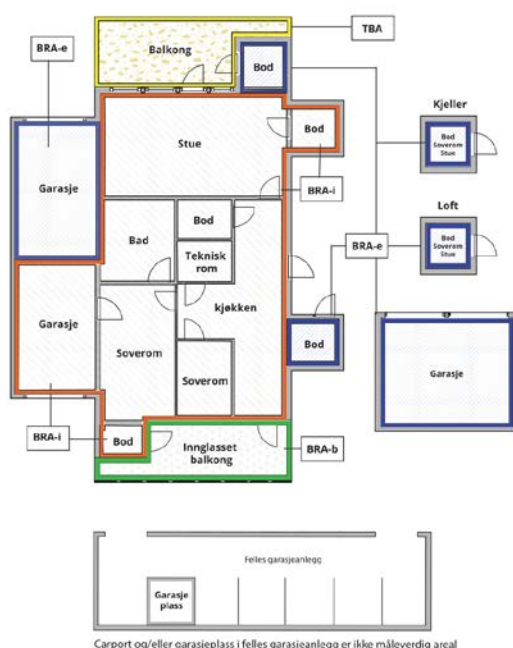
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	81	9		90	10
Kjeller		5		5	
SUM	81	14			10
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bad anneks, bod innredet som soverom i anneks	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt areal i 2. etasje er anneks og eksternt areal i kjeller er bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Anneks er ut i fra byggemeldte tegninger godkjent som bod, men er i dag innredet med bad og soverom.

Seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk. Rom innredet som vaskerom er på bygningstegninger benevnt som bod.

Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring på nevnte avvik.

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	90	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Jan Sandblost	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	281	5		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vikavegen 60							
Hjemmelshaver							
Tveit Reidun							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	01.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	09.12.2025		Gjennomgått	55	Nei
Egenerklæringsskjema	02.12.2025	Boligen selges med fullmakt og selger har ikke bebodd leiligheten.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

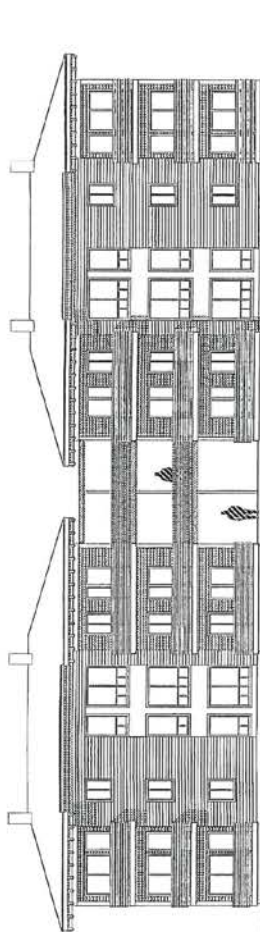
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT8736>

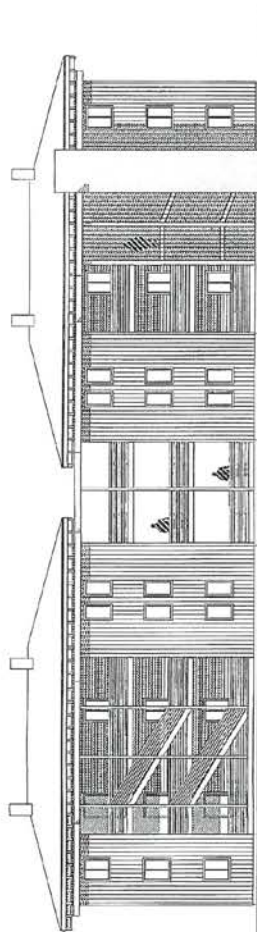
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

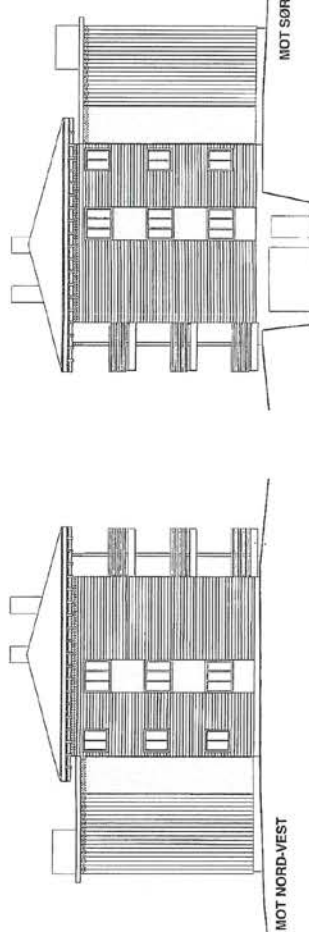
Vedlegg E-2



MOT SØR-VEST



MOT NORD-ØST



MOT SØR-ØST

PROJEKTANT		KONSTRUKTØR		BYGGHERR	
Morten Elendorm		Morten Elendorm		Morten Elendorm	
Olen Vest		Olen Vest		Olen Vest	
Vikavæien 60-62		Vikavæien 60-62		Vikavæien 60-62	
Fasader		Fasader		Fasader	
M. 1:200		M. 1:200		M. 1:200	
64.55.99		64.55.99		64.55.99	
177		177		177	
300		300		300	
Arkitektene		Arkitektene		Arkitektene	
Berg og Glivang AS		Berg og Glivang AS		Berg og Glivang AS	

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2007/1987		Dok.nr 39	
	Eiendom/byggested Vikavegen 56-62, 7340 Oppdal			
	Gnr 281	Bnr 3	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Arkitektene Berg og Østvang as 2550 Os I Østerdalen	Tiltakshaver (navn og adresse) Marion Eiendom AS Gulliksbakken 4 1440 Drøbak
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	28.06.07
	Igangsettingstillatelse etter søknad	28.06.07
	Enkle tiltak	

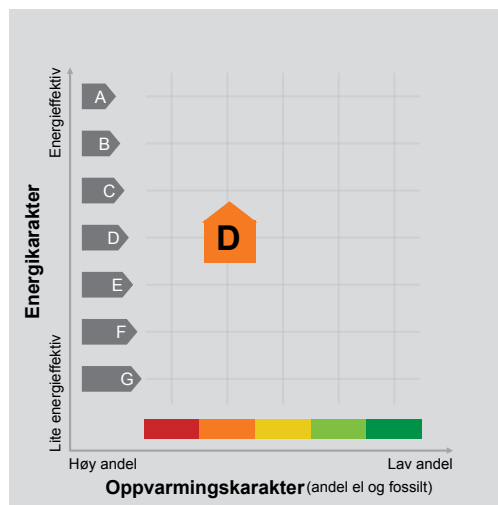
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Boligblokk på 3-4 etasjer		
Vedtak fattet av Plan, byggesak og oppmåling Plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 01.11.07 12.10.2009	Saksnr 07/142 09/170
Dato sluttkontroll 23.08.10 18.08.10 25.05.09 26.08.10	Kontrollansvarlig Børset & Bjerkset Entreprenør AS Støren Treindustri AS Comfort Butikken Rørsenteret AS Kone AS	
Merknader Det er ikke anført mangler i kontrollerklæringene.		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 14.09.2010	Stempel/underskrift Erik Bodin

ENERGIATTEST



Adresse	Vikavegen 60
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	281
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25351207
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-242698
Dato	22.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 81
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Bio-energi
Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 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: 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 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: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613134290
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964983003	OPPDAL KOMMUNE	Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
010951	LERVIK SISSEL K	H0204	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
130335	TVEIT REIDUN	H0202	VIKAVEGEN 60, 7340 OPPDAL
180466	SÆTTEM SIV WITH	H0201	VIKAVEGEN 60, 7340 OPPDAL
031055	GUNNESMO HELGE	H0203	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
090648	GULAKER KLARA JOHANNE	H0104	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
101056	FISKE RUTH BIRGIT	H0203	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
300949	HOVLAND KÅRE JOHAN	H0103	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
191067	NYHAUG JAN FRODE	H0101	VIKAVEGEN 60, 7340 OPPDAL
090975	HOFSTAD ANN BERIT	H0301	VIKAVEGEN 60, 7340 OPPDAL
060549	SUNDSET BJØRN	H0303	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
220648	HOVLAND INGER KJELLRUN	H0103	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
010747	STORØ RANDI	H0302	VIKAVEGEN 60, 7340 OPPDAL
301186	JOHNSEN CHRISTIAN	H0304	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL
290973	HAUGLAND SNORRE	H0102	VIKAVEGEN 60, 7340 OPPDAL
280857	LANGSETH MARIE	H0303	VIKAVEGEN 62, 7340 OPPDAL



Doknr: 3146723 Tinglyst: 08.10.2020
STATENS KARTVERK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
5021	281	5

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

OPPDAL KOMMUNE
 Sakshet 19/1662 - 1
 Doknr. 17/1235

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Ark.kode P	Kontaktperson
Oppdal	Inge Krokanns vei 2, 7340 Oppdal	281 / 5 L36 Veki	Vegard Kilde

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Eierne i Sameiet - Vikaveien Park		921 763 956	91109740
Adresse	Postnummer	Poststed	
Vikavegen 60-62	7240	Oppdal	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
163 5021	Oppdal	281	5	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se Vedlegg 1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	72	
2	B	92	B
3	B	72	
4	B	92	B
5	B	72	
6	B	92	B
7	B	92	B
8	B	72	
9	B	92	B
10	B	72	
		Nevner = 984	

Dato 9.12.19	Innsenderens underskrift Kari Hovland
-----------------	--

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer (Se vedlegg 2)

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses. Vedlegg 1. Hvem eier seksjonene som skal endres? (pkt. 3 i søknad) Vedlegg 2. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på (pkt. 5 i søknad). Vedlegg 3. Samtykker og underskrifter (pkt. 10, 11 og 12 i søknad) Plantegninger - uendret fra opprinnelig seksjonering.
--

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato <u>9.12.19</u> Innsenderens underskrift <u>Kåre Nordland</u>

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

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			

Dato 9.12.19	Innsenderens underskrift <i>Kaie Holand</i>
-----------------	--

12. Styrets erklæring/samtykke				
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»				
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)				
Sted og dato Se vedlegg 3	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato Se vedlegg 3	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato Se vedlegg 3	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver	

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

14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 3021	Kommunens navn Oppdal	Gårdsnr. 281	Bruksnr. 5	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 7/2-20	Underskrift Ungard G. Loh		Stempel Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsvog 2 7340 Oppdal		

Dato 9.12.19	Innsenderens underskrift Kare Hovland
-----------------	--

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato	
------	--

9, 12, 19

Innsenderens underskrift

nsenderens underskrift
Kare Holand

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

Side 5 av 5

Vedlegg 1

Hvem eier seksjonene som skal endres? (pkt. 3 i søknad)

Vikaveien Park (gnr.: 281, bnr.: 5)

Kan ikke offentliggjøres
ifm. §

Navn	Person nr.	Seksjon nr.	Ideell andel
Jan Frode Nyhaug	191067	1	1/1
Snorre Haugland	290973	2	1/1
Siv W. Sættem	180466	3	1/1
Reidun Tveit	130335	4	1/1
Ann Berit Hofstad	090975	5	1/1
Randi Storø	010747	6	1/1
Inger Hovland	220648	7	1/2
Kåre Hovland	300949	7	1/2
Klara Gulaker	090648	8	1/1
Ruth Fiske	101056	9	1/2
Helge Gunnesmo	031055	9	1/2
Sissel Lervik	010951	10	1/1
Marie Langseth	280857	11	1/2
Bjørn Sundset	060549	11	1/2
Christan Johnsen	301186	12	1/1

Oppdal 9.12.2019

Kåre Hovland
styreleder Vikaveien Park

Vedlegg 2

Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på (pkt. 5 i søknad).**Vikaveien Park (gnr.: 281, bnr.: 5)**

Alle berørte eierseksjoner i dagens sameie Vikaveien Park var tidligere del av sameiet Øien vest Boligpark.

Øien vest Boligpark ble stiftet 01.12.2010 og inkluderte 24 seksjoner i to bygningskropper med adressene 56-58 og 60-62. Dette sameiet eksisterte helt frem til høsten 2018. På dette tidspunktet ble sameiet delt og Vikaveien Park (Egen bygningskropp med adressene 60-62) ble et selvstendig sameie.

Denne reseksjoneringen/endringen av sameiebrøken ønskes gjennomført for å korrigere en feil som ble begått da det opprinnelige sameiet ble stiftet. Feiler beror på at det i stiftelsesmøtet ble det lagt til grunn at byggene og seksjonene i disse var like store i begge de to bygningskroppene. Det ble benyttet en sameiebrøk for liten leilighet i begge byggene på 66 kvm ved beregningen av brøken samt at det ble brukt tilsvarende plantegning for byggene 56-58 og 60-62 ved seksjoneringen.

De minste leilighetene i bygningen til Vikaveien park med (adresse 60 - 62) var imidlertid 72 kvm.

Vi ønsker derfor å endre/korrigere sameiebrøken i henhold til tabellen nedenfor slik at eierseksjonsbrøken stemmer med arealene i bygget. Dette innebærer videre at fellesutgiftene vil bli fordelt korrekt i fremtiden.

Navn	Snr.	Gammel brøk	Ny brøk
Jan Frode Nyhaug	1	66/948	72/984
Snorre Haugland	2	92/948	92/984
Siv W. Sættem	3	66/948	72/984
Reidun Tveit	4	92/948	92/984
Ann Berit Hofstad	5	66/948	72/984
Randi Storø	6	92/948	92/984
Inger Hovland	7	92/948	92/984
Kåre Hovland	7	92/948	92/984
Klara Gulaker	8	66/948	72/984
Ruth Fiske	9	92/948	92/984
Helge Gunnesmo	9	92/948	92/984
Sissel Lervik	10	66/948	72/984
Marie Langseth	11	92/948	92/984
Bjørn Sundset	11	92/948	92/984
Christan Johnsen	12	66/948	72/984

Oppdal 09.12.2019



Kåre Hovland
styreleder Vikaveien Park

Vedlegg 3

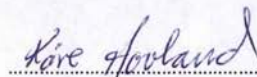
Samtykker og underskrifter (pkt. 10, 11, og 12 i søknad)

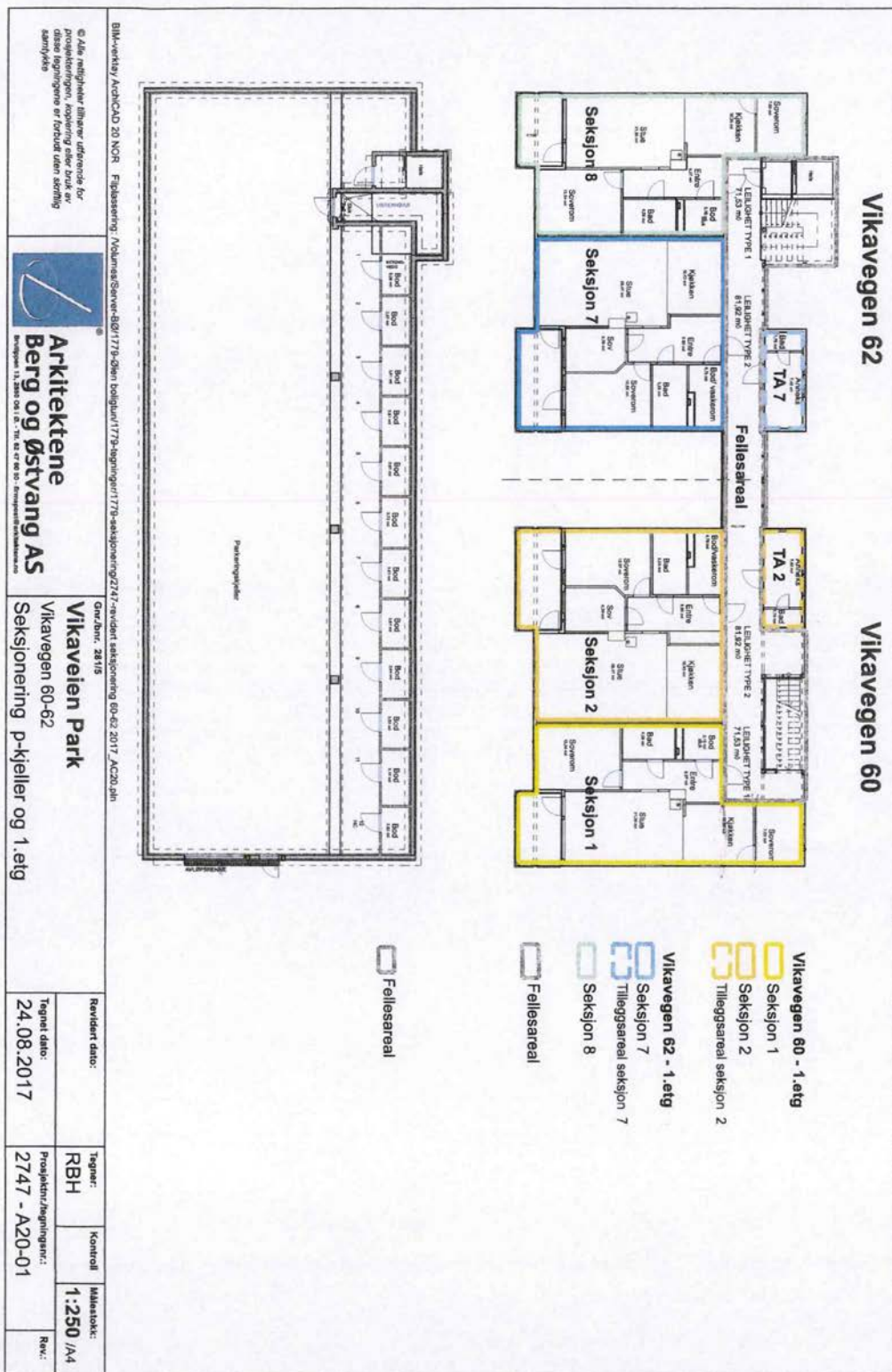
Vikaveien Park (gnr.: 281, bnr.: 5)

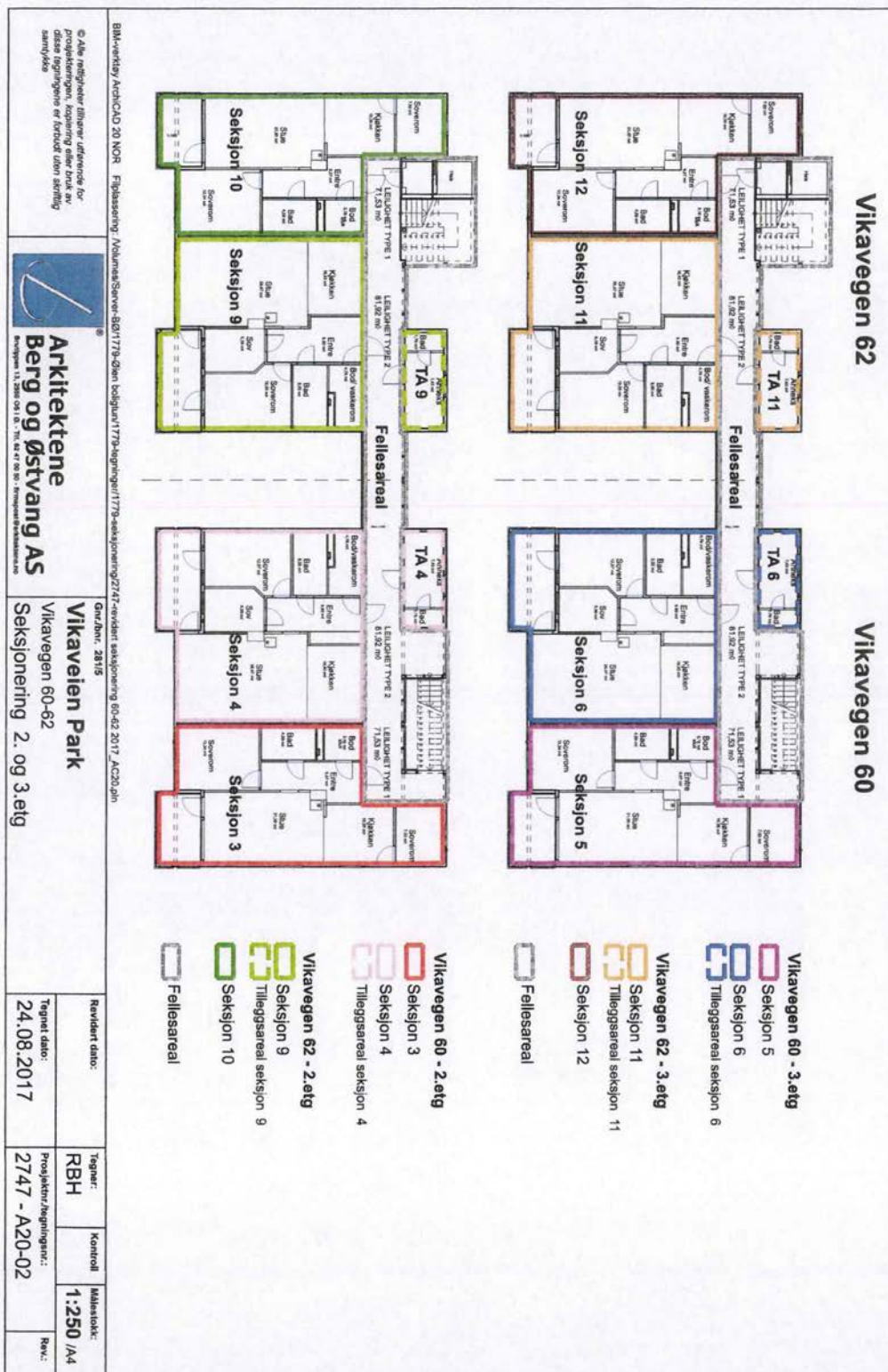
Jeg samtykker med dette til reseksjonering av sameiebrøken og bekrefter samtidig at arealet stemmer med den faktiske løsningen i bygget.

Leilighet	Snr.	Navn	Underskrift	Ektefelle/partner
60 A	1	Jan Frode Nyhaug	Jan Frode Nyhaug	
60 B	2	Snorre Haugland	Snorre Haugland	
60 C	3	Siv W. Sættem	Siv W. Sættem	
60 D	4	Reidun Tveit	Reidun Tveit	
60 E	5	Ann Berit Hofstad	Ann Berit Hofstad	
60 F	6	Randi Storø	Randi Storø	
62 A	7	Inger Hovland	Inger Hovland	
62 A	7	Kåre Hovland	Kåre Hovland	
62 B	8	Klara Gulaker	Klara Gulaker	
62 C	9	Ruth Fiske	Ruth Fiske	
62 C	9	Helge Gunnesmo	Helge Gunnesmo	
62 D	10	Sissel Lervik	Sissel K. Lervik	
62 E	11	Marie Langseth	Marie Langseth	
62 E	11	Bjørn Sundset	Bjørn Sundset	
62 F	12	Christan Johnsen	Christian Johnsen	Jenny Olsdal

Oppdal 7.12.2019

Kåre Hovland
styreleder Vikaveien Park



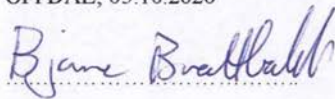




**SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING
G NR. 281, B NR. 5 SNR. 6 I OPPDAL KOMMUNE (kommune nr. 5021)**

OPPDAL EIENDOMSMEGLING AS, org nr. 913 368 002 samtykker med dette til
reseksjonering av ovennevnte eiendom.

OPPDAL, 05.10.2020



Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Oppdal Eiendomsmegling AS

Vegard Kilde

Fra: Kåre Hovland <kare.hovland@outlook.com>
Sendt: tirsdag 15. september 2020 16:27
Til: Postmottak Oppdal Kommune
Kopi: Vegard Kilde
Emne: Vikaveien Park

Oppdal Kommune
Inge Krokans veg 2
7340 Oppdal

Saks nr. 19/1662

Reseksjonering av Vikaveien Park.

Avgiftsgrunnlag ved reseksjonering = (sameieeiendommens totale verdi) x (ideell andel som overføres).

Eiendommen består av 12 leiligheter, og har et areal på 984 m².

Totalverdi av eiendommen kr. 25.200.000,-

Grunnlag for dokumentavgift: kr. 25.200.000,-

..... x 36 (6 leiligheter x 6m²) = kr. 921.951,-
984

Da blir dokumentavgiften kr. 23.049,-

Med vennlig hilsen
for Vikaveien Park

Kåre Hovland
styreleder

Email secured by Check Point

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikelbrev		Kartverket
---	-------------------------	----------------	---------------------	---	------------

For matrikkelenhet:

Kommune:	5021 - OPPDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	16.10.2020 kl. 10:24
Gårdsnummer:	281	Produsert av:	Vegard Kilde
Bruksnummer:	5	Attestert av:	Oppdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkel som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkel 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/matrikelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Midtbygget
Etableringsdato: 22.06.2017
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 281 / 5 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal		4 004,6 m2	
Beregna areal for 281 / 5 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal		4 004,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 1			72 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 2			92 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 3			72 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 4			92 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 5			72 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 6			92 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 7			92 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 8			72 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 9			92 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 10			72 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 11			92 / 984
			Matrikkelenhet 5021 - 281 / 5 / 0 / 12			72 / 984

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6940671	534280		4 004,6 m2	

Forretning Forretningstype Arsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Reseksjonering	10.02.2020	Tinglyst	10.10.2020	1634kiv	10.03.2020	
Reseksjonering	19/1662	Rolle	Matrikkelenhet	Arealending		
		Etabler/Endret	5021 - 281/5			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/1			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/2			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/3			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/4			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/5			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/6			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/7			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/8			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/9			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/10			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/11			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/12			
Seksjonering	05.03.2018	Tinglyst	29.08.2018	dorumart	05.03.2018	
Seksjonering	17/1235	Rolle	Matrikkelenhet	Arealending		
		Etabler/Endret	5021 - 281/5			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/1			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/2			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/3			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/4			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/5			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/6			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/7			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/8			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/9			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/10			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/11			
		Etabler/Endret	5021 - 281/5/0/12			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5021 - 281/5 1634 - 281/5		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.06.2017	Tinglyst		24.06.2017	1634roh 20.06.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 281/3	-4 004,5	
		Mottaker	1634 - 281/5	4 004,6	
		Berørt	1634 - 281/1	0	
		Berørt	1634 - 281/4	0	
		Berørt	1634 - 1513/2	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Vikavegen	Kildekode 5050	Koord.syst. Nord 60	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6940683	534280	
				Grunnkrets: Valgkrets: Kirkesogn: Postnr.område: Tettsted:	0302 SOLØYVEIEN VEST 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL 6591 Oppdal
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Vikavegen	Kildekode 5050	Koord.syst. Nord 62	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6940685	534275	
				Grunnkrets: Valgkrets: Kirkesogn: Postnr.område: Tettsted:	0302 SOLØYVEIEN VEST 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL 6591 Oppdal

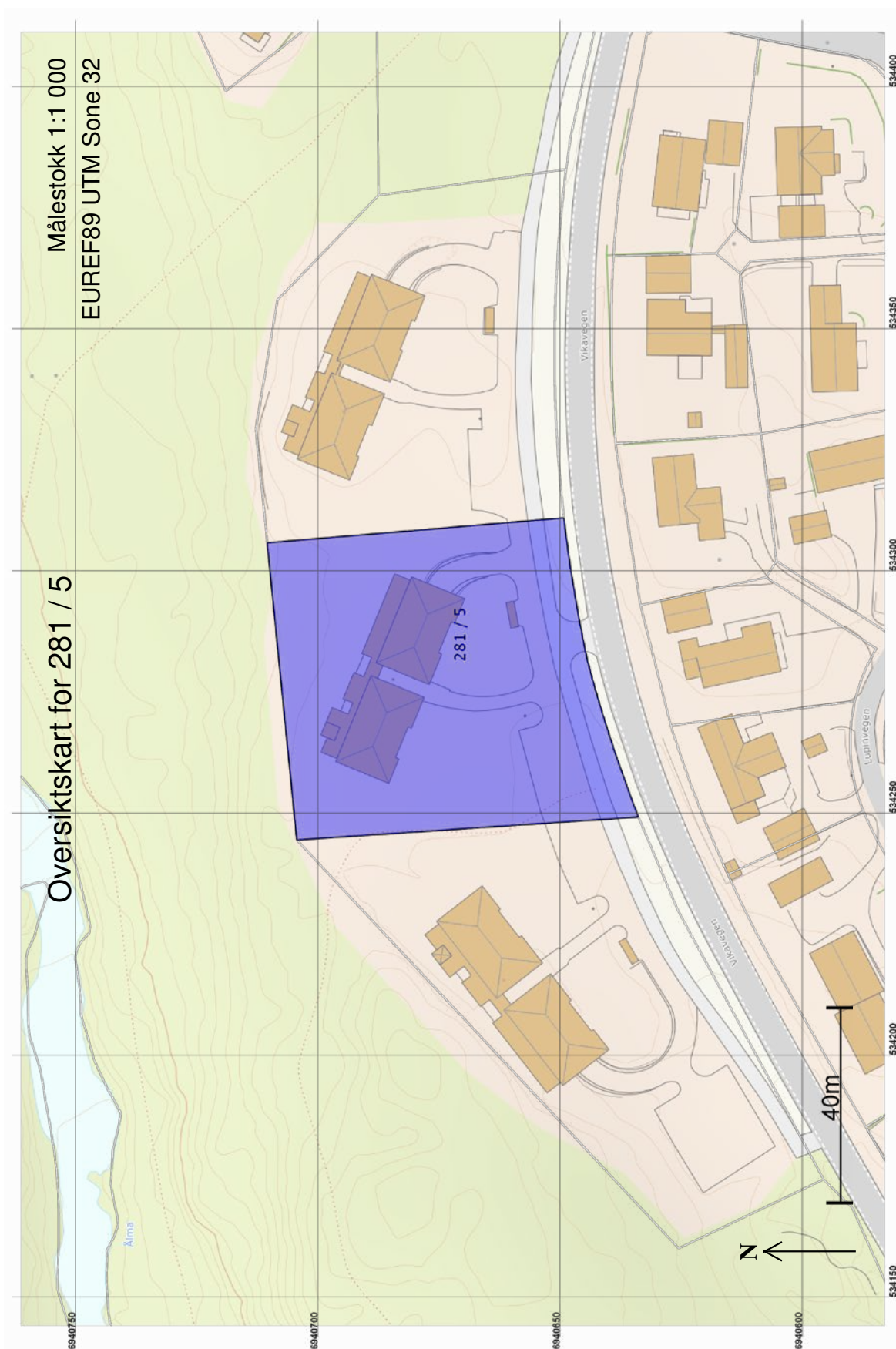
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	25 351 207	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	12	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 453	Ant. etasjer:	4	Rammeinstallatelse:	01.11.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettinstallatelse:	01.11.2007
	Nord: 6940688 Øst: 534268	Bruksareal totalt:	1 453	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig bruksinstallatelse:	12.08.2010
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	14.09.2010
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	311	0	311	0	0	0	0	0
H02	4	311	0	311	0	0	0	0	0
H01	4	311	0	311	0	0	0	0	0
K01	0	520	0	520	0	0	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse									
5050 Vikavegen 60	H0101	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/1
5050 Vikavegen 60	H0102	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/2
5050 Vikavegen 60	H0201	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/3
5050 Vikavegen 60	H0202	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/4
5050 Vikavegen 60	H0301	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/5
5050 Vikavegen 60	H0302	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/6
5050 Vikavegen 62	H0103	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/7
5050 Vikavegen 62	H0104	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/8
5050 Vikavegen 62	H0203	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/9
5050 Vikavegen 62	H0204	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/10
5050 Vikavegen 62	H0303	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/11
5050 Vikavegen 62	H0304	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	1	281/5/0/12

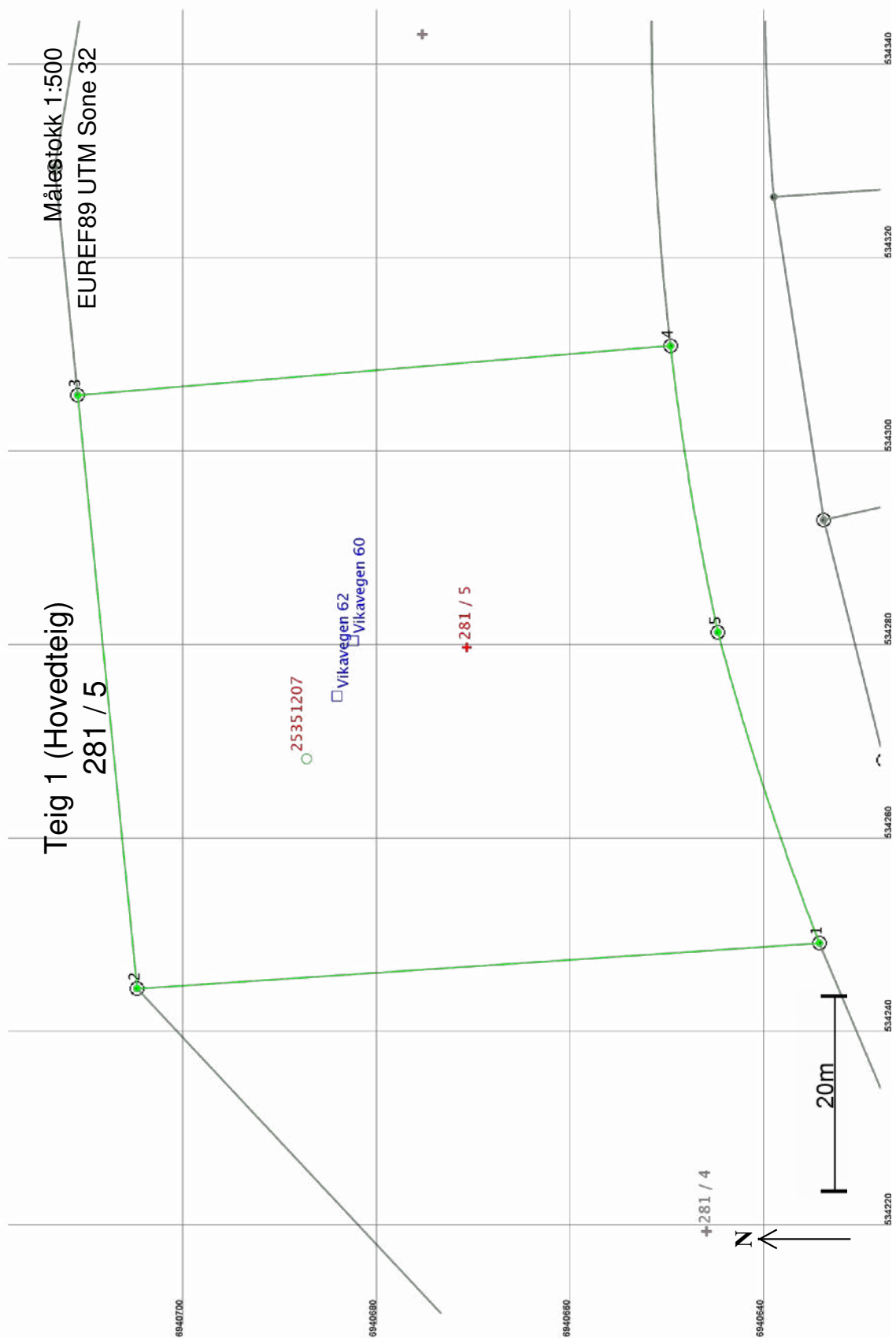
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle					
Tiltakshaver			MARION EIENDOM AS	1440 DRØBAK	



16.10.2020 10.24

Matrikelbrev for 5021 - 281 / 5

Side 6 av 8



Areal og koordinater

Areal: 4 004,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6940671 **Øst:** 534280

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6940634,69	534249,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	70,59 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6940705,12	534244,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke	61,59 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
3	6940711,25	534305,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke	61,40 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6940650,06	534310,77	Jord Offentlig godkjent grensemerke	30,00 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-300,00
5	6940645,16	534281,19	Jord Offentlig godkjent grensemerke	33,79 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-300,00

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 281, Bruksnr 5, Seksjonsnr 4	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	302	Soløyveien vest
Veiadresse:	Vikavegen 60, gatenr 5050	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.08.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	92/984
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 004,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning: 10.02.2020	Etablert/Endret	5021/281/5	0,0
	Matrikkelført: 10.03.2020	Etablert/Endret	5021/281/5/0/1	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/2	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/3	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/4	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/5	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/6	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/7	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/8	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/9	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/10	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/11	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning: 05.03.2018	Etablert/Endret	5021/281/5	0,0
	Matrikkelført: 05.03.2018	Etablert/Endret	5021/281/5/0/1	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/2	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/3	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/4	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/5	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/6	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/7	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/8	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/9	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/10	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/11	0,0
		Etablert/Endret	5021/281/5/0/12	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikavegen 60	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.11.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 453,0	Igangset.till.:	01.11.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	14.09.2010
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 453,0	Midl. brukstil.:	12.08.2010
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	25351207			Antall etasjer:	4

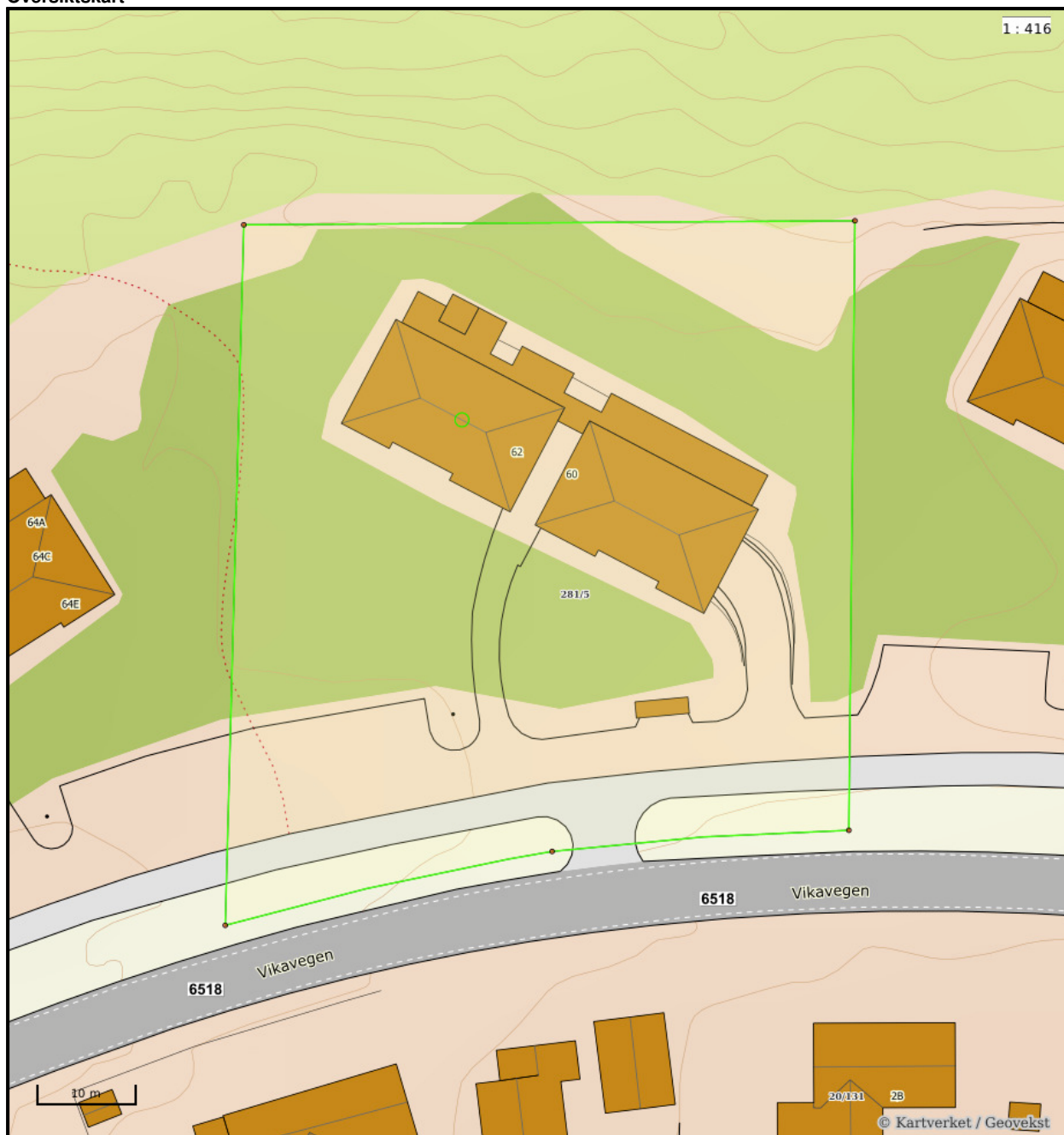
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			520,0		520,0				
H01	4		311,0		311,0				
H02	4		311,0		311,0				
H03	4		311,0		311,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

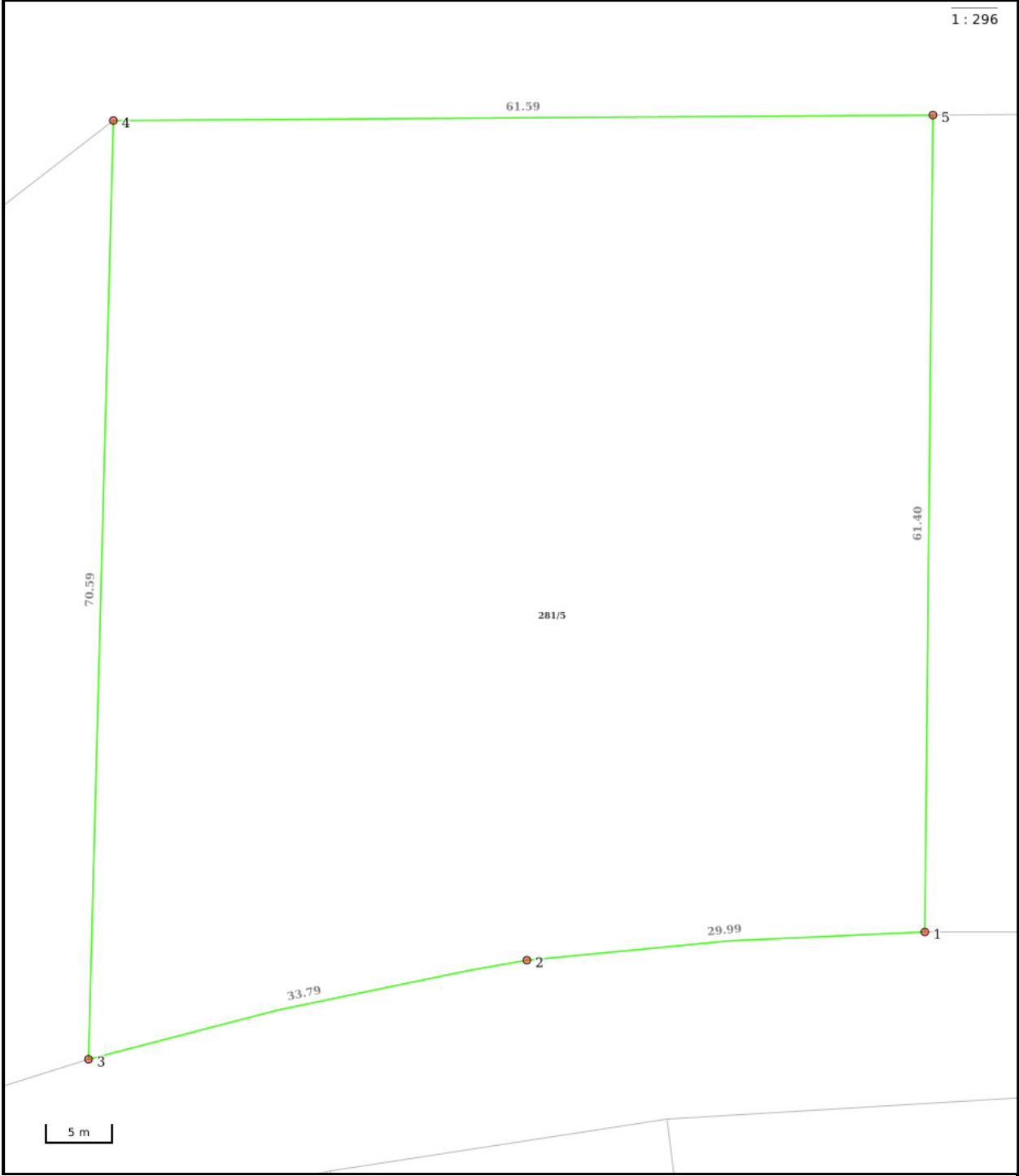
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

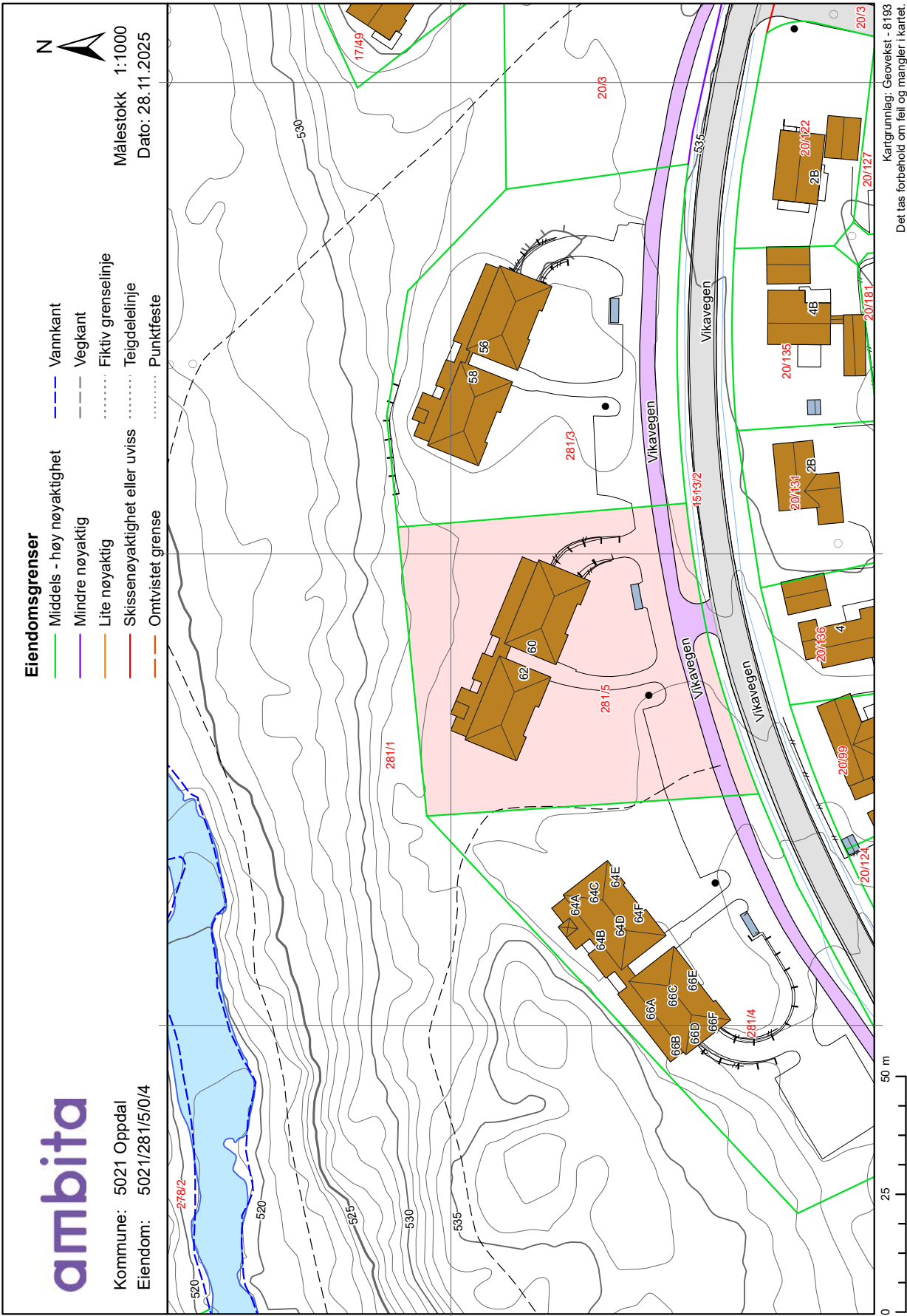
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 004,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 650,06	534 310,77	29,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-300,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 645,16	534 281,19	33,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-300,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 634,69	534 249,08	70,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 705,12	534 244,39	61,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 940 711,25	534 305,67	61,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

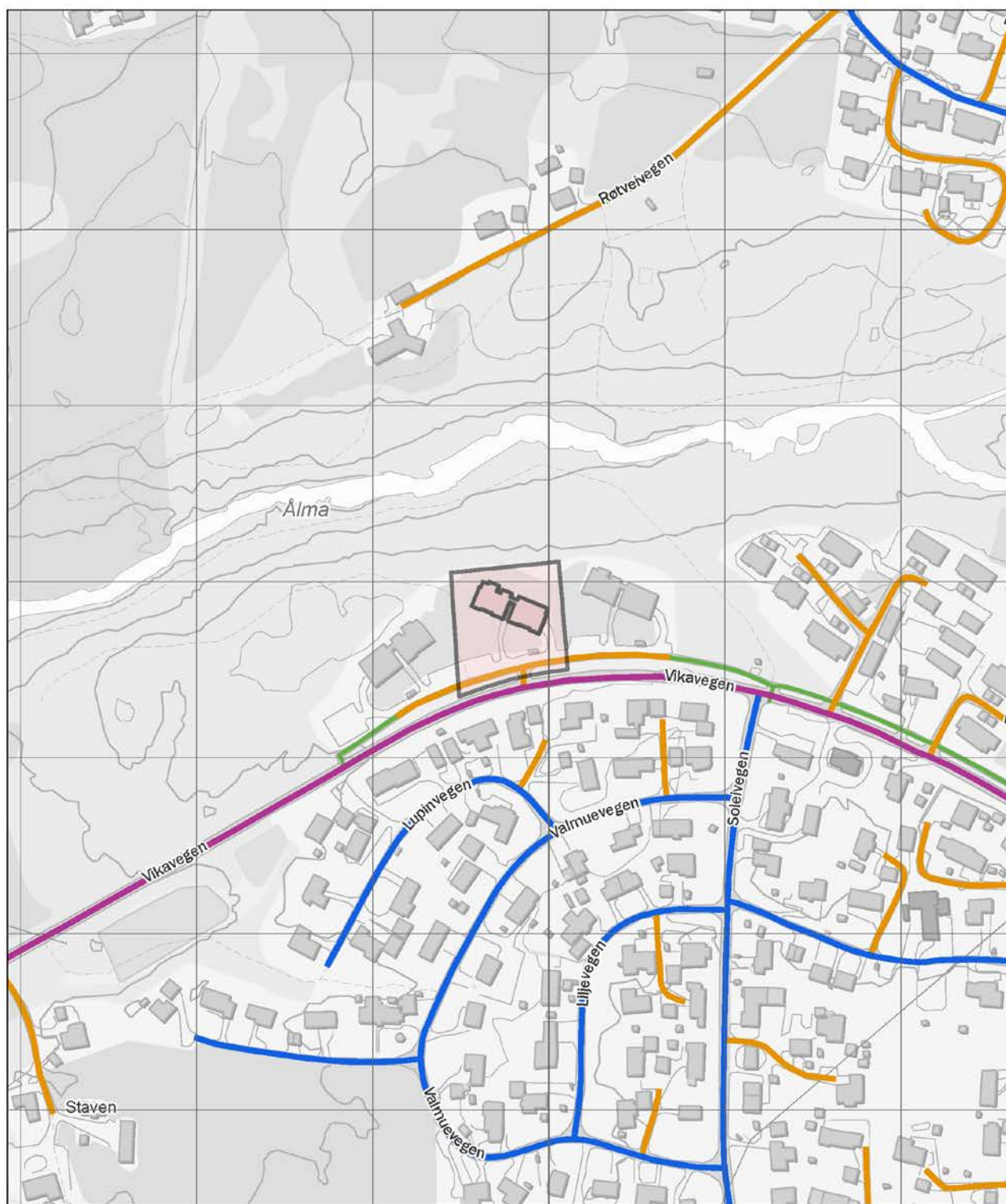
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

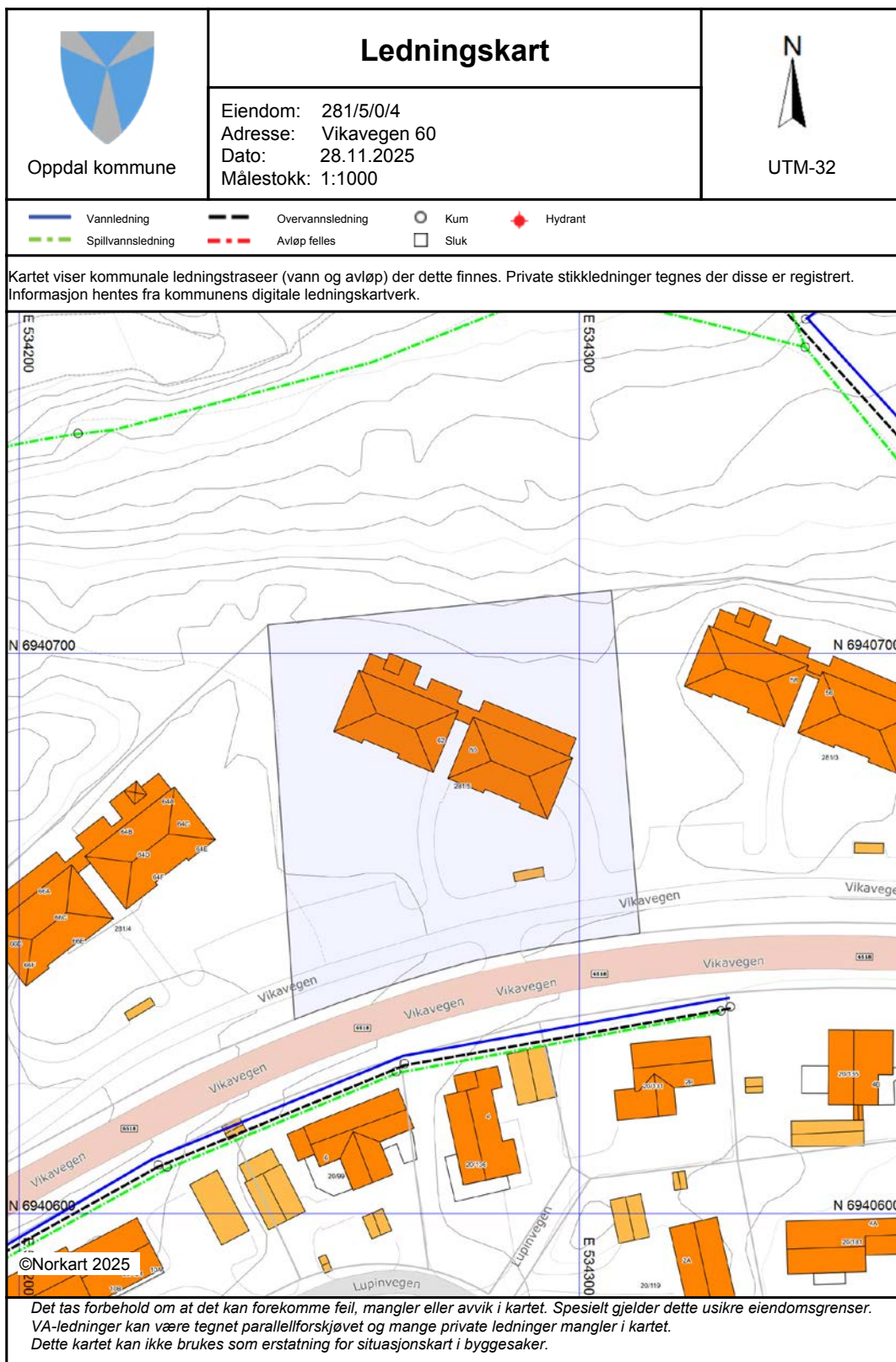
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

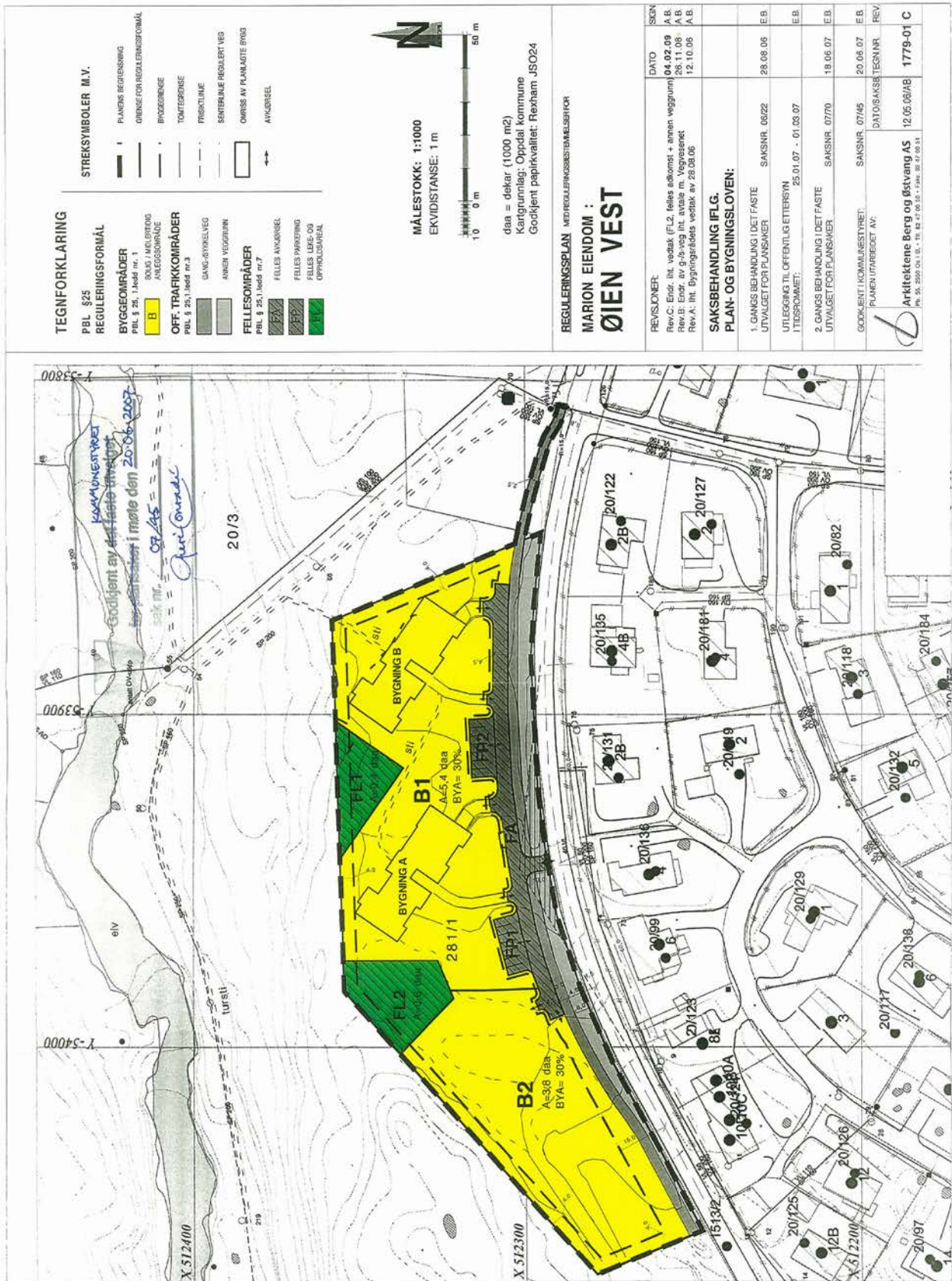
Byggelinje

Regulert senterlinje

Regulert fotgjengerfelt

Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Marion Eiendom as

REGULERINGSPLAN FOR



ØIEN VEST, OPPDAL

Vedtatt plan



**Arkitektene
Berg og Østvang AS**

Reguleringsplan – Øien Vest, Oppdal

Beskrivelse

Planområdet

Planområdet ligger mellom Vikaveien og elva Alma, rett vest for Oppdal sentrum. Området består av et relativt flatt parti med åpen, høyreist furuskog. Det er lagt vekt på å ta vare på store deler av furuvegetasjonen slik at bebyggelsen oppleves å ligge inne i skogen. På dette grunnlaget er adkomstveier og parkeringsarealer forsøkt holdt på et minimumsnivå, hvor storparten av parkeringen vil skje i parkeringskjellere under bygningene. Planen viser 1 ny avkjørsel fra Vikaveien. Den offentlige gang- og sykkelveiforbindelsen forlenges fra øst og gjennom planområdet vestover. For å spare kantvegetasjon legges gang- og sykkelveien, etter avtale med Vegvesenet, som en fortausløsning til felles adkomstvei.

Arkitektonisk utforming

Planområdet er delt i et område B1, som ønskes bebyggt innen kort tid, og et område B2 som vil komme som et trinn 2. Den videre beskrivelsen vil omhandle område B1 – da videre detaljer vedr. område B2 søkes avklart i egen bebyggelsesplan.

Område B1 bygges ut med 2 bygninger på 3 etasjer + parkeringskjeller med til sammen 24 leiligheter.

Taket over hovedvolumene legges som svært slake valmtak (5-15 grader) med varierende lengde på takutstikk. Takutstikkene som vil definere takene og gjøre bygningene til noe mer enn ren "blokkbebyggelse". Den slake takvinkelen gjør at bygningene får en relativt lav mønehøyde på tross av sine 3 etasjer. Bygningene vil derved oppleves å ligge innlemmet furuskogen, uten at takene rager over furukronene. Valmtaksløsningen er med på å dempe høydene og knytter samtidig bygningene til mer tradisjonelle trehus. For nødvendig variasjon er det vist lavere, flate tak over enkelte svalganger og trapperom.

Maksimal gesimshøyde og totalhøyde er i reguleringsbestemmelsene satt til henholdsvis 10,0 m og 11,0 m over ferdig planert terreng. Takutstikk utføres med synlige sperrer der det ikke er krav om inndekking av gesims. (brannkrav)

Bygningene er planlagt med liggende panel mens rekkverk er utført med liggende trespiler og får en åpen karakter.

Utvendig panel foreslås malt i en varm grå- eller brun farge.

Utnyttelsesgrad

Reguleringsplanen har en maksimum utnyttelsesgrad på BYA 30%. Den planlagte bebyggelsen i område B1 gir en utnyttelsesgrad på ca. 20% BYA.

Leilighetstyper

Det er lagt opp til 12 leiligheter på 58 m2 (BRA), og 12 leiligheter på 80 m2 (BRA).

Parkering

Krav til antall parkeringsplasser er i reguleringsbestemmelsene satt til min. 1,5 plasser pr. leilighet. Dette er løst ved at hver leilighet får 1 p-plass i parkeringskjeller i tillegg til at det legges opp til 14 gjeste-plasser på bakkeplan innen område B1.

Tilgjengelighet

Området er tilrettelagt med god tilgjengelighet for rullestolbrukere/bevegelseshemmede. Alle leilighetene er tilgjengelige fra parkering og garasjeanlegg via heis og svalgang. Husbanken vil være en aktiv bidragsyter på finansieringssiden og sikre at utbyggingen blir et spesielt godt prosjekt for seniorer.

Det blir forberedt slik at sikkerhetssystemer, alarm, varsling, overvåkning m.m. kan installeres i alle leilighetene etter behov. Alle leilighetene vil bli utformet iht. Husbankens livsløpsstandard.

Brannkrav

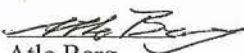
Bygningene er prosjektert etter prekvalifiserte løsninger iht. REN TEK 1997. Bygningene klassifiseres i brannklasse 2, risikoklasse 4.

Hver leilighet utføres som egen branncelle med rømningsveier via balkong og svalgang. Vinduer i vegg mot svalgangene må være fastvinduer, klassifisert EI30.

Os, 12.05.2006

Rev.A 12.10.2006

Rev.B 04.02.2009


Atle Berg

Vedlegg:	• Reguleringsbestemmelser av	12.05.2006, revidert 04.02.2009 (Rev. B)
	• Reguleringsplankart av	12.05.2006, revidert 04.02.2009 (Rev. C)
	• Illustrasjonsplan av	04.07.2007, revidert 26.11.2008 (Rev. A)

Reguleringsbestemmelser for Øien Vest, gnr. 281, bnr. 1, Oppdal kommune

Reguleringsplanen ble godkjent i Kommunestyret sak 07/45, møtedato 20.06.2007

Plandokumentet består av disse reguleringsbestemmelsene, Plankart 1779-01 rev. C av 2009-02-04 og Illustrasjonsplan 1779-100 rev. A av 2008-11-26.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrense.

Planområdet er på totalt 12,1 daa.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å tilrettelegge for boligbebyggelse innen planområdet.

§1

Reguleringsformål

- Pbl § 25, 1.ledd nr.1 Byggeområder
Område for boligbebyggelse B1 og B2, 8,5 daa
- Pbl § 25, 1.ledd nr.3 Offentlige trafikkområder
Område for gang- og sykkelvei, 0,8 daa
Annen veigrunn, 0,8 daa
- Pbl § 25, 1.ledd nr.7 Fellesområder
Felles adkomstvei, FA, ca. 0,7 daa
Felles parkeringsplass, FP, ca. 0,3 daa
Felles leke og oppholdsareal FL, 1,0 daa

§2 Byggeområder

2.1 Fellesbestemmelser

Eksisterende furuvegetasjon som ikke blir direkte berørt av utbyggingen skal i størst mulig grad bevares. Bygg, adkomstveg og tekniske anlegg skal utformes slik at landskapskarakteren i størst mulig grad ivaretas.

Bebyggelsen skal ha en dempet farge i brunt eller grått og være matt i overflaten. Takteking skal fortrinnsvis være papp eller shingel i grå eller rødbrun farge.

Detaljert byggeplan som viser bebyggelsens høydeplassering, terrenginngrep og eksisterende trevegetasjon som bevares skal følge byggesøknaden.

Bebygd grunnflate, BYA, skal ikke oversktige 30% av tomtens nettoareal.

Parkering skal skje i parkeringskjeller eller på felles parkeringsplass (FP). Det skal opparbeides min. 1,5 plasser pr. bolig i takt med utbyggingen av området.

Fremføring av elektrisitet, telefon, mm. skal skje med jordkabel.

2.2 Område for boligbebyggelse B1

Det tillates oppført 2 stk. 3-etasjers bygninger med garsjekjeller innen området. I tillegg tillates oppført mindre bygg for avfall, nettstasjon m.m. Bygningene skal ha slake, valmede tak med takvinkel mellom 5 og 15 grader. Hovedbygningene plasseres iht. plankartet. Plassering av andre bygg skal vises på situasjonsplanen som følger byggesøknad.

Gesimshøyden skal ikke overskride 10,0 meter.

2.3 Område for boligbebyggelse B2

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan over området som klargjør plassering, tillatte gesimshøyder og type bygninger, samt veføringer og plassering av p-plasser før byggesøknad behandles.

§3 Offentlige trafikkområder

3.1 Gang- og sykkelvei

En forlengelse av det offentlige gang- og sykkelveinettet øst for planområdet videreføres gjennom planområdet iht. planen.

§4 Fellesområder

4.1 Siktforhold ved avkjørsel

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig. Første tall angir antall meter innrykk fra vegkant langs midtlinje i tilstøtende veg / avkjørsel, og annet tall angir avstand fra dette punktet til midten av møtende kjørefelt mot høyre og venstre. I frisikttrekanten kan tillates enkeltstående trær eller andre enkelthindre med diameter mindre enn 30 cm. For øvrig skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Felles avkjørsel, FA

Felles avkjørsel FA opparbeides som vist på planen, og er felles for alle boliger i planområdet. Avkjørselspunktet mot Vikavegen skal bygges i samsvar med vegnormalens krav, og skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.3 Felles parkering, FP

Felles parkering FP 1 og FP 2 opparbeides som vist på planen. FP 1 er felles for alle boliger i Bygning A, område B1. FP 2 er felles for alle boliger i Bygning B, område B1.

4.4 Felles leke- og oppholdsareal, FL

Felles leke- og oppholdsareal, FL1, er felles for alle boligene i B1.

Felles leke- og oppholdsareal, FL2, er felles for alle boliger i planområdet.

Os, 2006-05-12

Rev. A, 2008-11-26 -

FA 2 utgått, egen gang- og sykkelveg forbi anlegget, presisjon av plandokumentet.

Rev. B, 2009-02-04

Sluttbehandl.dato, best. frisiktsone (§ 4.1), endret ordlyd i §4.2, 4.3 og 4.4 iht. kommunestyrevedtak, oppdatert arealer.

Atle Berg

Godkjent av det faste utvalget
KOMMUNESTYRET
for plansaker i møte den 20.06.2007

sak nr. 07/45

Arkitektene Berg og Østvang as

1983.003

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN OPPDAL SENTRUM - UTVIDELSE MOT VEST, OPPDAL KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Generelle bestemmelser
- B. Område for boliger
- C. Område for offentlig bebyggelse
- D. Område for landbruksformål
- E. Priområde

A. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 3.

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

§ 4.

De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.



- 2 -

§ 5.

Innenfor frisisiktsonen skal være fri sikt i en høyde av 0.5 m over planum for de tilstøtende veger. Frisisiktområde må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

§ 6.

Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn skal, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger : 1.5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

Offentlig bebyggelse : Normer fastsettes av Bygningsrådet.

§ 7.

Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet. Unntatt er slik rydding som er nødvendig for bygging, adkomst og drift.

§ 8.

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler kan for hvert område kreves utført etter plan godkjent av bygningsrådet. Gjerder og beplantninger tillates ikke plassert slik at de hindrer rasjonelt vedlikehold av veiene - herunder snøbrøyting.

§ 9.

Kiosker, utsalgsboder, o.l. tillates bare oppført der de etter Bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller omkringboende.

§ 10.

Garasjer eller carporter må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås god arkitektonisk virkning. Ved søknad om byggetillatelse skal det på planen være vist plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelse. Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlig og trafiksikker.

§ 11.

E-verkets transformatorbokser innpasses i bebyggelsen.



- 3 -

B. OMRÅDE FOR BOLIGER**§ 12.**

Husene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen for å bli informert om planleggingen på de omliggende områder.

Områdene er regulert for:

Frittliggende eneboliger i en etasje, evt. med sokkel-etasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.

Frittliggende boliger med inntil 2 leiligheter i inntil to etasjer. Garasje i tilknytning til huset eller frittliggende der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene så vidt mulig ha samme takvinkel.

§ 13.

Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og fargebruk.

§ 14.

Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolig-husets material- og fargebruk.

§ 15.

Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og fargebruk.

§ 16.

Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes bolighusets material- og fargebruk.

§ 17.

For områdets helhet skal det tilstrebes ens material- og fargebruk. Utvendig fargebruk skal godkjennes av bygningsrådet.



- 4 -

C. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 18.

Bebyggelse og anlegg på område som er regulert til offentligeformål, skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet.

Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil to etasjer, men bygningsrådet kan tillate høyere etasjetall hvis dette inngår naturlig i bebyggelsesplanene for en større del av området.

D. OMRÅDE FOR LANDBRUKSFORMÅL

§ 19.

Innenfor disse områder er det kun tillatt å oppføre bygninger som har direkte tilknytning til bruken av områdene.

E. FRIOMRÅDE

§ 20.

I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Eventuell bebyggelse skal underordnes omkringliggende bebyggelse i form, material- og fargebruk.



Stadfest 7/10-83

VEDTEKTER FOR SAMMEIET «VIKAVEIEN PARK»

G.nr. 281, B.nr. 5, 5021 Oppdal Kommune.

Vedtatt på stiftelsesmøte 3.oktober 2018.

Korrigert i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Revidert på årsmøte 19. mai 2021.

Nytt pkt 2, andre avsnitt, underpkt a, b, c, d og e, vedtatt på årsmøtet 21. mars 2024.

1. Eierforhold.

Sameiet består av 1stk.frittliggende boligbygg på 3 etg. med 12 eierseksjoner.

Vikavegen 60-62, 6 stk. à 72 m², 6 stk. à 92 m² og garasjekjeller.

Leilighetene har følgende andeler:

-Seksjon 1 <u>72/ 984</u>	-Seksjon 5 <u>72/ 984</u>	-Seksjon 9 <u>92/ 984</u>
-Seksjon 2 <u>92/ 984</u>	-Seksjon 6 <u>92/ 984</u>	-Seksjon 10 <u>72/ 984</u>
-Seksjon 3 <u>72/ 984</u>	-Seksjon 7 <u>92/ 984</u>	-Seksjon 11 <u>92/ 984</u>
-Seksjon 4 <u>92/ 984</u>	-Seksjon 8 <u>72/ 984</u>	-Seksjon 12 <u>72/ 984</u>

2. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer.

Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

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.

Seksjonseierne er enige om at alle utvendige fellesarealer, herunder svalganger, trapper, heis og garasjekjeller disponeres i fellesskap. Arealer på svalgangside som ikke er typiske gangarealer/rømningsveier disponeres av den leilighet som ligger i naturlig tilknytning.

- Seksjonene har tildelt hver sin parkeringsplass i garasjekjeller.
- Seksjonene står fritt til å disponere sin parkeringsplass for biler/kjøretøy som seksjonseier til enhver tid disponerer.
- Seksjonseier står fritt til å leie ut sin parkeringsplass til andre seksjoner innen sameiet.
- Ved utleie av leiligheten, kan leietaker fritt disponere tilhørende parkeringsplass.
Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldende regler for garasjeanlegget.
- Dersom det oppstår særskilte behov for større plass på grunn av rullestol, skal dette forsøkes tilpasset innenfor de angitte plasser som har bedre plass.

Seksjonseierne er enige om følgende disponering av garasjekjeller:

- Plass nr. 1 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 1
- Plass nr. 2 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 2
- Plass nr. 3 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 3
- Plass nr. 4 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 4
- Plass nr. 5 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 5
- Plass nr. 6 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 6
- Plass nr. 7 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 7
- Plass nr. 8 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 8
- Plass nr. 9 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 9

- Plass nr.10 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 10
- Plass nr.11 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 11
- Plass nr.12 fra trapp/heisrom i bygget disponeres av seksjon 12

3. Ordensregler.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Side 1
Vedtekter sameiet Vikaveien Park

4. Fordeling av felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Fellesutgifter knyttet til bygget, deles mellom seksjonseierne for dette bygget. Eksempel på slike utgifter er felles strøm for utelys, strøm for garasjekjeller, vedlikehold av bygget, forsikring etc.

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar, EI- anlegg.
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat, røykvarslere.
- d) varmekabler, membran, gulv.
- e) vanlig innvendig vedlikehold.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

6. Pålegg om salg av seksjonen.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7. Årsmøter.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tal-, og stemmerett. Sameiets styreleder har plikt til å være til stede i årsmøtet. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøte velger en annen møteleder.

Årsmøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap.
3. Valg av leder, 2 styremedlemmer.
4. Innkomne saker.
5. Budsjett for kommende år

Side 2
Side Vedtekter sameiet Vikaveien Park

8. Ekstraordinært årsmøte.

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

9. Årsmøtets vedtak.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtes beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om b.l.a :

- a) endring av vedtektene.
- b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

10. Styret.

Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

11. Eierseksjonsloven.

For de forhold som ikke reguleres av vedtektene, gjelder eierseksjonsloven

Av16.06.2017-65

Side 3
Vedtekter sameiet Vikaveien Park

Vikaveien Park

ORDENSREGLER

1. For alle arbeider/installasjoner som ønskes utført på fasader skal det på forhånd søkes styret om godkjenning. Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av ballkongen.
2. Det skal ikke utføres støyende arbeid, (snekring, boring o.l) mellom kl. 21 og 07 på hverdager, i helger og helligdager skal slikt arbeid ikke utføres mellom kl. 21 og 10. Når det gjelder bruk av musikkanlegg o.l skal dette dempes etter kl. 23. Ved selskaper skal naboer varsles i forkant.
3. Risting av matter skal gjøres i første etasje ved porten ut mot plenen. Dette gjelder blokk 60. Blokk 62 kan riste matter i repoene i trappen. Etterpå skal mattene tas med til leilighetene. Alle må vise hensyn og påse at sengeklær, tepper, matter mm ristes på avtalte plasser.
4. Utvendig bilvask er ikke tillatt i garasjekjelleren eller utenfor bygget. Brennbare/eksplosive væsker/gasser skal ikke lagres/oppbevares i garasjeanlegg eller i tilstøtende boder.
5. Ikke tillatt med lading av El-bil fra våre utekontakter. Dette på grunn av brannfare.
6. Det skal i minst mulig grad kjøres inn på betongdekket mellom byggene. Det er ikke tillatt å kjøre inn med tyngre kjøretøy. Svalganger og trappeløp skal holdes ryddig, slik at det ikke er til hinder for syketransport, bruk av rullestol og rømningsveier ved evakuering.
7. Det er ikke tillatt med dyrehold. (Gjelder ikke for korttidsbesøk).
8. All bruk av levende lys og fakkelbokser er ikke tillatt i svalganger.
9. Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt på terrasser og i svalganger nærmere huset enn 5 meter.
10. Hver seksjonseier er ansvarlig for at påbudt varslings- og sløkkeutstyr er på plass og i orden i sin leilighet.
11. Alle sameiere oppfordres til å utvise hensyn til felleskapet i et sameie der vi bor tett og unngå støyende atferd som kan være til sjenanse for naboene

Revidert på årsmøtet 26. mars 2025.

Protokoll fra årsmøte i Vikaveien Park, onsdag 26. mars 2025 kl. 18.00

Sted: Parkeringskjeller

1. Åpning.

- a. Godkjenning av stemmeberettigede.

10 sameiere møtte og 1 fullmakt var gitt til styreleder, totalt 11 stemmer.

Godkjent.

- b. Godkjenning av innkalling.

Innsigelser på valg av plass til årsmøtet. Styret tar innvendingene til etterretning og finner et annet og bedre lokale for neste årsmøte.

Innkalling godkjent.

- c. Godkjenning av dagsorden.

Godkjent.

- d. Valg av ordstyrer.

Styreleder Terje Fossum ble valgt.

- e. Valg av referent.

Henning Pedersen ble valgt.

- f. **Valg av representant til å skrive under protokoll sammen med møteleder.**

Frode Grande ble valgt.

2. Styrets årsberetning.

Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent uten merknader.

3. Regnskap.

Regnskapet ble gått igjennom og kommentert. Spørsmål vedr. avskrivninger ble svart på. Marie Langseth ønsker å slette setningen i innkallingen der det heter: «*Forsikringsoppgjøret etter skade på garasjeporten vinteren 2023 økte både inntektene og utgiftene til sameiet for regnskapsåret 2023, men det er også flere andre forhold som har påvirket driftsresultatet.*»

Det bemerkes at i forbindelse med utskifting av skadet garasjeport ble skade på veggen ved garasjeport gjort på dugnad og bidro til ca. 14000,- til overskuddet i årsregnskapet for 2023.

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Valg.

Valg av styreleder og ett styremedlem.

Det ble holdt hemmelig og skriftlig valg på disse.

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder, Terje Fossum.

Valgt med 10 stemmer.

Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlem, Sissel K. Lervik.

Valgt med 9 stemmer.

Valgkomite ble valgt ved akklamasjon.

Inger Hovland for 2 år.

Frode Grande for 1 år.

5. Budsjett.

Budsjettet ble kommentert og det blir justert budsjettpost for Hørmann til 2080,- i utgift. Overskuddet i budsjettet blir da justert til 13986,-

Navnet Vitnett blir erstattet av Neas.

Budsjett ble enstemmig vedtatt.

6. Saker fra styret.

a. Endring av ordensreglene.

Nytt punkt 3:

Risting av matter skal gjøres i første etasje ved porten ut mot plenen, dette gjelder blokk 60. Blokk 62 kan riste matter i repoene i trappen. Etterpå skal mattene tas med til leilighetene. Alle må vise hensyn og påse at sengeklær, tepper, matter mm ristes på avtalte plasser.

Nytt punkt 11:

Alle sameiere oppfordres til å utvise hensyn til felleskapet i et sameie der vi bor tett og unngå støyende adferd som kan være til sjenanse for naboene.

Begge punktene ble vedtatt med disse endingene. Styreleder oppdaterer ordensreglene og distribuerer disse. Oppdateringen må dateres.

b. Endring av fellesutgiftene fra 1. mai 2025.03.25.

Endring av fellesutgiftene ble kommentert og diskutert.

Endringen ble vedtatt med 10 stemmer for endring og 1 stemme mot ending.

Nye satser blir dermed kr 1935,- kroner per måned for store leiligheter, mens fellesutgiftene for små leiligheter blir kr 1516,-. Virkningsdato blir 1. mai 2025.

c. Økning av godtgjørelse til styret.

Styrets forslag ble diskutert. Det betyr at styrets godtgjørelse økes fra 5000,- til 6000,- per år.

Forslag ble enstemmig vedtatt.

7. Saker fra sameierne.

Ingen innkomne saker.

8. Informasjonssaker

- Vedlikeholdsbehov
Enighet om at dette ses på til våren og diskuteres på et husmøte.

- Neas
Avtale lite aktuelt, sak utgår.

Oppdal,

Styreleder Terje Fossum

Frode Grande

Vikaveien Park

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Vikaveien Park torsdag 24. april kl. 17.00.

Sted: Garasjekjeller Vikaveien Park

9 av 12 sameiere var representert under årsmøtet, og møtet var dermed vedtaksdyktig siden loven krever 2/3 flertall i saker. Ingen fullmakter ble mottatt.

Sak1: Valg av nytt styremedlem for ett år.

Bakgrunn for saken er at Henning Pedersen har trukket seg som styremedlem.

Innstilling fra valgkomiteen: Frode Grande velges for ett år fram til årsmøtet 2026.

Vedtak:

Frode Grande ble enstemmig valgt som nytt styremedlem fram til årsmøtet i 2026.

Sak 2: Valg av nytt medlem i valgkomiteen.

Frode Grande ble valgt som medlem i valgkomiteen i to år på årsmøtet i 2024. Han har dermed ett år igjen av vervet som medlem i valgkomiteen, og det må derfor velges et nytt medlem i valgkomiteen. Styreleder la fram saken på møtet med spørsmål om noen kan tenke seg å tre inn i valgkomiteen for ett år. Det var det ikke, og saken ble derfor utsatt.

Vedtak:

Nytt medlem i valgkomiteen blir tatt opp som sak i Vikaveien Park i god tid før årsmøtet i 2026.

Enstemmig vedtatt.

Oppdal 26.04.25

Siw Sættem
Sameier

Terje Fossum
styreleder

Styrets årsberetning for 2024/2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Terje Fossum
Styremedlem: Sissel K. Lervik
Styremedlem: Henning Pedersen

Det er i beretnings-perioden avholdt:

- -ett ekstraordinært årsmøte
- -seks styremøter
- tre arbeidsmøter for styret
- -to husmøter
- -to møter med de to andre sameiene i 56/58 og 64/66

Styret har arbeidet med:

- -regnskap og økonomi
- -vedlikehold av bygning
- -brannforebygging og brannøvelse
- -felles tiltak og rutiner i samarbeid med naboblokkene, herunder lån av utstyr
- -årsmøteforberedelser

Utført arbeid, innleid og dugnadsarbeid:

- vårdugnad
- fjerning av vegetasjon ved gangvei og på baksiden, samt sprøyting
- vask av garasje
- skiftet toppbord søppel hus
- fjernet sandkasse
- oljet gulv i svalganger
- beiset sørvegg (innleid) inklusive utsiden av veranda i 2. og 3. etasje
- beplantning og vedlikehold av plen
- egenkontrollskjema og utdeling av batterier til røykvarslere
- beskåret bjørker
- montert lagerhyller i kjeller
- snømåking og strøing
- annet nødvendig vedlikeholdsarbeid

All honnør til alle som bidrar med små og store arbeidsoppgaver på dugnad. Dette er et viktig og godt bidrag til sameiet og er med til å holde utgiftene nede.

Økonomi:

Årets resultat for 2024 viser et underskudd på 31168,-
Sameiet egenkapital er pr. 31.12.24 er 83798,37 kr

Styret for Vikavegen Park

.....
Terje Fossum
Styreleder

.....
Sissel K. Lervik
Styremedlem

.....
Henning Pedersen
Styremedlem



VIKAVEIEN PARK

ÅRSOPPGJØRET 2024

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 2024

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

Omsetning

Vikaveien Park har i 2024 inntekter på 220 571. Dette gjelder felleskostnader tilhørende 2024, kr 212 400 og andre diverse inntekter, kr 8 171.

Lønnskostnad

Det er utbetalt godtgjørelse til styret på kr 5 000 i 2024.

Andre kostnader

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

Andre driftskostnadene i 2024 utgjør til sammen kr 229 281 mot kr 270 938 for samme periode i fjor.

Forsikringskostnader økte fra kr 59 053 i 2023 til kr 65 919 i 2024.

Regnskapskostnader reduserte fra kr 28 388 i 2023 til kr 20 193 i 2024.

Kostnader for rep.vedlikehold bygn. økte fra kr 20 212 i 2023 til kr 34 878 i 2024.

Ei-bil lader er fullt avskrevet med kr 22 313, og balanseført verdi per 31.12.2024 er kr 0.

Finansinntekter

Kundeutbytte fra Gjensidige utgjør kr 4 321.

Årets resultat og opparbeidet kapital

Resultat for 2024 blir med dette et underskudd på kr 31 168.

Per 31.12.2024 er egenkapitalen for Vikaveien Park redusert fra kr 114 022 i 2023 til kr 82 854 i 2024.

Eiendeler

Eiendeler pr 31.12.2023 utgjør kr 83 798 og består av bankinnskudd.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld pr 31.12.2024 er kr 944. Dette spesifiseres slik:

Annen kortsiktig gjeld, kr 944.

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		220 571	301 764
Sum driftsinntekter		220 571	301 764
Driftskostnader			
Lønnskostnad		-5 320	-5 320
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-22 313	-6 375
Annen driftskostnad		-229 281	-270 938
Sum driftskostnader		-256 914	-282 633
Driftsresultat		-36 343	19 131
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		854	24
Annen finansinntekt		4 321	3 905
Sum finansinntekter		5 175	3 929
Netto finans		5 175	3 929
Årsresultat		-31 168	23 060
Overføringer			
Annen egenkapital		-31 168	23 060
Sum overføringer		-31 168	23 060

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		0	22 313
Sum varige driftsmidler		0	22 313
Sum anleggsmidler		0	22 313
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		83 798	98 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 798	98 164
Sum omløpsmidler		83 798	98 164
SUM EIENDELER		83 798	120 477

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		82 854	114 023
Sum opptjent egenkapital		82 854	114 023
Sum egenkapital		82 854	114 023
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		944	6 454
Sum kortsiktig gjeld		944	6 454
Sum gjeld		944	6 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 798	120 477

Terje Fossum
styrets leder

Sissel Kristiansdatter Lervik
styremedlem

Henning Pedersen
styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 FELLESKOSTNADER	212 400,00	205 200,00
3901 FIBER ABONNEMENT	5 987,00	6 662,00
3902 ENERGILEDD	2 184,00	2 184,00
3903 DIV. INNTEKT	0,00	87 718,00
	220 571,00	301 764,00
Sum driftsinntekter	220 571,00	301 764,00
Lønnskostnad		
5330 LØNNSUTGIFTER	-5 000,00	-5 000,00
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	-320,00	-320,00
	-5 320,00	-5 320,00
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6000 Avskrivninger	-22 313,00	-6 375,00
	-22 313,00	-6 375,00
Annen driftskostnad		
6300 LEIE LOKALER	-2 085,00	-2 154,00
6320 KOMMUNAL	-2 960,00	-2 394,00
6340 STRØM	-18 539,59	-11 153,82
6341 Periodisering	1 500,00	0,00
6350 SNØRYDDING	-13 111,00	-13 976,00
6360 RENHOLD/FEIING	0,00	-875,00
6370 PLENKLIPPING	-22 651,00	-17 813,00
6420 Microsoft abonnement	0,00	-1 658,00
6540 NYANSKAFFELSER	-5 024,90	-8 431,46
6550 Annen ugiftt, fradr. Berettig	-4 611,25	0,00
6600 REP./VEDLIKEH. BYGN	-34 878,74	-20 212,74
6705 REGNSKAP	-20 193,50	-28 388,00
6909 VITNETT	-6 076,31	-6 202,00
7400 Medlemskap / kontingent	-2 130,00	0,00
7500 GJENSIDIGE	-65 919,00	-59 053,00
7560 KONE SERVICE	-24 783,63	-18 863,10
7561 HEISKONTROLL	-7 600,00	-2 520,23
7562 HØRMANN	0,00	-73 786,25
7770 NETTBANK	-48,00	-2 586,00
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-169,50	-871,68
	-229 281,42	-270 938,28
Sum driftskostnader	-256 914,42	-282 633,28

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Driftsresultat	-36 343,42	19 130,72
Annen renteinntekt		
8050 RENTEINNTEKTER	854,00	24,00
	854,00	24,00
Annen finansinntekt		
8070 Gjensidigestiftelsen	4 321,00	3 905,00
	4 321,00	3 905,00
Sum finansinntekter	5 175,00	3 929,00
Netto finans	5 175,00	3 929,00
Årsresultat	-31 168,42	23 059,72
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-31 168,42	0,00
8990 Tilført egenkapitalen	0,00	23 059,72
	-31 168,42	23 059,72
Sum overføringer	-31 168,42	23 059,72

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		
1261 El-bil lader	0,00	22 313,00
	0,00	22 313,00
Sum varige driftsmidler	0,00	22 313,00
Sum anleggsmidler	0,00	22 313,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank	59 540,00	59 577,79
1921 Sparekonto	24 258,37	38 586,00
	83 798,37	98 163,79
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	83 798,37	98 163,79
Sum omløpsmidler	83 798,37	98 163,79
Sum eiendeler	83 798,37	120 476,79

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen EK	-82 854,30	-114 022,72
	-82 854,30	-114 022,72
Sum opptjent egenkapital	-82 854,30	-114 022,72
Sum egenkapital	-82 854,30	-114 022,72
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	0,00	-4 954,00
2960 Påløpte kostnader	0,00	-1 500,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	-944,07	0,00
	-944,07	-6 454,00
Sum kortsiktig gjeld	-944,07	-6 454,00
Sum gjeld	-944,07	-6 454,00
Sum egenkapital og gjeld	-83 798,37	-120 476,72

Nabolagsprofil

Vikavegen 60

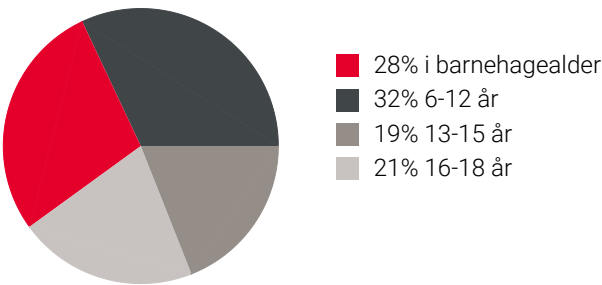
Offentlig transport

Skulvegen Linje 580, 901	13 min	1.1 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	19 min	1.6 km
Trondheim Værnes	2 t 4 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	11 min	1 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	13 min	1.2 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	14 min	1.2 km

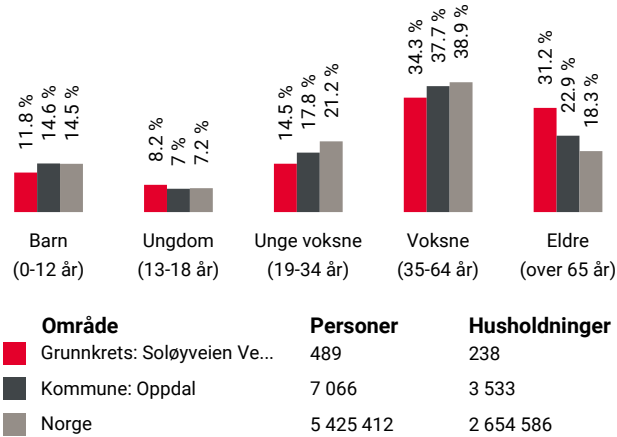
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

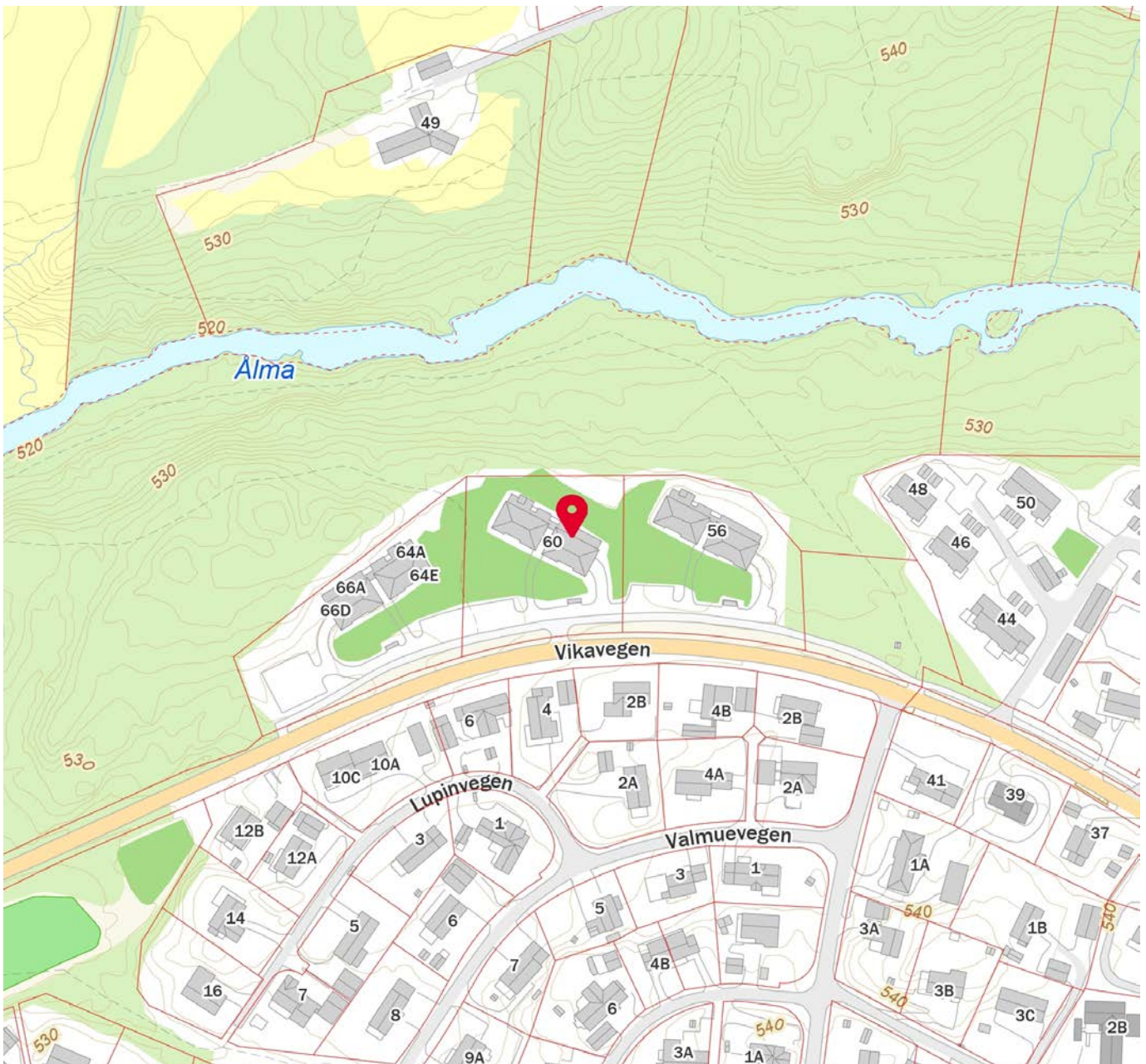
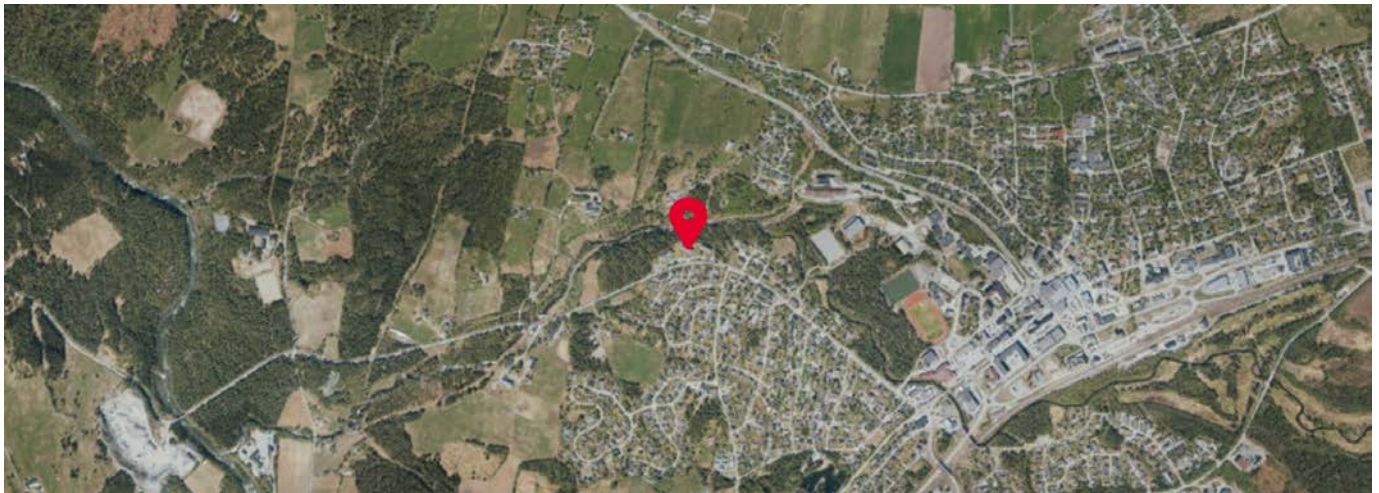
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min	0.6 km
Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	10 min	0.8 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	19 min	1.6 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	11 min	1 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	12 min	1.1 km

Sport

Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	13 min	1.2 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	15 min	1.3 km
Oppdal Treningssenter	13 min	



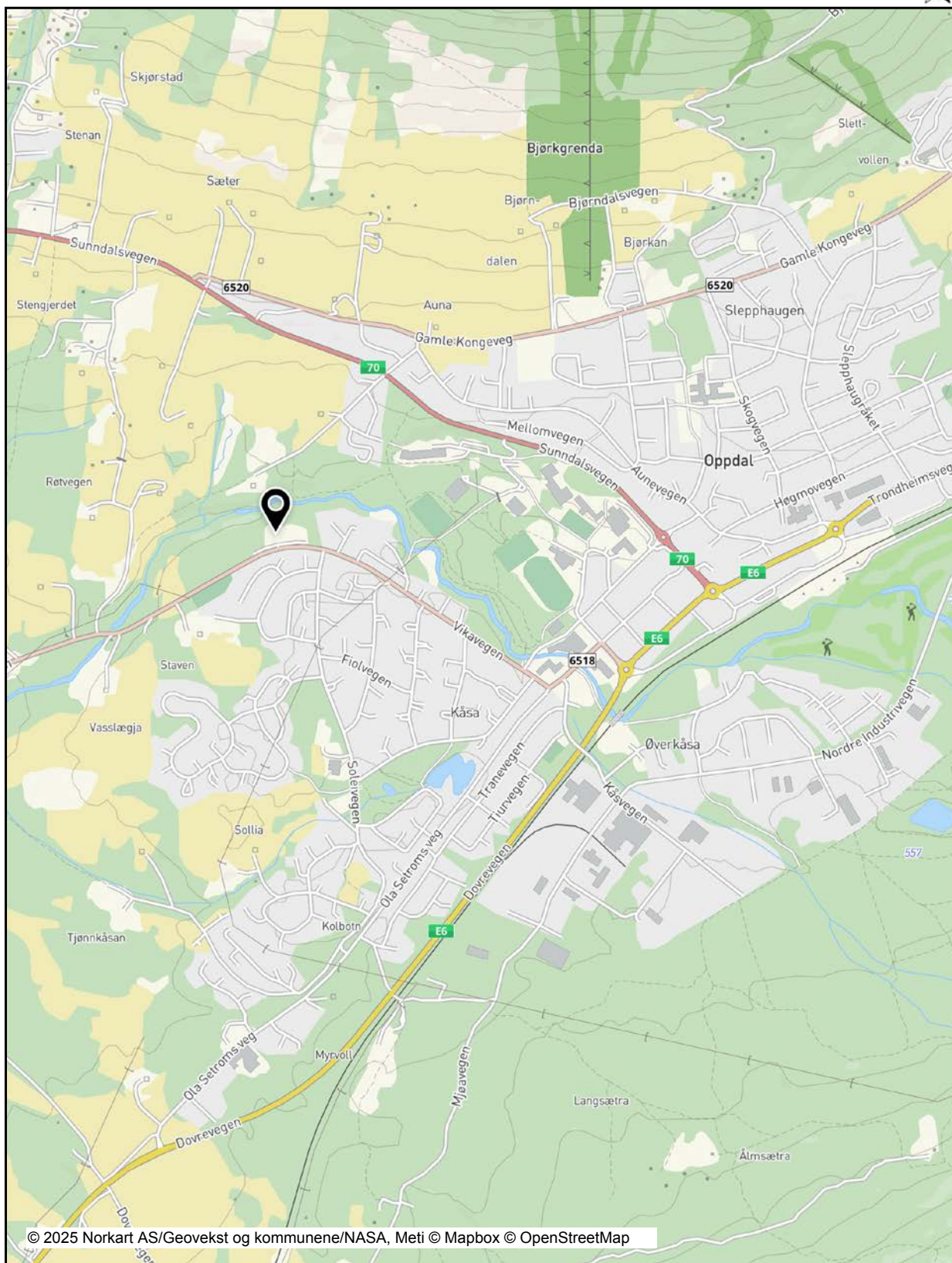


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.12.2025

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

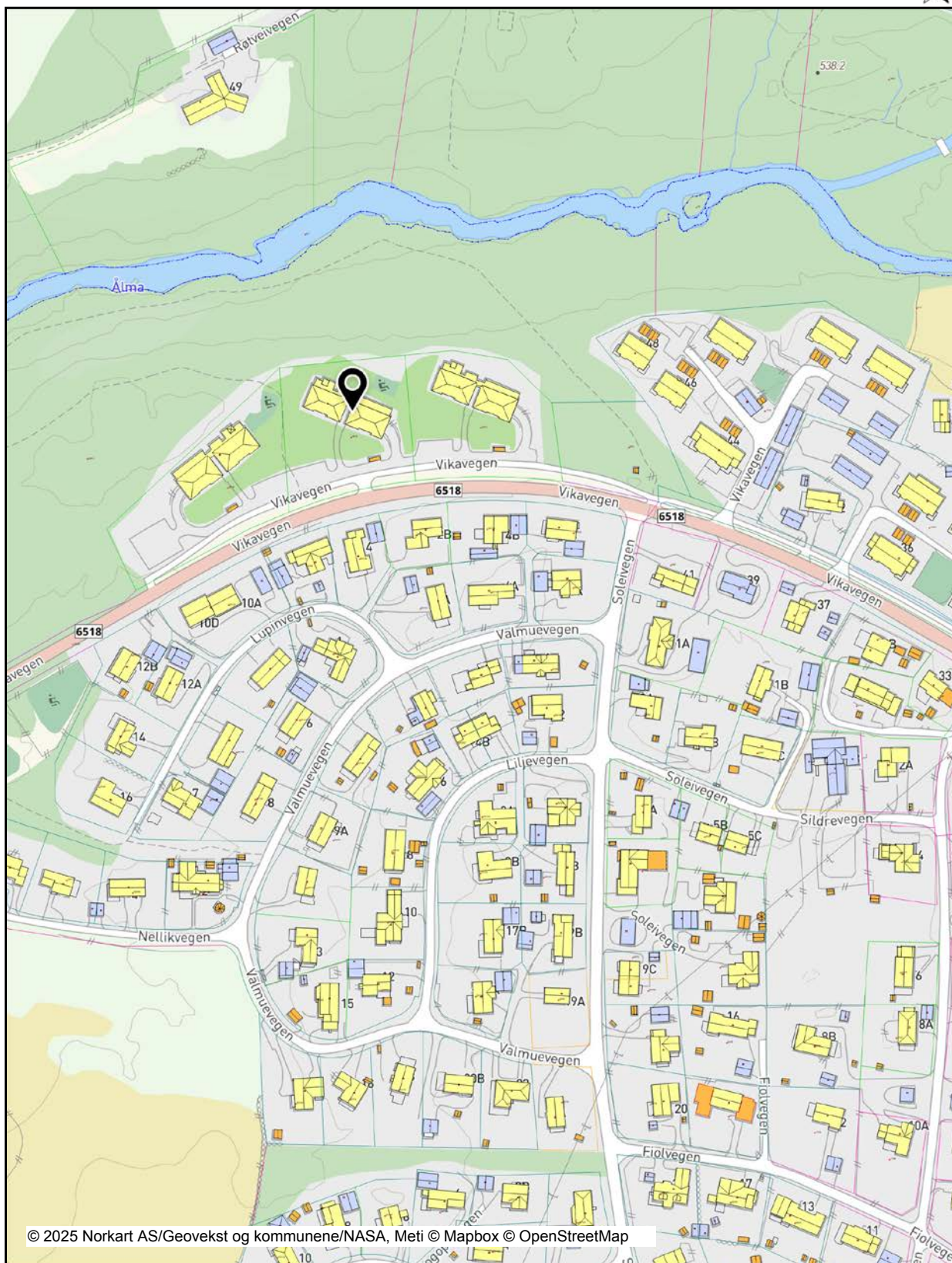


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.12.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

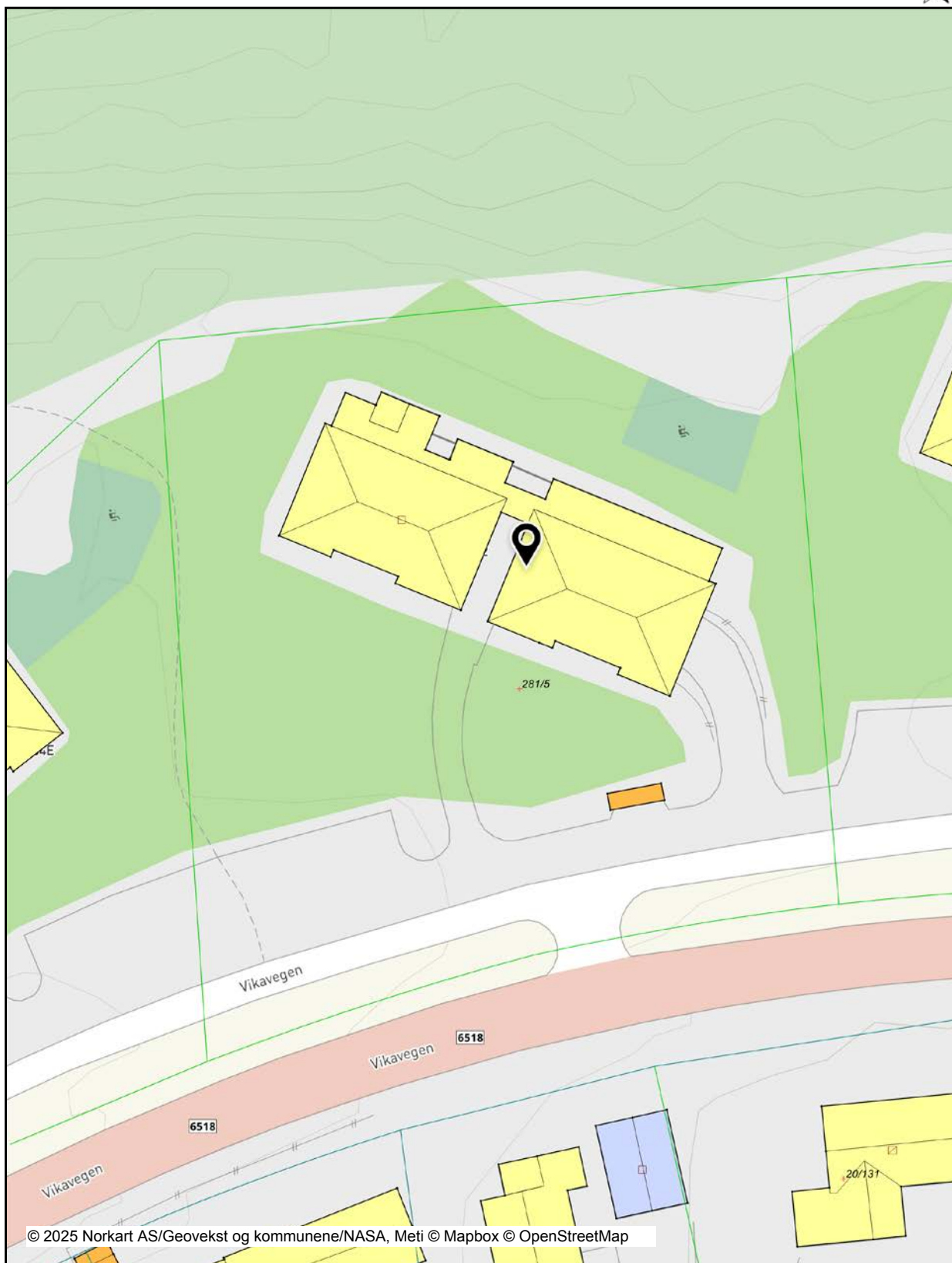


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.12.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. +

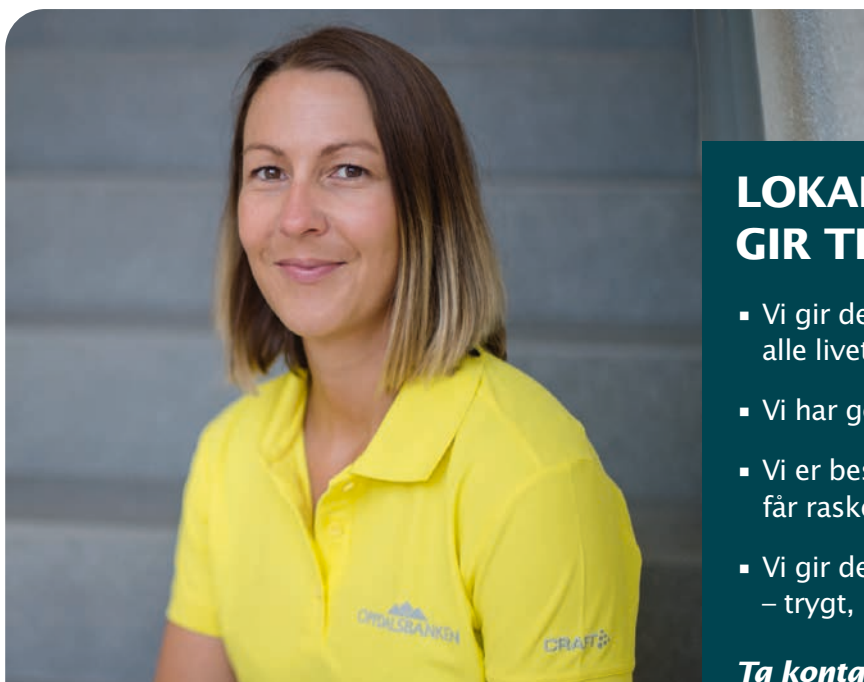


SOS
BARNEBYER

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**.

For eiendommen:

Adresse: Vikavegen 60
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre