



aktiv.

Gardåvegen 77J, 7346 OPPDAL

Flott og praktisk toppleilighet med enkel adkomst. Ski-in-ski-out og flott utsikt mot sør



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Felleskostn.: Kr 1 147,-
Selger: Morten Johnsrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 42/42 kvm
Tomtstr.: 5724.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 294, bnr. 30
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1703250079

Flott og praktisk toppleilighet med enkel adkomst. Ski-in-ski-out og flott utsikt mot sør

Flott og praktisk toppleilighet med enkel adkomst. Ski-in-ski-out.

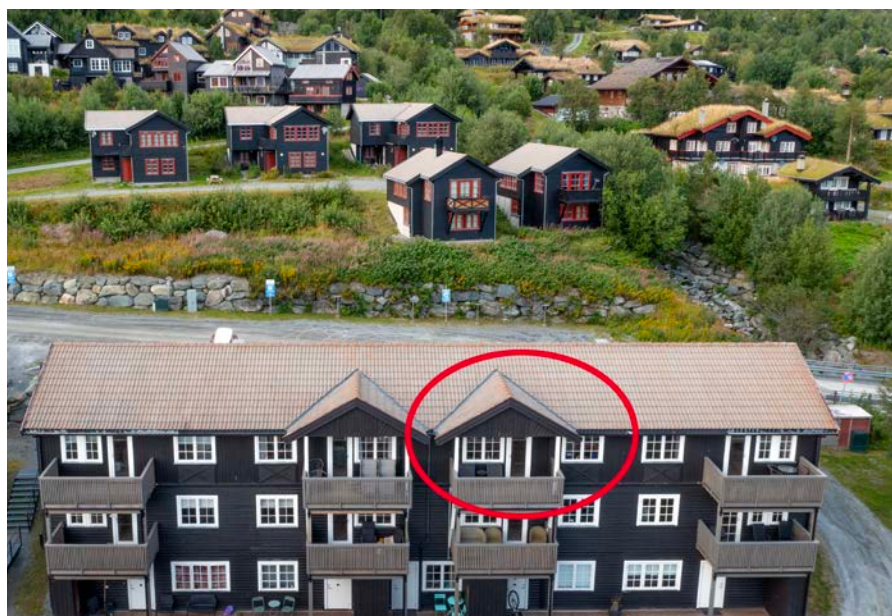
Nærhet til oppkjørte langrennsløyper vinterstid og flott turterreng sommerstid. Solrik veranda.

Leiligheten inneholder følgende:

2. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, bad og to soverom

For øvrig:

- Sørvendt veranda med utgang fra stue/kjøkken.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	31
Tilstandsrapport	36
Energiattest og ferdigattest	56
Bygningstegninger	61
Matrikelbrev	69
Eiendoms-, vegstatus- og ledningskart	78
Situasjonskart	83
Reguleringsplankart med bestemmelser	84
Kommuneplankart	92
Seksjonering	94
Vedtekter og husordensregler	130
Retningslinjer for utleie	138
Protokoll fra ordinært årsmøte	139
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte	141
Årsregnskap	142
Budsjett 2025	161
Nabolagsprofil og kart	162
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 42 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad og to soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA= Terrasse ut fra stue.

Skibod ved siden ytterdører under 1m² og ikke medtatt i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5724.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på opplysninger i Matrikkelbrev datert 21.11.2018. Felles festet tomt. Oppdal kommune er bortfester og Torget ANS er fester.

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, internveier, parkeringsplasser og interntapper.

Festetid

Festetiden er 50 år regnet fra 18.06.1990, med rett til fornyelse for 10 år av gangen.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften er p.t. kr 7 500,- og reguleres hvert 10. år med 01.01.1990 som utgangspunkt, og deretter med virkning fra 01.01. hvert 10. år iht. konsumprisindeksen. Seksjonens andel av festeavgiften inngår i felleskostnadene.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festekontrakten innehar ikke opplysninger om innløsning av tomt. Det vises derfor til tomtfestelovens bestemmelser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger ved Stølen skisenter med flott utsikt mot sør. Ski-in-ski-out.

Fra Stølen skisenter kan en komme seg videre til Ådalen, Hovden og Vangslia på ski. I nærheten finner en også oppkjørte langrennsspor. Dette løypenettet strekker seg fra Fagerhaug i nord-øst til Gjevilvassdalen/Trollheimen i vest. Nærhet til oppkjørte langrensløyper vinterstid og flott turterreng sommerstid.

Fra eiendommen er det ca. 4 km til Oppdal sentrum. Oppdal byr for øvrig på mange forskjellige aktiviteter året rundt. Dette inkluderer et av Norges største alpinanlegg, 9-hulls golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng og bibliotek m.m.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum følg E6 nordover ca. 2,4 km. Ta til venstre ved Oppdal Kristne senter og følg Gorsetråket oppover til Gamle Kongeveg. Ta til høyre inn på Gamle Kongeveg og så til venstre inn på veien opp til Stølen skisenter. Fortsett oppover mot skiheisen. Du får etterhvert parkeringsplassene til skisenteret på venstre side. Etter brua over Gardåa svinger Gardåvegen mot venstre (not vest). Fra svingen er det ca 145 meter til leilighetsbygget som ligger på venstre side. Her er det parkeringsplasser. Leiligheten ligger da i øverste etasje med adkomst via gangbru. Leiligheten er markert med B32.

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

Bygningssakkyndig

Roar Sørlien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Grunnmur er med støpt betong.

Byggemåte: Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning.

Etasjekskille er med trebjelkelag.

Tak: Taket er med saltaksform og taktekking med betongstein. Det er pågående arbeid

med å legge nytt undertak, lekter og takteking.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Vinduer
- Terrassedør
- Dører

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg

Våtrom

- 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner

- Varmtvannstank

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner

- Branntekniske forhold

Vurdering av avvik

-Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innhold

2. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, bad og to soverom

For øvrig:

- Sørvendt veranda med utgang fra stue/kjøkken.

Standard

2. etasje

- Vindfang: Malte plater i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv.
 - Stue/kjøkken: Malte plater i himling. Malte plater/malt panel på vegger. Laminat på gulv. Panelovn. Opplegg for Tv. Utgang til veranda. Sikringsskap. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenvask og koketopp. Lys under overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
 - Bad: Malte plater i himling og på vegger. Belegg på gulv. Stråleovn på vegg over dør. Wc. Enkel servant med speil og lys. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon
 - Soverom 1: Malte plater i himling og malte plater/panel på vegger. Laminat på gulv.
 - Soverom 2: Malte plater i himling og malte plater/panel på vegger. Laminat på gulv.
- Familiekøye.

For øvrig

- Utvendig bod (skibod) ved ytterdøren.
- Felles teknisk rom med varmtvannsbereder.
- El ladere på parkeringsplass.

Eiendommen kan selges med møbler etter egen avtale med selger

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger har ikke utført noe i sin eietid siden 2022, hva den tidligere eier har utført er usikkert. Overflater tyder på at dette kan ha blitt utført de siste 5 år

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten har bredbånd (og TV) via fiber fra Vitnett. Se vitnett.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

En parkeringsplass pr. seksjon på utvendig felles biloppstillingsplass. Det er ikke anviste plasser.

Grendahuset disponerer 65 parkeringsplasser. Ca 45 plasser i sameiets øvre del samt ca 20 plasser i sameiets nedre del - slik at det er nok til en parkeringsplass per seksjon.

Det er montert 8 stk el-bil lader på øvre parkeringsplass. Her betaler en ut i fra bruk. Eventuelt overskudd går inn til sameiet.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

19673935

Radonmåling

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

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varme i gulv) samt panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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 fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 8 041

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 581 250

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 8041,-
- Felleskostnader: ca. kr 13764,-
- Strøm: ca. kr x 000,-

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

43/2531

Felleskostnader inkluderer

I hovedsak:

Forsikring bygg

Energikostnader felles

Snørydding og strøing

Vedlikehold/drift

Tekniske anlegg/heis/garasjeanlegg

Forretingsførerhonorar

Se budsjett som vedlagt i salgsoppgaven

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 147

Andel fellesformue

Kr 9 373

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Organisasjonsnummer

922699046

Om sameiet

Sameiet består av 65 seksjoner.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelse om forkjøpsrett eller

styregodkjenning av ny eier

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 294, bruksnummer 30, seksjonsnummer 24 i Oppdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/294/30/24:

22.02.2000 - Dokumentnr: 872 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

Årlig festeavgift: NOK 4 044

Festetiden regnes fra 18.06.90

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5021 Gnr:294 Bnr:30 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Bestemmelse om benyttelse, gjelder festekontraktens punkt 2

25.01.2019 - Dokumentnr: 107518 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 43/2531

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 12.04.2019.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

- Seksjonstegninger levert fra Oppdal kommune benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2018

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse iht.

kommuneplanens arealdel. Deler av planområdet omfattes av hensynssone H310_3 ras og skredfare.

Gjeldende regulering for eiendommen er følgende:

202006 Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen

2015008 Detaljreguleringsplan for Oppdal Alpintun

Sameiet har utarbeidet retningslinjer for utleie, hvor det blant annet forutsettes utleie til personer over 25 år.

Situasjonskart, målebrev, reguleringsplan m/bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon og for flomfare vurderes til middels til lav aktsomhet. Eiendommen ligger også i et aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (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))

51 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 062 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 065 050 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 2,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

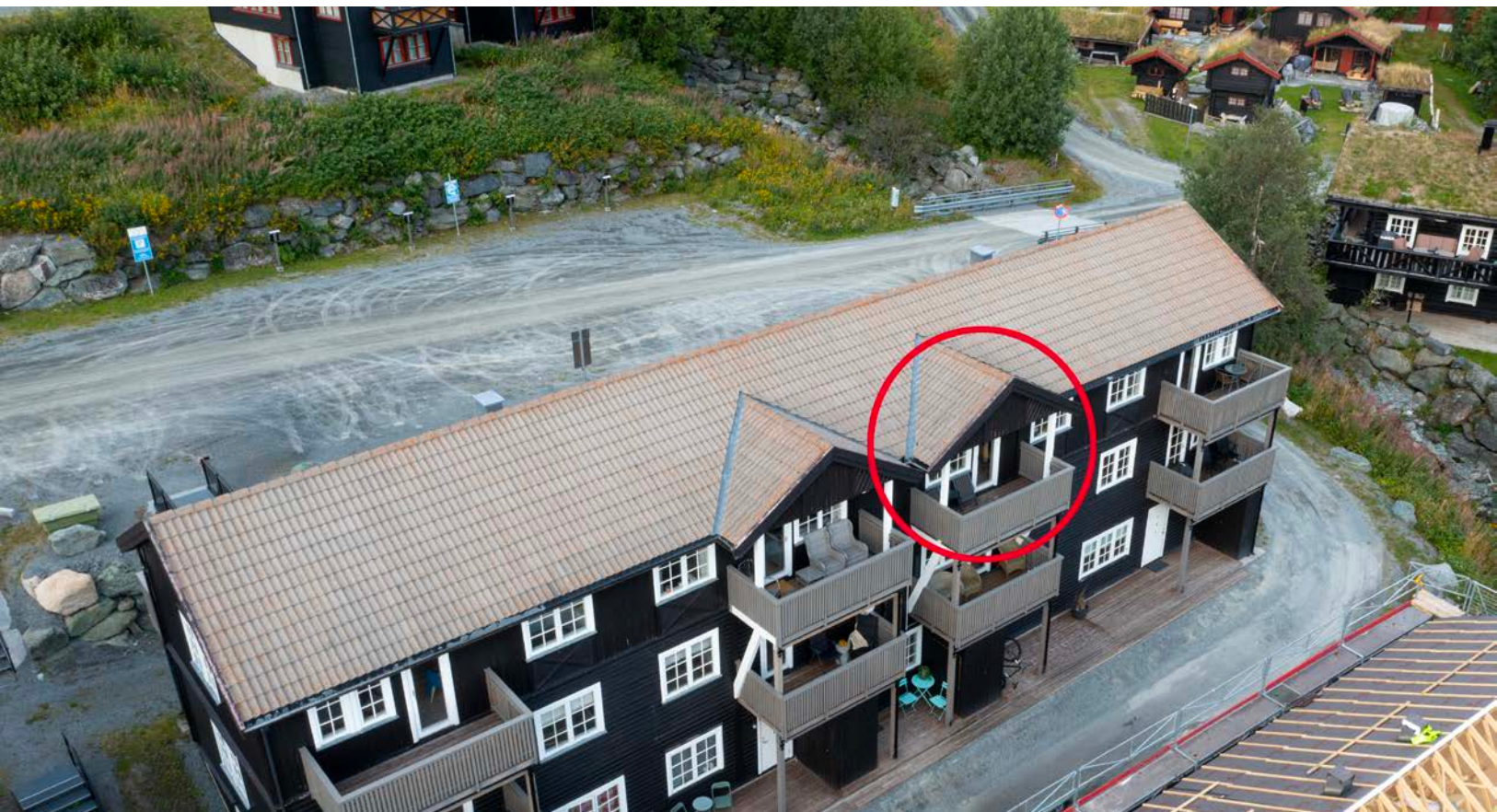
Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

03.10.2025



Oversiktsbilde







Vindfang



Vindfang



Stue



Stue



Kjøkken/spisestue med utgang til balkong



Utsikt veranda



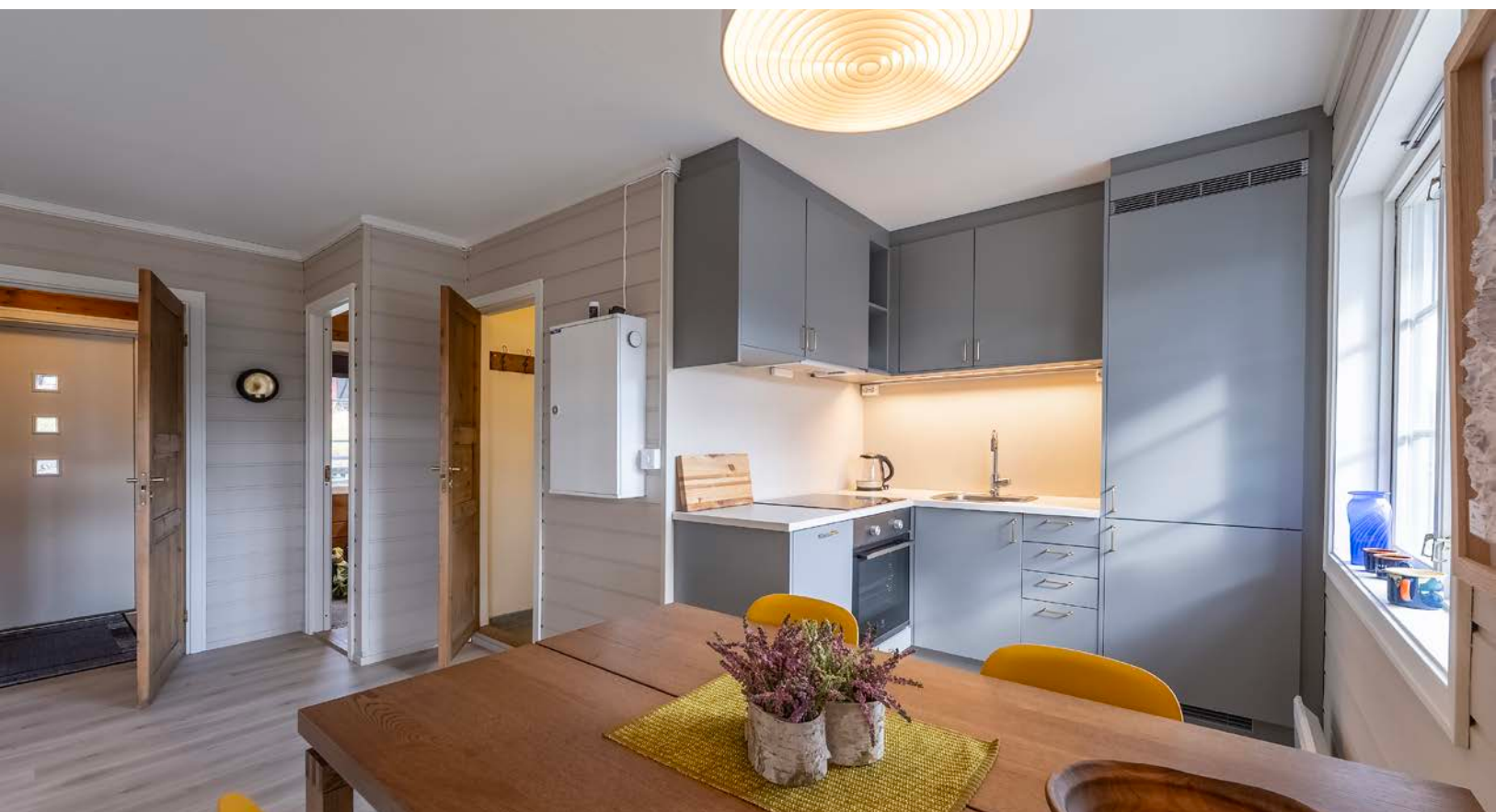
Utsikt fra veranda



Stue



Spisestue/stue



Kjøkken/spisestue



Kjøkken



Bad



Vindfang



Soverom 1



Soverom 2



Velkommen på visning!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250079	

Selger 1 navn
Erland Øye Johnsrud

Gateadresse	
Gardåvegen 77J	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7346

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250079

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1703250079

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erland Johnsrud	8a18c9c168f5683b69b0c d5fed6d021132bfb17b	26.09.2025 06:41:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gardåvegen 77 J, 7346 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 294, bnr. 30, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 11278-1436

Referansenummer: QF9136

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



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, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje et større sameiet med flere bygninger fordelt på eiendommen.
Leilighetsbygget er fordelt med underetasje, 1 og 2. etasje.
Grunnmur er med støpt betong. Etasjekille er med trebjelkelag.
Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning.
Taket er med saltaksform og takteking med betongstein. Det er pågående arbeid med å legge nytt undertak, lekter og takteking.
Vinduer med kobla glass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedør.
Det er etablert terrasse ut fra stue, samt at det er felles terrasse/adkomst til leilighetene ut fra ytterdør. De er oppført av tre med tette gulv og tremmegulv av impregnerte gulvbord og med stående rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Tidligere salgsoppgave opplyser at leiligheten er pusset opp i 2020, det legges da til grunn at overflater er fra den gang.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er ikke kjent alder å badet men det opplyses fra tidligere salgsoppgave at leiligheten pusset opp i 2020. Det legges til grunn 2020 som referanseår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter TEK. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Taket er malt og med malt strietapet på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. i gulv, stråleovn på vegg over dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegg ved dørterskelen er 95mm. Belegget er brettet opp på dørterskel og danner en god vannsikkerhet for rommet. Det er ca.15 mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk.
På grunn av dusjkabinettet og plassering var det ikke mulig å måle på sluk opp mot dørterskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og

muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over stekesone er det komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er felles varmtvannstank for sameiet plassert i kjeller. Denne ble ikke videre kontrollert og undersøkt på befaringdagen.
Sikringsskapet er plassert inn mot kjøkken på stue, med automatsikringer etablert.
Det er felles brannvarsling for bygget. I VF er det 6kg pulver slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

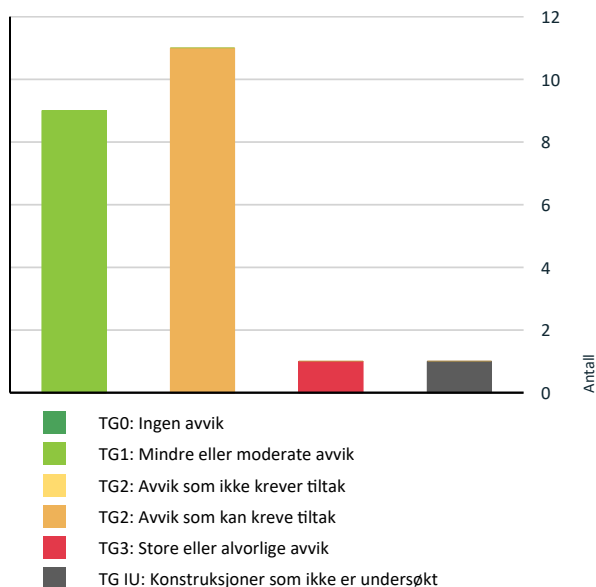
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Seksjonstegninger levert fra Oppdal kommune benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2018

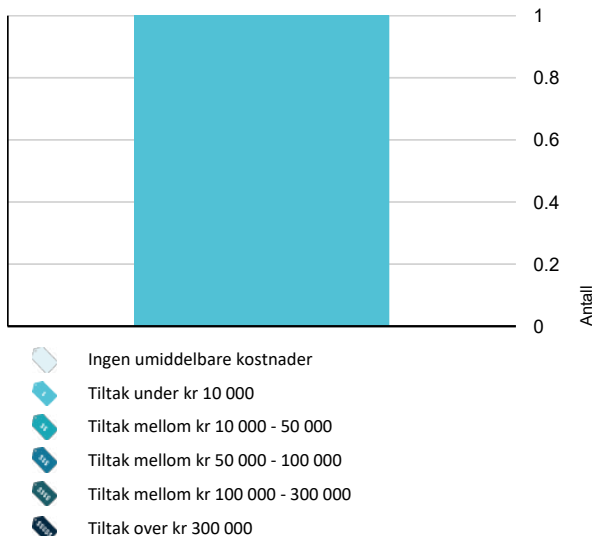
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er noe usikkert alder på ytterdør.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utvendige slitasjer på dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Overflatebehandling utvendig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ut fra stue, samt at det er felles terrasse/ adkomst til leilighetene ut fra ytterdør. De er oppført av tre med tette gulv og tremmegulv av impregnerte gulvbord og med stående rekkverk.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Tidligere salgsoppgave opplyser at leiligheten er pusset opp i 2020, det legges da til grunn at overflater er fra den gang.

Tilstandsrapport



Stue/ kjøkken



VF

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er kontrollert for høydeavvik inne på stue/ kjøkken og VF.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Inne på kjøkken/ stue er det laveste punkt ca. 20mm ved yttervegg ved innredning, det høyeste er ved dør til VF.

Konsekvens/tiltak

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

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke kjent alder på badet men det opplyses fra tidligere salgsoppgave at leiligheten pusset opp i 2020. Det legges til grunn 2020 som referanseår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter TEK. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt og med malt strietapet på vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv, det er plassert stråleovn over dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 95mm. Belegget er brett opp på dørterskel og danner en god vannsikkerhet for rommet. Det er ca.15 mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk.

På grunn av dusjkabinettets plassering var det ikke mulig å måle fra sluk opp mot topp dørterskel.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvannstank for sameiet plassert i kjeller. Denne ble ikke videre kontrollert og undersøkt på befaringdagen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert inn mot kjøkken på stue, med automatsikringer etablert.

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.

2020 Opplysning om årstall vurdert fra renovering på leiligheten.

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

Ja Nyvold Installasjon Oppdal AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

28.05.2020. Montering installasjon nytt kjøkken. Nyvold Installasjon AS.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. - Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon.

Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?

Ja - Ut fra alder 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.



TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 felles brannvarsling for bygget. I VF er det 6kg pulver slukkeapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent.

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja - Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.

Tilstandsrapport

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

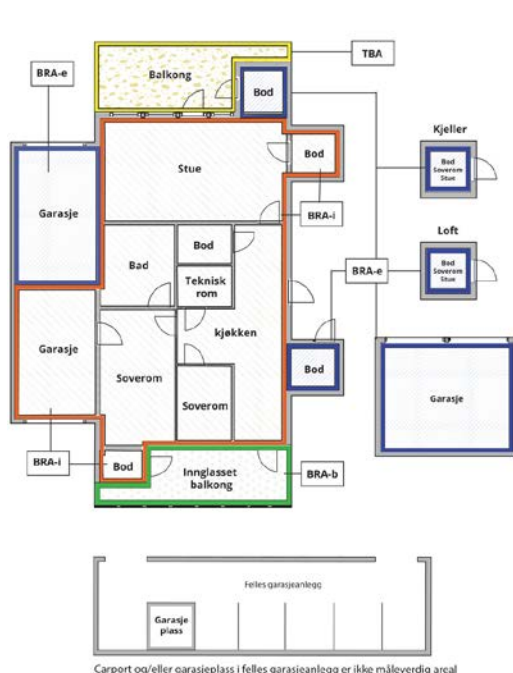
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	42			42	5
SUM	42				5
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA= Terrasse ut fra stue.

Skibod ved siden ytterdører under 1m² og ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Seksjonstegninger levert fra Oppdal kommune benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.10.2018

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger har ikke utført noe i sin eietid siden 2022, hva den tidligere eier har utført er usikkert. Overflater tyder på at dette kan ha blitt utført de siste 5 år.

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	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	294	30		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gardåvegen 77 J							
Hjemmelshaver							
Johnsrud Morten							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	22.09.2025		Fremvist	1	Nei
Tegninger	23.10.2018	Tilsendt av megler via meglerpakken levert av Oppdal kommune. Det er benyttet seksjonstegninger for kontroll.	Fremvist	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

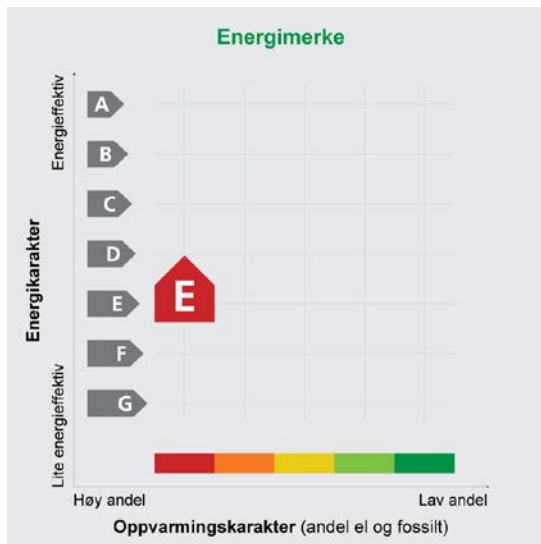
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QF9136>

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

Adresse	Gardåvegen 77J
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	294
Bnr.	30
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1380311
Dato	05.04.2022

Innmeldt av STEIN ROGER STENE



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

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

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

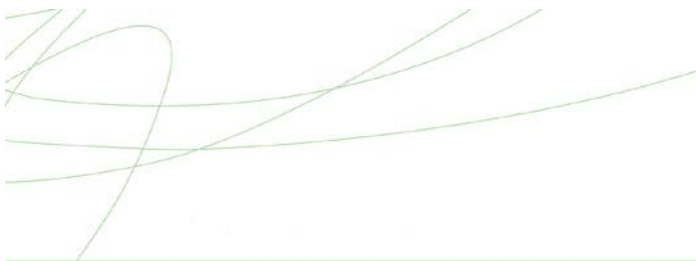
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

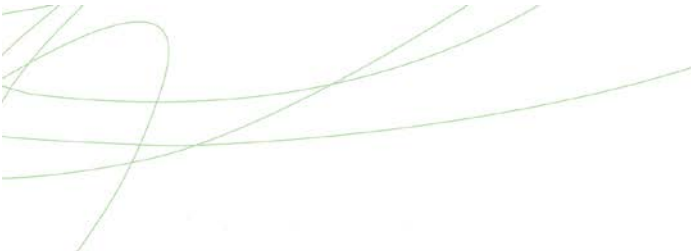
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



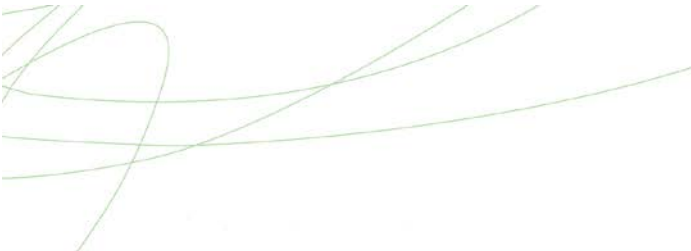
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1991	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	43	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet	
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken	
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Troll Arkitekter AS Losråket 75 7345 Driva	Torget ANS c/o Soldi Regnskap AS Falkenborgvegen 9 7044 Trondheim

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr		Dok.nr	
	2017/884		46	
	Eiendom/byggested			
	Gardåvegen, 7340 Oppdal			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
294	30			

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	04.12.2017
	Ett-trinns søknad	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Bruksendring av Oppdal Alpintun til fritidsleiligheter		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Plan, byggesak og oppmåling		18.12.2017
		Vedtaksnr
		17/113,
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
02.04.2019	Troll Arkitekter AS	
Vedtaksnr. 19/200		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1		
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Kopi til
Torget ANS
c/o Soldi Regnskap AS Falkenborgvegen 9
7044
Trondheim

Oppdal, 12.04.2019
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

63

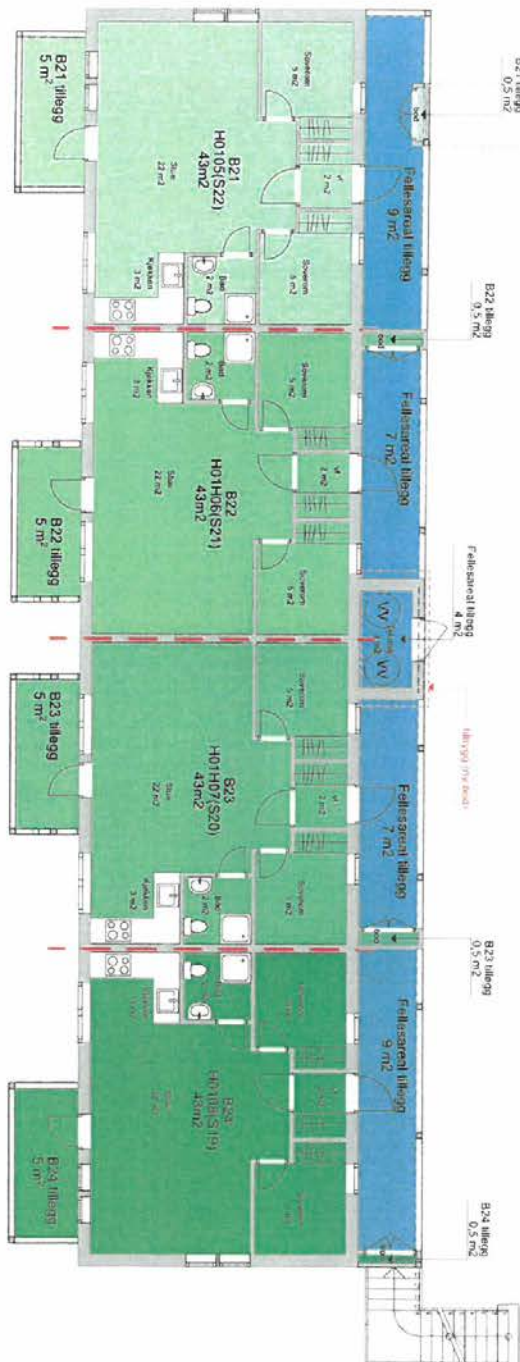
64

65



HUS B:
 BYA bygning B - 268m²
 BRA bygning B - 614m²
 BRA 1, eig bygning B - 186m²
 BRA 1, eig bygning B - 190m²
 BRA brukenhet B01 - 42m²
 BRA brukenhet B02 - 29m²
 BRA brukenhet B03 - 29m²
 BRA brukenhet B04 - 29m²
 BRA brukenhet B05 - 42m²

TROLL arkitektur.		HUS B BYGNING B 268 m ² BRA BYGNING B 614 m ² BRA 1, eig bygning B 186 m ² BRA 1, eig bygning B 190 m ²
Tittel Oppdragsgiver AS		
Prosjekt Hovedbygning Oppdragsgiver AS		
Faser Prosjektarbeid Arkitektur og ingeniørarbeid Utskrift og trykk	Dato 14.01.2019	Oppdragsgiver AS
Faser 2019.10.19	Dato 14.01.2019	Oppdragsgiver AS
Prosjekt 14.01.2019	Dato 14.01.2019	Oppdragsgiver AS
Prosjekt 14.01.2019	Dato 14.01.2019	Oppdragsgiver AS



HUSB:

BRA 2. eig bygning B - 241m²
BTA 2. eig bygning B - 183m²

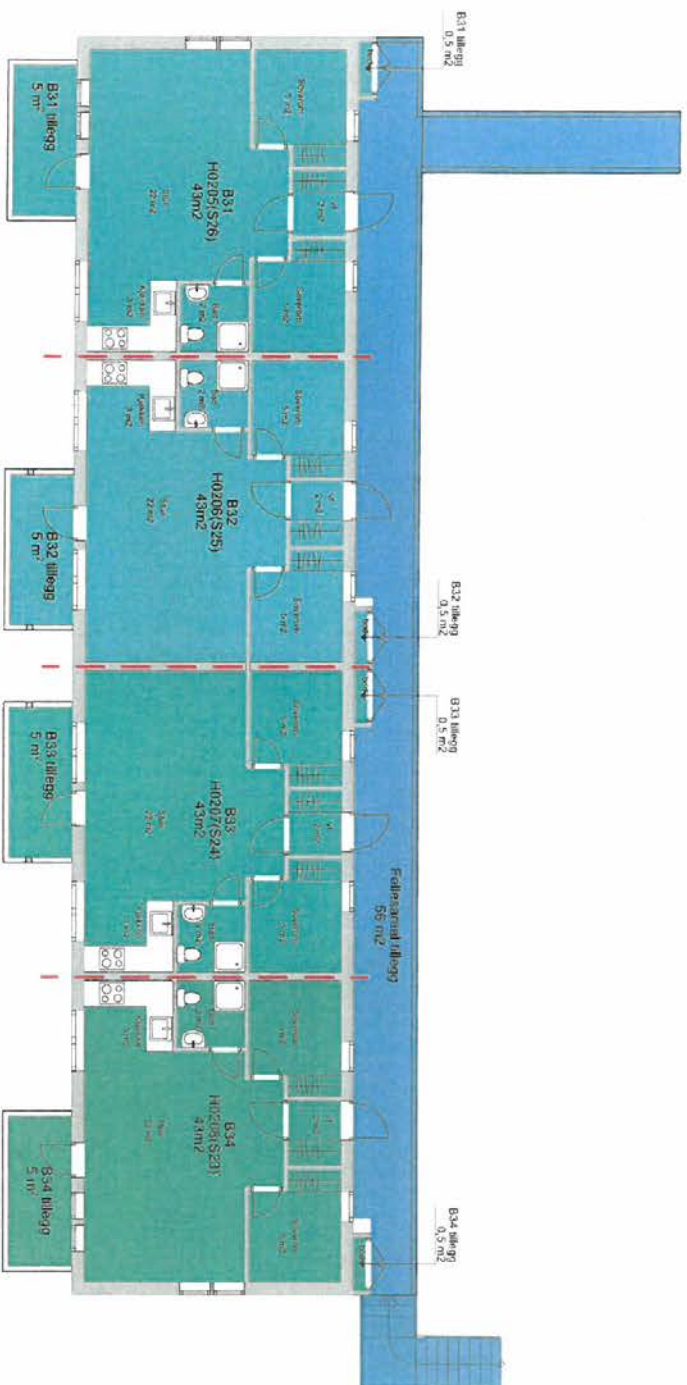
BRA bruksenhet B11 - 43m2

BRA bruksenhel B12 - 43m2
BRA bruksenhel B13 - 43m2

BRA bruksenhet B14 - 43m2

TROLL
arkitekter.

[illegible]



HUS B:
 BRA 3. eig bygning B - 183m²
 BTA 3. eig bygning B - 183m²
 BRA bruksenhet B21 - 43m²
 BRA bruksenhet B22 - 43m²
 BRA bruksenhet B23 - 43m²
 BRA bruksenhet B24 - 43m²

TROLL Arkitektfirma TROLL Arkitektfirma AB Box 100, 100 00 Stockholm Tel: 08 440 00 00 E-mail: troll@troll.se	
Objekt: HUS B - 183m²	Datum: 2018-10-15
Projekt: HUS B - 183m²	Datum: 2018-10-15
Fasad: HUS B - 183m²	Datum: 2018-10-15
Arkitekt: TROLL Arkitektfirma AB	Datum: 2018-10-15
Projektant: HUS B - 183m²	Datum: 2018-10-15
Byggherre: HUS B - 183m²	Datum: 2018-10-15
Projekt: HUS B - 183m²	Datum: 2018-10-15



Kommune: 1634 OPPDAL

Gårdsnummer: 294

Bruksnummer: 30

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.10.2011 kl. 09:18

Produsert av: Halvor Rolfsjord

Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved overføring 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. I matrikkelen er det angitt en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. Videre blir det i tilknytning til arealberegning angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Ot.prp. nr.70 (2004-2005) «Om lov om eigedomsregistrering» har i kapittel 8.5.3 en nærmere omtale av kvalitet, fullstendighet og troverdighet til data i matrikkelen.

Matrikkelenhet		
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	
Bruksnavn:	BEKKEMELLOM I	
Etableringsdato:	25.07.1990	
Skyld:	0	
Er tinglyst:	Ja	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:	Nei	
Arealrapport		
Tekst	Areal Arealmerknad / Arealkilde	
Beregna areal for 294 / 30		
6 342,3		

Forretninger				
Forretningstype	Tinglysingsstatus			
	Oppmålingsforretning/grensejustering			
Annen forretningstype		Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato
		11.10.2011	17.10.2011	1634roh
	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	298/59		-0,7
	Avgiver	294/5		-110,3
Annen forretningstype	Mottaker	294/30		111
		11.10.2011	17.10.2011	1634roh
	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	294/30		0
		11.10.2011	11.10.2011	1634roh
Kart- og delingsforretning		21.01.2009	21.01.2009	1634roh
	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	294/30		0
		18.11.2008	18.11.2008	1634lur
Kart- og delingsforretning	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	293/40		-1 505,1
	Mottaker	293/67		1 505,1
		25.07.1990		
Kart- og delingsforretning	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	294/26		-6 206
	Mottaker	294/30		6 206

Eierforhold

Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				Andel
Hjemmelshaver		964983003	OPPDAL KOMMUNE		Inge Krokanns veg 2 7340 OPPDAL				1 / 1
Fester		966059273	Torget ANS		c/o Norlandia Eiendom AS Rådhusgaten 23 158 OSLO				1 / 1

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Festn	Undernr	Kretser			
		Gårdsnr	Bruksnr						
Matrikeladresse		294	30	0	0	Grunnkrets: 206 TOGVOLLEN Valgkrets: 1 SENTRUM OG FAGERHAUG Kirkesogn: 09070501 Oppdal Postnr.område: 7340 OPPDAL Tettsted:			

Bygning og bygningssending

Bygningsnr:	18 647 095	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammeåttilattelse:	25.07.1989
Bygningsendringskode:		BRA annet:	520	Vannforsyning:		Igangsettingstillattelse:	25.07.1989
Bygningstype:	Apartment	Bruksareal totalt:	520	Avløp:		Tatt i bruk:	01.03.1990
Næringsgruppe:	Hotell- og restaurantvirksomhet	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. bruksåttilattelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigåttest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	0	294/30	

Adresse	Bruksnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	294/30

Bygningsnr:	18 647 117	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	25.07.1989
Bygningsendingskode:		BRA annet:	520	Vannforsyning:		Igangsettillingstillatelse:	25.07.1989
Bygningstype:	Appartement	Bruksareal totalt:	520	Avløp:		Tatt i bruk:	01.03.1990
Næringsgruppe:	Hotell- og restaurantvirksomhet	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Adresse	Bruksnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	294/30

Bygningsnr:	18 647 125	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Dato:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetilattelse:	25.07.1989
Bygningsendringskode:		BRA annet:	390	Vannforsyning:		Igangsettelse:	25.07.1989
Bygningstype:	Appartement	Bruksareal totalt:	390	Avløp:		Tatt i bruk:	01.03.1990
Næringsgruppe:	Hotell- og restaurantvirksomhet	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Adresse	Bruksnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	294/30

Bygningsnr: 18 647 133
 Løpenr:
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Appartement
 Næringsgruppe: Hotell- og restaurantvirksomhet
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:

Bebygd areal:
 Bruksareal bolig:
 BRA annet:
 Bruksareal totalt:
 Alternativt areal:
 Alternativt areal 2:
 Oppvarming:

0 Ant. boliger:
 0 Ant. etasjer:
 396 Vannforsyning:
 396 Avløp:
 0 Har heis:
 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer:
 Rammetillatelse: 25.07.1989
 Igangsettingstillatelse: 25.07.1989
 Tatt i bruk: 01.03.1990
 Midl. brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype					
Adresse		Unummerert bruksenhet	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
			0	0	0	0	0
							294/30

Bygningsnr: 18 647 141
 Løpenr:
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Appartement
 Næringsgruppe: Hotell- og restaurantvirksomhet
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:

Bebygd areal:
 Bruksareal bolig:
 BRA annet:
 Bruksareal totalt:
 Alternativt areal:
 Alternativt areal 2:
 Oppvarming:

0 Ant. boliger:
 0 Ant. etasjer:
 534 Vannforsyning:
 534 Avløp:
 0 Har heis:
 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer:
 Rammetillatelse: 25.07.1989
 Igangsettingstillatelse: 25.07.1989
 Tatt i bruk: 01.03.1990
 Midl. brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype					
Adresse		Unummerert bruksenhet	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
			0	0	0	0	0
							294/30

Bygningsnr: 18 647 168
 Løpenr:
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Restaurantbygning kafebygning
 Næringsgruppe: Hotell- og restaurantvirksomhet
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:

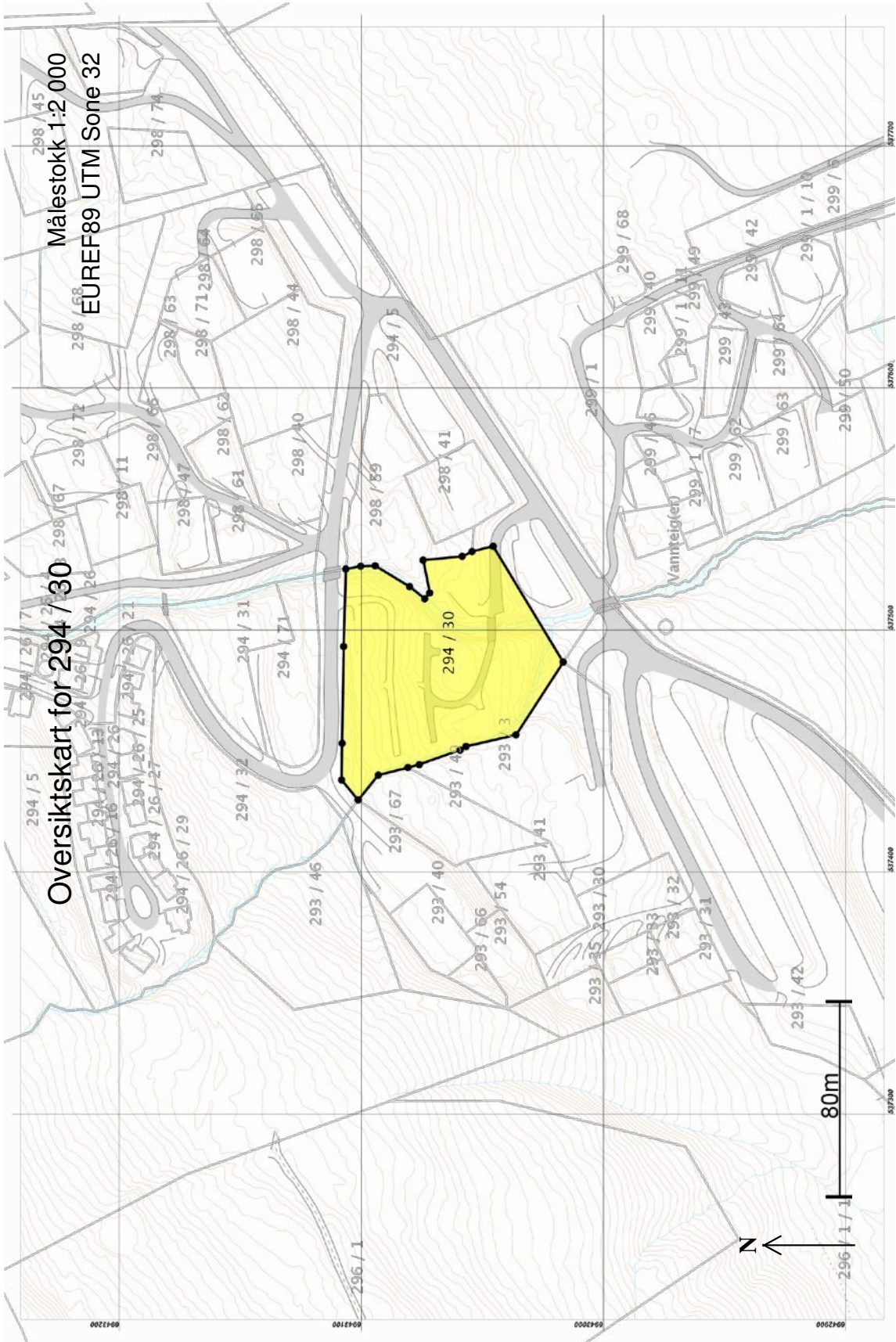
Bebygd areal:
 Bruksareal bolig:
 BRA annet:
 Bruksareal totalt:
 Alternativt areal:
 Alternativt areal 2:
 Oppvarming:

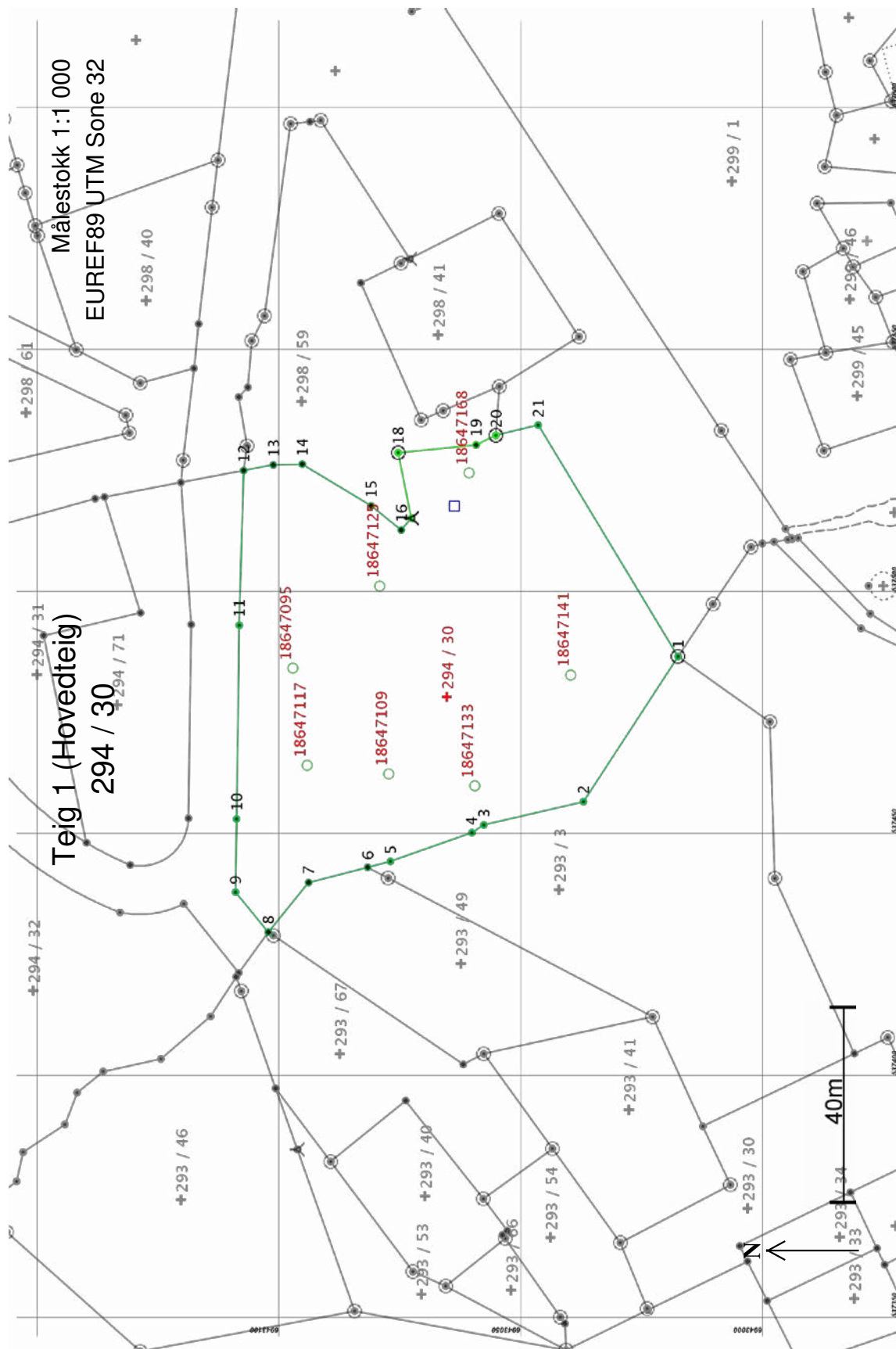
200 Ant. boliger:
 0 Ant. etasjer:
 580 Vannforsyning:
 580 Avløp:
 0 Har heis:
 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer:
 Rammetillatelse: 25.07.1989
 Igangsettingstillatelse: 25.07.1989
 Tatt i bruk: 01.03.1990
 Midl. brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype					
Adresse		H0101 Annet enn bolig	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
294/30			580	0	Kjøkken	0	0
							294/30





17.10.2011 09.18

Matrikkelbrev for 1634 - 294 / 30

Side 7 av 9

Areal og koordinater

Areal: 6342,3 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

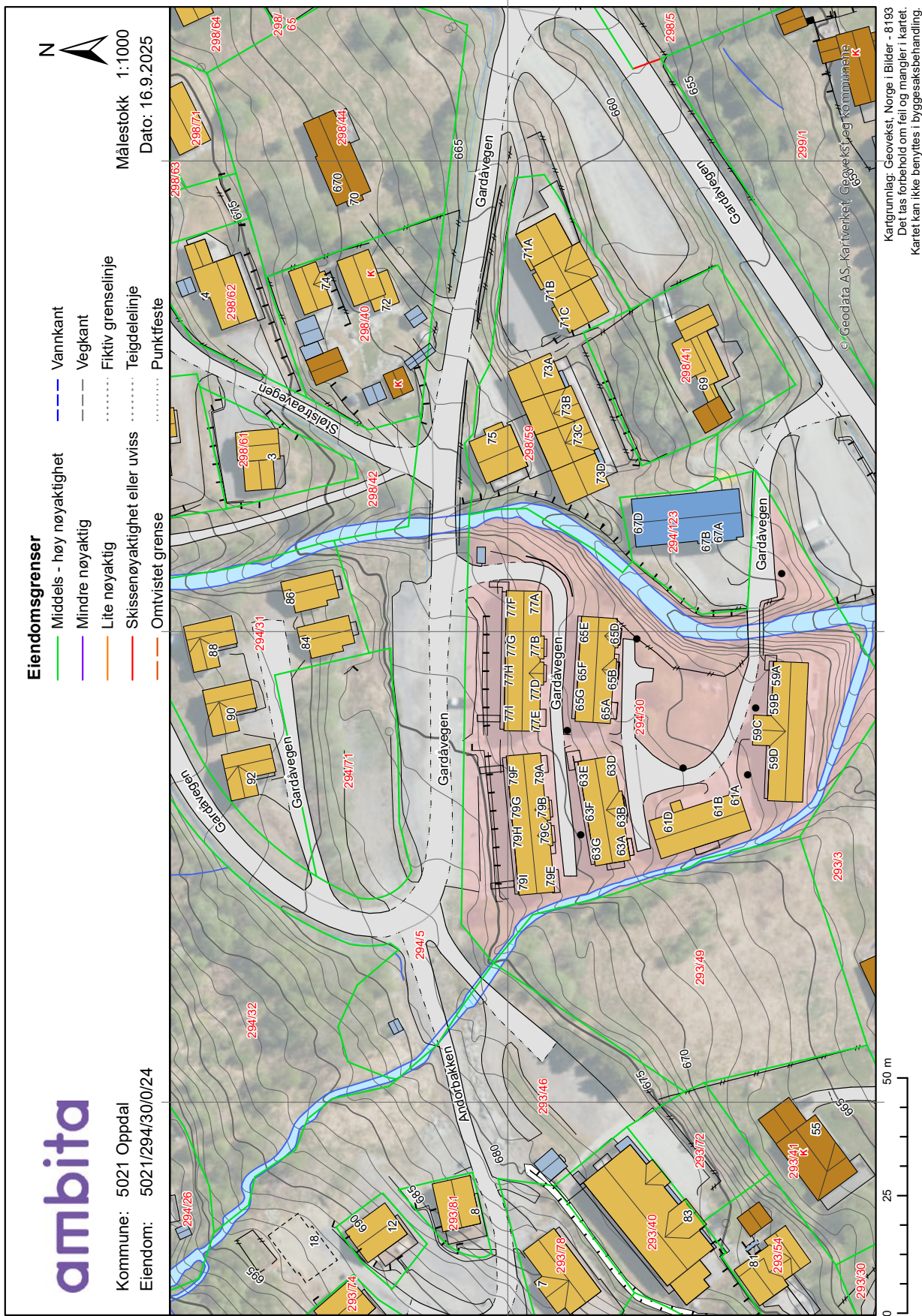
Nord: 6943066

Øst: 537478

Ytre avgrensing

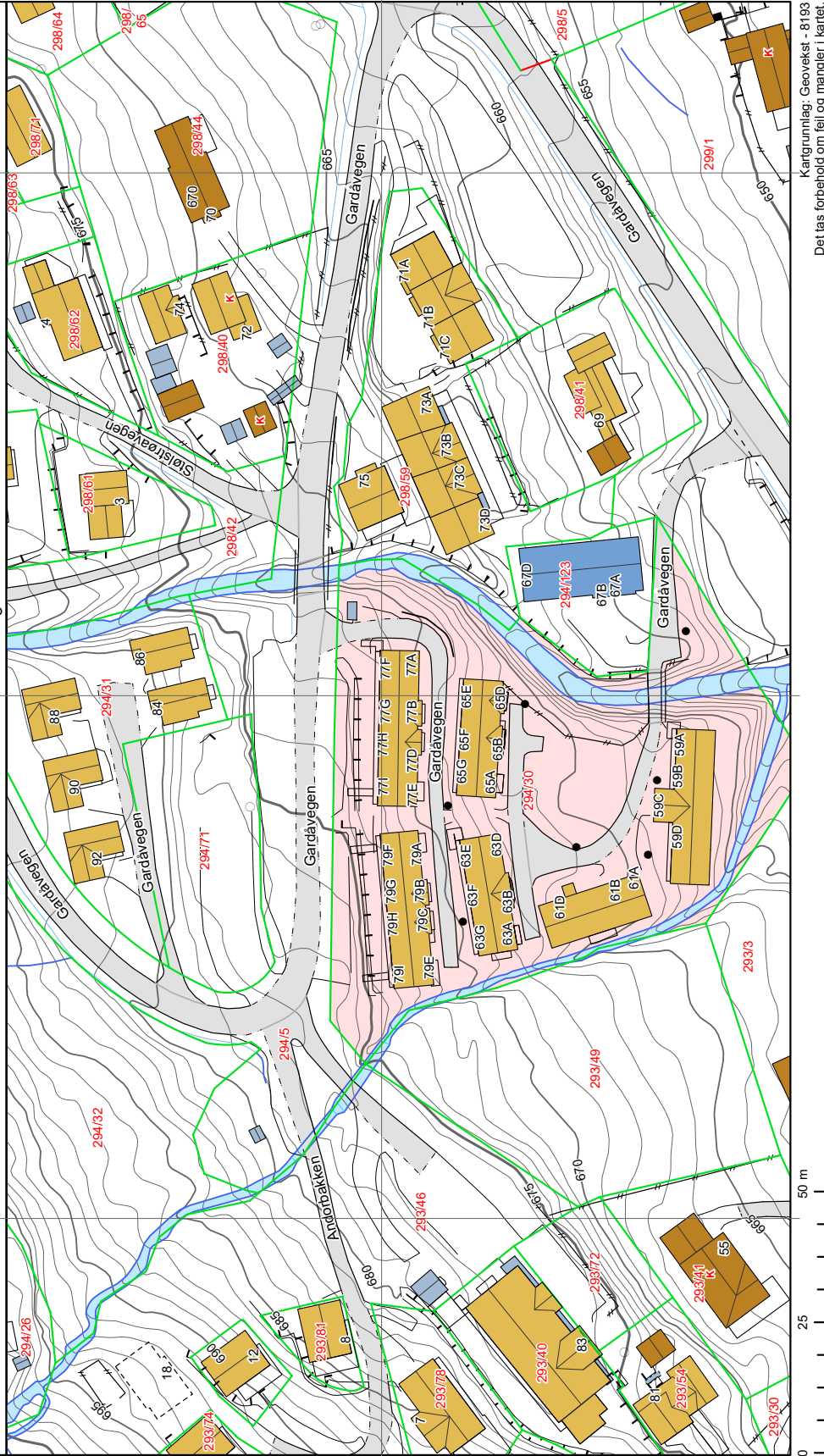
Grensepunkt / Grenselinje	Øst	Merke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinietype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1 6943018,41 537486,44		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14	
2 6943037,94 537456,46		35,78 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	14	
3 6943058,53 537451,65		Ikke spesifisert Ukjent				
		21,14 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	14	
4 6943060,99 537450,08		Ikke spesifisert Ukjent		10 Terrengmålt	14	
		2,92 Ikke hjelpelinje				
5 6943077,83 537444,13		Ikke spesifisert Ukjent		10 Terrengmålt	14	
		17,86 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	14	
6 6943082,54 537442,92		Ikke spesifisert Ukjent		10 Terrengmålt	14	
		4,86 Ikke hjelpelinje				
7 6943094,73 537439,79		Ikke spesifisert Midt bekk/elv		10 Terrengmålt	14	
		12,59 Ikke hjelpelinje				
8 6943103,05 537429,55		Ikke spesifisert Midt bekk/elv		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
		13,19 Ikke hjelpelinje				
9 6943109,83 537437,79		Ikke spesifisert Ukjent		10 Terrengmålt	14	
		10,67 Ikke hjelpelinje				
10 6943109,62 537452,90		Ikke spesifisert Ukjent		10 Terrengmålt	14	
		15,11 Ikke hjelpelinje				
11 6943109,04 537492,89		Ikke spesifisert Ukjent		10 Terrengmålt	14	
		39,99 Ikke hjelpelinje				
12 6943108,15 537524,82		Ikke spesifisert Midt bekk/elv		10 Terrengmålt	14	
		31,94 Ikke hjelpelinje				
13 6943102,02 537525,99		Ikke spesifisert Midt bekk/elv		10 Terrengmålt	14	
		6,24 Ikke hjelpelinje				
		5,99 Ikke hjelpelinje				

Grensepunkt / Grenselinje		Merke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde		Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst						
14	6943096,03	537526,15	Ikke spesifisert		Midt bekk/elv		10 Terrengmålt	14
			16,64		Ikke hjelpelinje			
15	6943081,80	537517,53	Ikke spesifisert		Midt bekk/elv		10 Terrengmålt	14
			7,96		Ikke hjelpelinje			
16	6943075,60	537512,54	Ikke spesifisert		Midt bekk/elv		10 Terrengmålt	14
			3,22		Ikke hjelpelinje			
17	6943073,49	537514,97	Jordfast stein Bolt				96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			13,80		Ikke hjelpelinje			
18	6943076,22	537528,50	Jord Ofentlig godkjent grensemerke				96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			16,17		Ikke hjelpelinje			
19	6943060,13	537530,10	Ikke spesifisert Umerket				96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			4,55		Ikke hjelpelinje			
20	6943056,04	537532,09	Jord Ofentlig godkjent grensemerke				96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			9,00		Ikke hjelpelinje			
21	6943047,29	537534,20	Ikke spesifisert Ukjent				10 Terrengmålt	14
			55,81		Ikke hjelpelinje			



—	Middels - høy nøyaktighet	— — —	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	— — —	Vegkant
—	Lite nøyaktig		Fiktiv grenselinje
—	Skissenøyaktighet eller uvisst		Teigdelinje
—	Omtvistet grense		Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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 uvisst, 500-9999 cm
- 

Stolpe
- 

Anlegg
- 

Veglinje
- 

Sti
- 

Traktorveg
- 

Bekk/kanal/grøft
- 

Høydekurver
- 

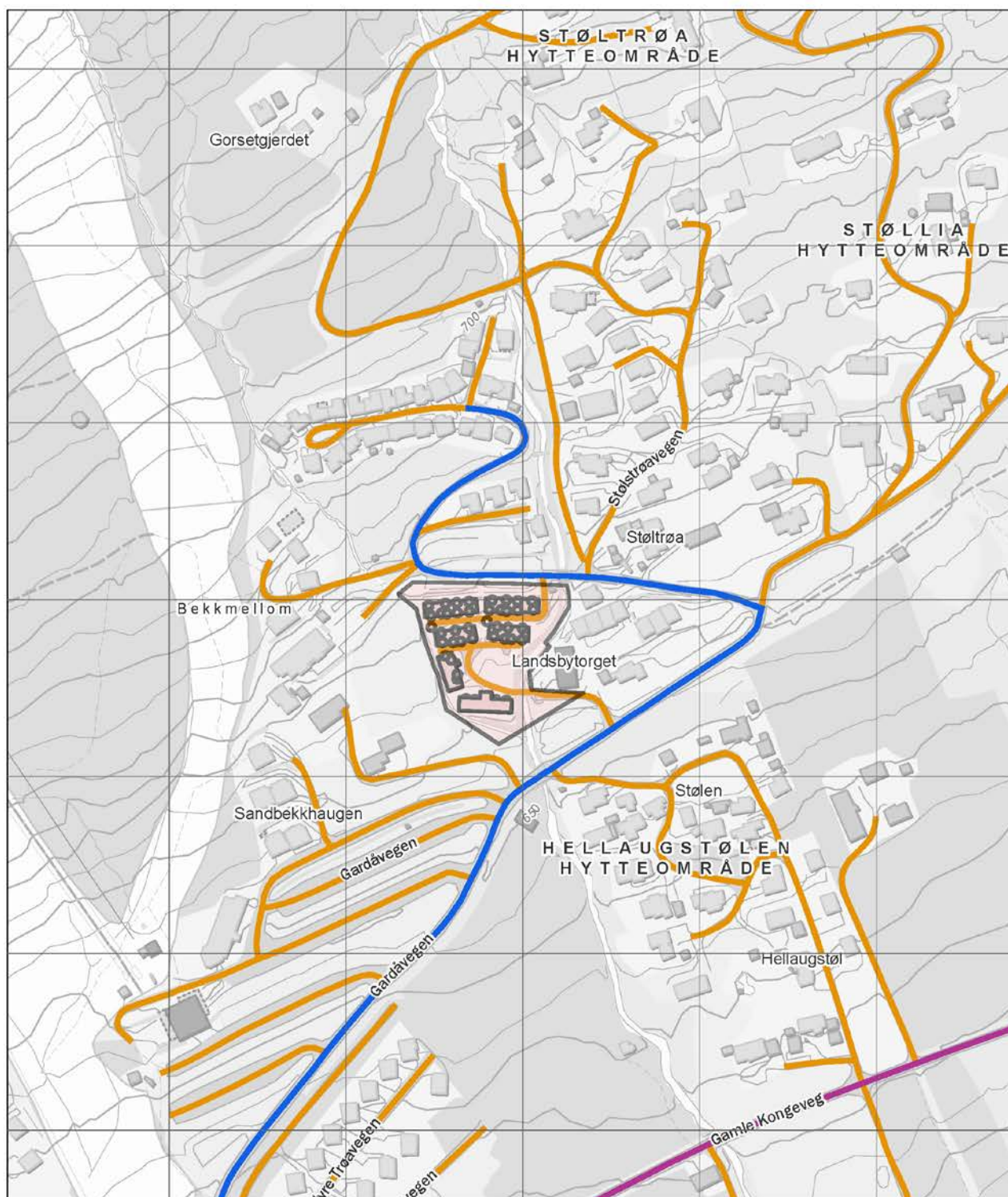
Metersnivå
- 

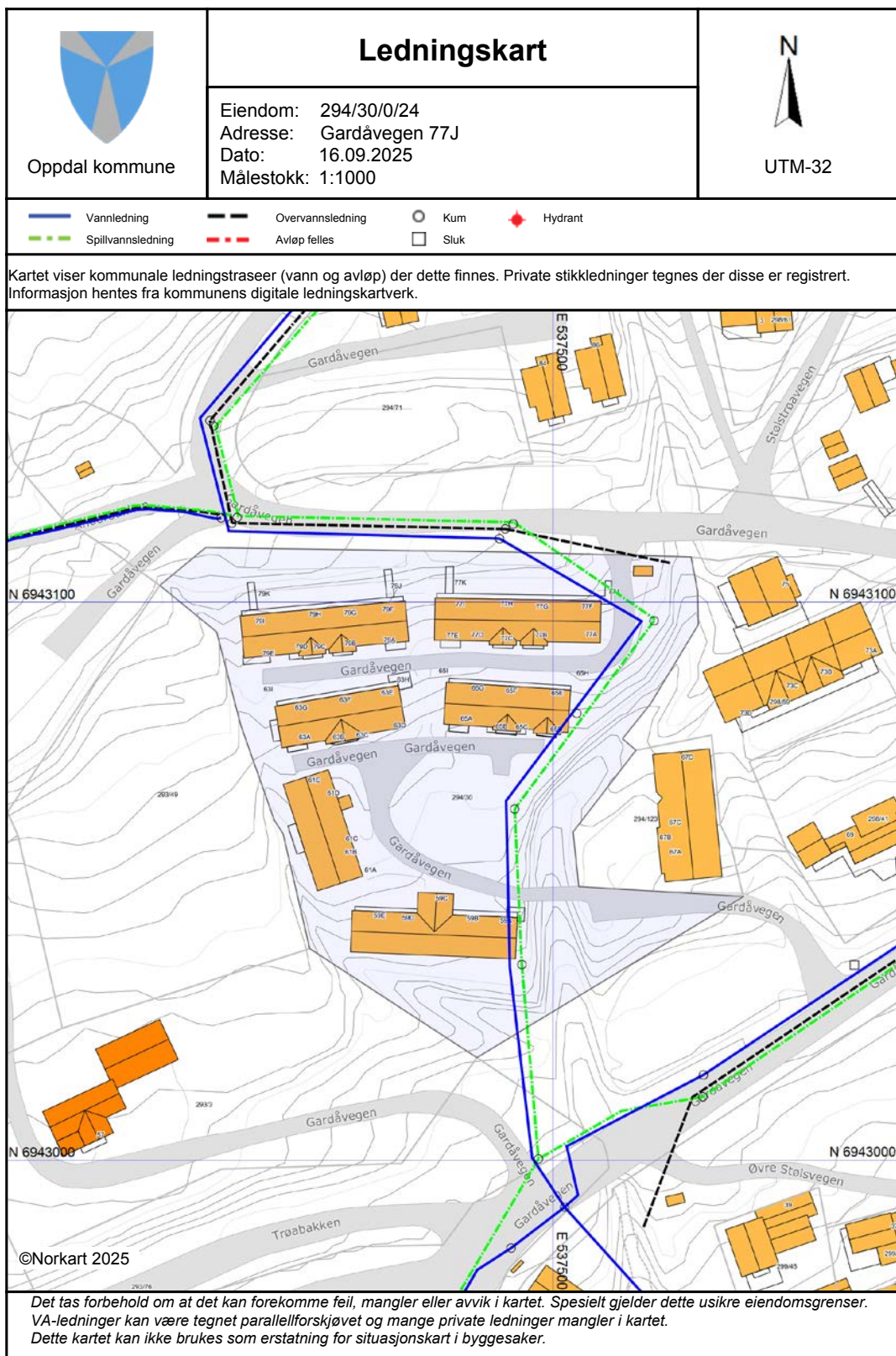
5-metersnivå
- 

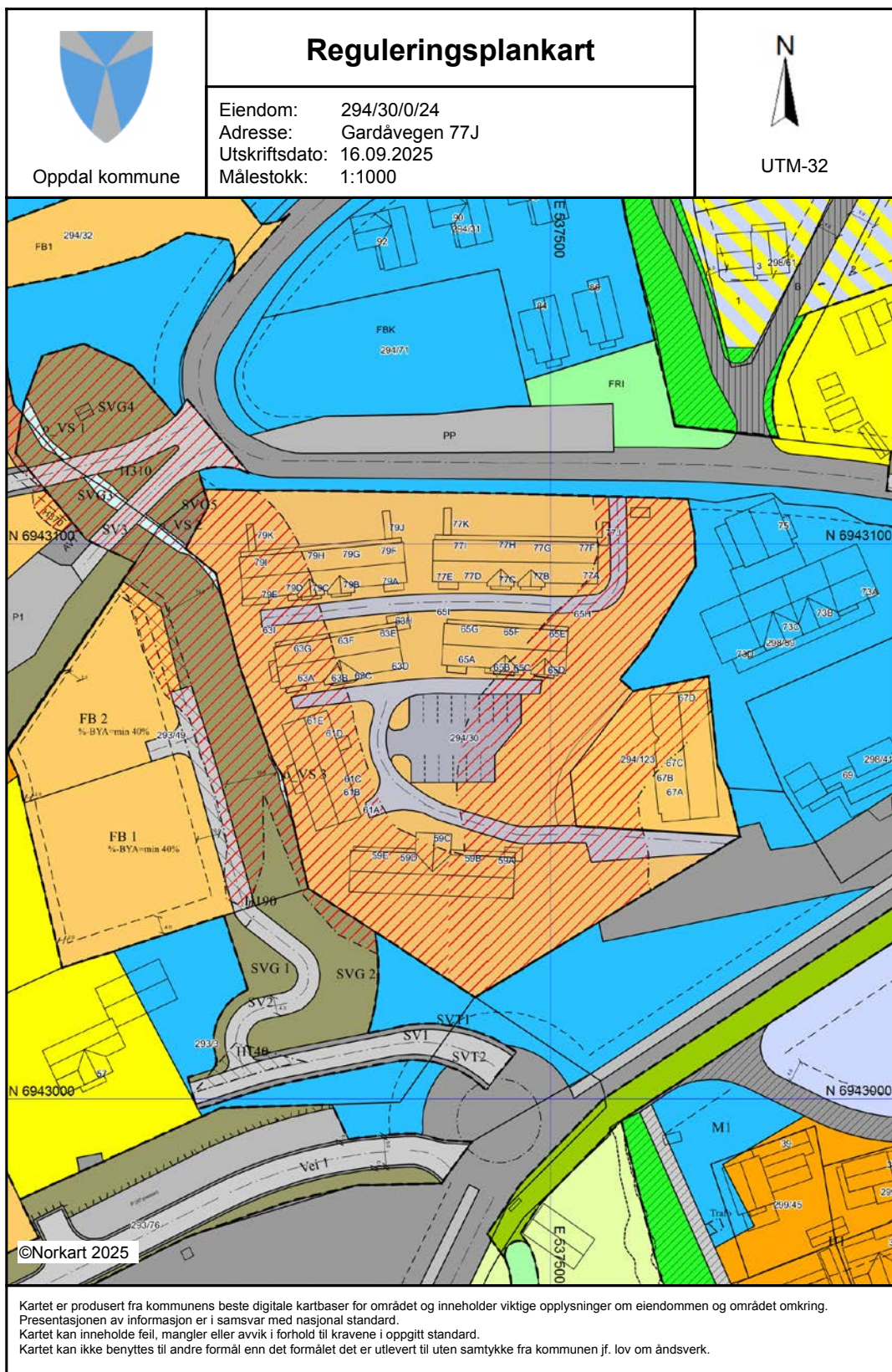
25-metersnivå
- 

Forsenkning terreng
- 

Hjelpekurve







Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for fritidsbebyggelse
	Områder for herberger og bevertningsteder
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>	
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Skiløype
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Fritidsbebyggelse - blokk
	Skiløype
	Vannforsyningsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Annet uteoppholdsareal
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Grønnstruktur
	Blågrønnstruktur
	Friområde
	Vannspeil
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR "Sandbekkhaugen fritidsboliger" - Stølen i Oppdal kommune

Egengodkjent i kommunestyret Oppdal kommune den 01.02.2024

Sak nr: 24/5

Arkivsak: 2022/2076

Forslag til reguleringsplan er datert : 25.08.2022
Forslag til reguleringsbestemmelser er datert : 21.10.2022
Forslag til vann- og avløpsplan er datert : 13.10.2022
Dato for siste revisjon av reguleringsplankartet : 01.02.2024
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene : 01.02.2024
Dato for siste revisjon av vann- og avløpsplan : 06.09.2023

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Pbl § 12.5,1

1.1. FB 1 - 1123 – Fritidsbebyggelse blokk

- 1.1.1. Bebyggelse : minimum 40 % BYA.
- 1.1.2. Det tillates ført opp bebyggelse i 2 etasjer i tillegg til sokkel / kjeller eller parkeringskjeller under bakken. Garasje eller carport i en etasje tillates oppført. Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet. Konsentrert bebyggelse tillates.
- 1.1.3. Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng.
- 1.1.4. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel fra 8 til 15 grader. Parkeringskjeller, garasje og eller carport kan ha flatt tak med takterrasse. Det tillates variasjon på takflatenes lengde. Takflater skal tekkes med torvtak.
- 1.1.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Byggemelding skal inneholde planlagt fargesetting på fritidsboligene.
- 1.1.6. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.
- 1.1.7. Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.

1.2. FB 2 - 1123 – Fritidsbebyggelse blokk

- 1.2.1. Bebyggelse : minimum 40 % BYA.
- 1.2.2. Det tillates ført opp bebyggelse over 5 etasjer i tillegg til sokkel / kjeller eller parkeringskjeller under bakken. Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet.
- 1.2.3. Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng.
- 1.2.4. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel fra 8 til 15 grader. Parkeringskjeller, garasje og eller carport kan ha flatt tak med takterrasse. Det tillates variasjon på takflatenes lengde. Takflater skal tekkes med torvtak.
- 1.2.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Byggemelding skal inneholde planlagt fargesetting på fritidsboligene.
- 1.2.6. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

Reguleringsbestemmelser for <i>Sandbekkhaugen - Stølen i Oppdal kommune</i>	Dato : 01.03.2021 Rev. : 01.02.2024	Side 1
--	--	--------

- 1.2.7. Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Pbl § 12.5, 2

2.1 SV 1 - 2010 - Veg

- 2.1.1 Eksisterende privat adkomstvei til boliger med avkjøring fra Gardåvegen.

2.2 SV 2 - 2010 - Veg

- 2.2.1 Ny adkomstvei til fritidsboligene med avkjøring fra SV1. Bredde på veibane minimum 4,0m.
Vegen skal planlegges og utføres i henhold til retningslinjer fra Statens Vegvesen.

2.3 SV 3 - 2010 - Veg

- 2.3.1 Eksisterende privat vei som krysser Sandbekken over en bro på nordsiden av feltet.

2.4 SVT 1-2 – 2018 Annen veggrunn- tekniske anlegg

- 2.4.1 SVT langs SV1 - Areal som brukes til grøft, skulder, snødeponi mv samt føring av tekniske anlegg som VA. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Primært velges beitefrø-blandinger og allergivennlige vekster.

2.5 SVG 1 - 2 - 2019 – Annen veigrunn – grøntareal

- 2.5.1 Grøntanlegg tilknyttet veganlegget som kan benyttes til grøft, skulder, snødeponi mv. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Primært velges beitefrø-blandinger og allergivennlige vekster.
- 2.5.2 SVG 2 ligger innenfor sonen for ras-, flom og skredfare langs Sandbekken , med sosikode 310, samt sikringssone med sosikode 190 langs adkomstveien SV2.

Kantvegetasjon skal bevares langs Sandbekken. Det skal ikke etableres tiltak innenfor området mellom sikringssonen (sosikode 190) og Sandbekken, hverken i anleggsperioden eller permanent etter at sikringstiltakene er etablert.

Det skal her etableres en flomvoll mot planområdet innenfor sosikode 190. Flomvullen skal primært legges i den nordlige delen av denne sikringssonen. Sikringstiltak skal prosjekteres av ansvarlig foretak før det kan gis en igangsettingstillatelse.

2.6 SVG 3 - 5 - 2019 – Annen veigrunn – grøntareal

- 2.6.1 Grøntareal langs Sandbekken på nordsiden av eiendommen og SV4 med noe innslag av eksisterende tekniske føringer som VA-ledninger, kabler, samt funksjon som grøft og snødeponi etc.
- 2.6.2 SVG 3-5 ligger innenfor sonen for ras-, flom og skredfare langs Sandbekken. - sosikode 310.

Sikringstiltak og masseavlagringsbasseng skal prosjekteres av ansvarlig foretak før det kan gis en igangsettingstillatelse.

Reguleringsbestemmelser for Sandbekkhaugen - Stølen i Oppdal kommune	Dato : 01.03.2021 Rev. : 01.02.2024	Side 2
---	--	---------------

2.7 Teknisk infrastruktur

2.7.1 Strømledninger må legges i jordkabel.

3. HENSYNSSONER - PBL §12-5, 6

3.1.1. H140 - Frisiktsone - Ved lokalt veikryss.

3.1.2. H310 - Ras og skredfaresone.

Sikringstiltak er beskrevet under § 2.

3.1.3. H190 - Sikringssone.

Sikringstiltak er beskrevet under § 2.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Det skal utarbeides en enkel plan for hvordan omgivelsene skal sikres mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen som sendes inn sammen med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, Luftkvalitet ref. kapittel 6 - T-1520 og for behandling av støy – ref. 1442/21 kapittel 6 , legges til grunn.

Arbeidstiden er definert innenfor følgende tidsperiode- mandag - fredag - 07:00 - 19:00”

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en grunnundersøkelse samt en enkel miljøteknisk undersøkelse.

På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen. Planen utarbeides iht forurensningsforskriftens kap.2.

Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.

Det tillates inngjerding av arealene regulert til fritidsformål og veg-formål. Ved oppsett av gjerder i området skal det settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan settes seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerder er ikke tillatt.

Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Skjæringer og veikanter skal tilsås med beitefrø

5. KULTURMINNELOVEN

5.1.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget. Pålegget beskrives i lov av 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføringen av tiltaket.

6. NATURMANGFOLDLOVEN

6.1.1 Tiltakshaver plikter å vise aktsomhet vedrørende registrerte fremmede arter i nærområdet til planområdet.

Dersom disse artene påtreffes under anleggsperioden innenfor planområdet så skal det treffes adekvate tiltak for å hindre spredning.

Reguleringsbestemmelser for <i>Sandbekkhaugen - Stølen i Oppdal kommune</i>	Dato : 01.03.2021 Rev. : 01.02.2024	Side 3
--	--	--------

7. REKKEFØLGEBESTEMMESER

- 7.1.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse på fritidsboligene. Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

- 7.1.2. Det skal leveres en målsatt utomhusplan ved søknad om rammetillatelse eller ett trinns tiltak.

- 7.2.3 For igangsettingstillatelse kan gis, skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til gjeldende sikkerhetsklasse for tiltaket.

I forbindelse med flomsikringstiltak skal det reetableres vegetasjon på arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5.

- 7.2.4 Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan som viser terrengprofiler, adkomst fra vei og plassering av bygninger og parkeringsareal.

Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.»

- 7.2.5 Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

- 7.2.6 For midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil.

Vedtatt detaljreguleringsplan for Oppdal Alpintun, gnr/bnr 294/30.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OPPDAL ALPINTUN, gnr/bnr. 294/30.

Behandling Ihht Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstiller: Oppdal Prosjektutvikling AS	10.08.2015		
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	14.09.2015	15/75	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	16.09 – 06.11. 2015		ARHO
Sluttbehandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	07.03.2016	16/16	ARHO
	ArealplanID 2015009.		

Dato for siste revisjon av plankart:

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 15.09. 2015

§ 1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

1.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes.

1.2 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før den enkelte leilighet/seksjon kan selges må nødvendig parkeringsareal være sikret, enten ved erverv av grunn, inngåelse av festekontrakt eller opparbeiding på gnr 294 bnr 30.

2.2 Før salg av leiligheter kan starte, må bekkeløpet være ryddet for busker og trær.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 12-5, nr 1 og 12-7)

3.1 Fritidsbebyggelse: % BYA er maks 60 % .

3.2 Maks. gesimshøyde er 14 meter og maks. mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.3 Taktekking skal ha en mørk utførelse.

3.5 Det tillates oppføring av utvendige boder i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

3.6 Det tillates ombygging/endring av antall leiligheter i eksisterende bygningsmasse.

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 10.08. 2015

Vedtatt detaljreguleringsplan for Oppdal Alpintun, gnr/bnr 294/30.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5, nr. 2)

4.1 Veier/avkjøring /parkering

4.1.1 Avkjørselene fra Gardåvegen til Oppdal Alpintun er felles for alle leilighetene.

4.1.2 Minimum 1 biloppstillingsplass skal være tilgjengelig pr. leilighet/seksjon.

4.2 Vann, avløp og renovasjon

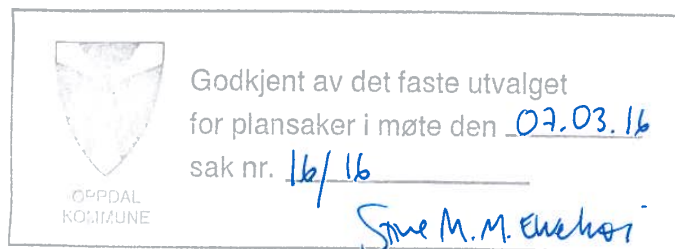
4.2.1 Hver leilighet/seksjon skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

4.2.2 Renovasjon skal skje i henhold til den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i Oppdal kommune.

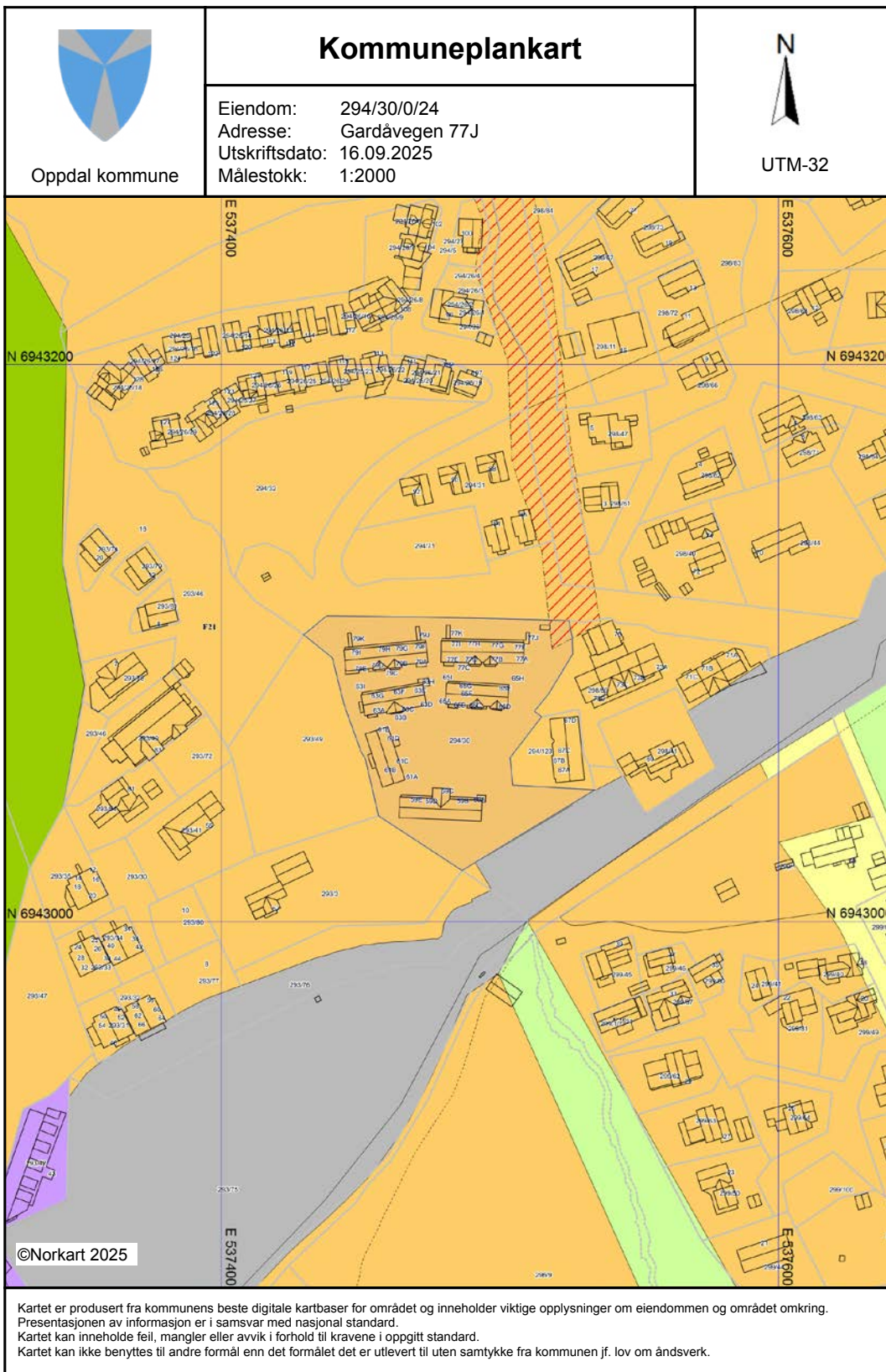
§5 HENSYNSSONE

5.1 Hensynssone a (faresone, ras- og flomutsatt område)

5.1.1 Elveløpet/bekkeløpet til Gardåa/Sandbekken skal holdes fri for busker og trær.



Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 10.08. 2015



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Ahc
-  Kommune(del)plan - påskrift


Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602480311
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
966059273	Torget ANS		c/o Soldi Regnskap AS, Falkenborgvegen 9, 7044 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5021	294	30

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5021	294	30	0	1	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	2	29 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	3	25 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	4	29 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	5	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	6	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	7	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	8	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	9	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	10	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	11	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	12	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	13	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	14	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	15	29 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	16	25 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	17	29 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	18	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	19	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei

10.01.2019 15.24



Side 1 av 3


Melding til tinglysing

Doknr: 107518 Tinglyst: 25.01.2019
STATENS KARTVERK

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5021	294	30	0	20	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	21	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	22	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	23	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	24	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	25	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	26	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	27	41 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	28	21 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	29	21 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	30	41 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	31	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	32	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	33	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	34	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	35	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	36	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	37	41 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	38	21 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	39	21 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	40	41 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	41	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	42	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	43	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	44	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	45	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	46	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	47	41 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	48	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	49	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	50	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	51	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	52	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei

10.01.2019 15.24

Side 2 av 3

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5021	294	30	0	53	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	54	21 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	55	23 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	56	21 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	57	42 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	58	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	59	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	60	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	61	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	62	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	63	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	64	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	294	30	0	65	43 / 2531	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz v/ adv. Runar Wiik	999651585	rwi@ovgj.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb. 700	6501	Kristiansund	90108071

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	294	30	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
966059273	Torget ANS (fester)	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal		
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	42	42	13	B	43	B	25	
2	B	29	42	14	B	42	B	26	
3	B	25	42	15	B	29	B	27	
4	B	29	42	16	B	25	B	28	
5	B	42	42	17	B	29	B	29	
6	B	43	42	18	B	42	B	30	
7	B	43	42	19	B	43	B	31	
8	B	43	42	20	B	43	B	32	
9	B	43	42	21	B	43	B	33	
10	B	43	42	22	B	43	B	34	
11	B	43	42	23	B	43	B	35	
12	B	43	42	24	B	43	B	36	
Sum tellere:			Nevner =						

Dato	Innsenderens underskrift
16/11-18	

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

Innsenderens underskrift

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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

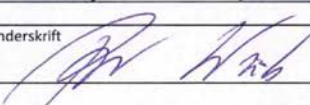
10. Underskrifter		
Sted og dato Trondheim 6/11-18	Hjemmelshavers underskrift [Signature]	Gjenta navn med blokkbokstaver Torget ANS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

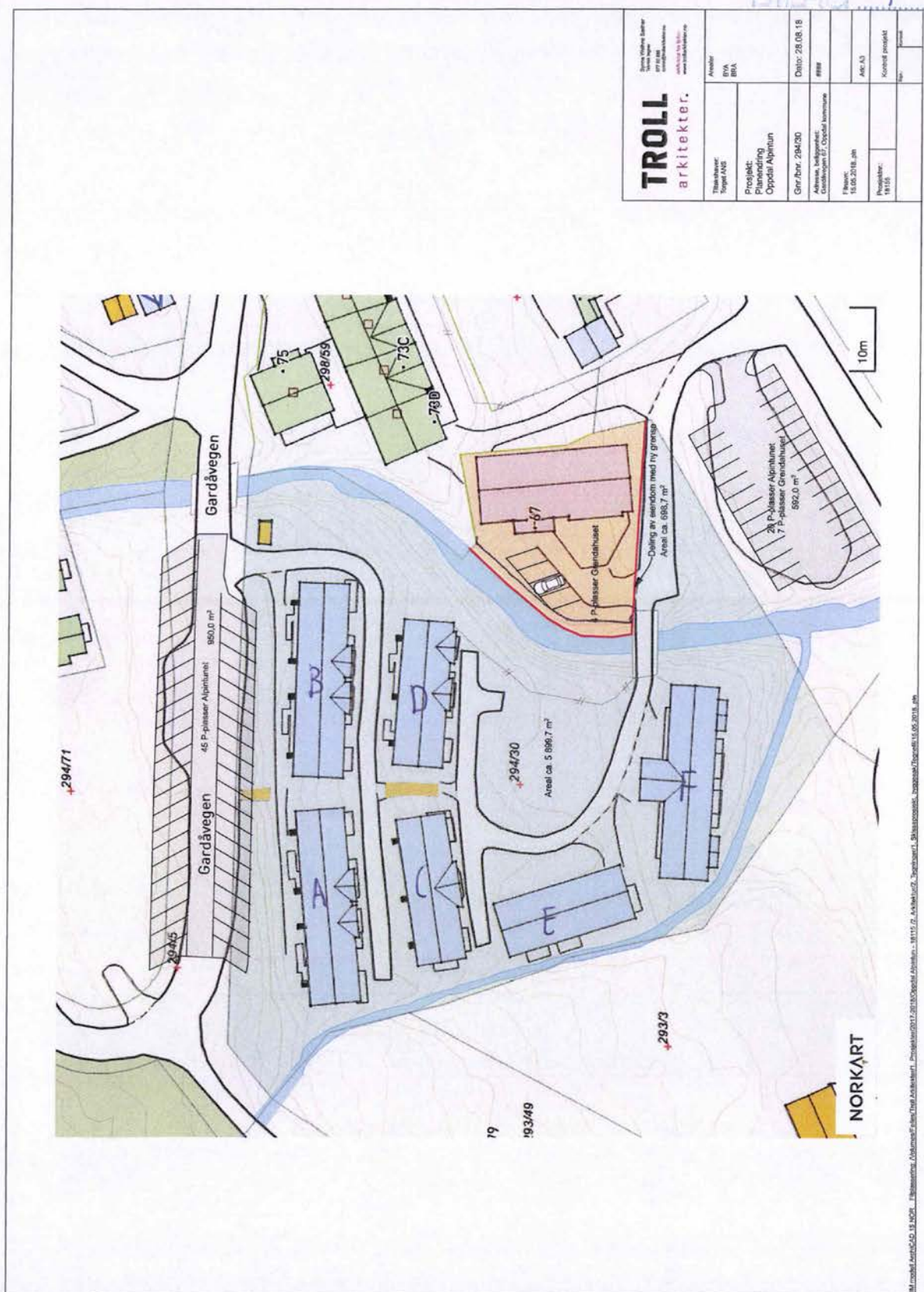
11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

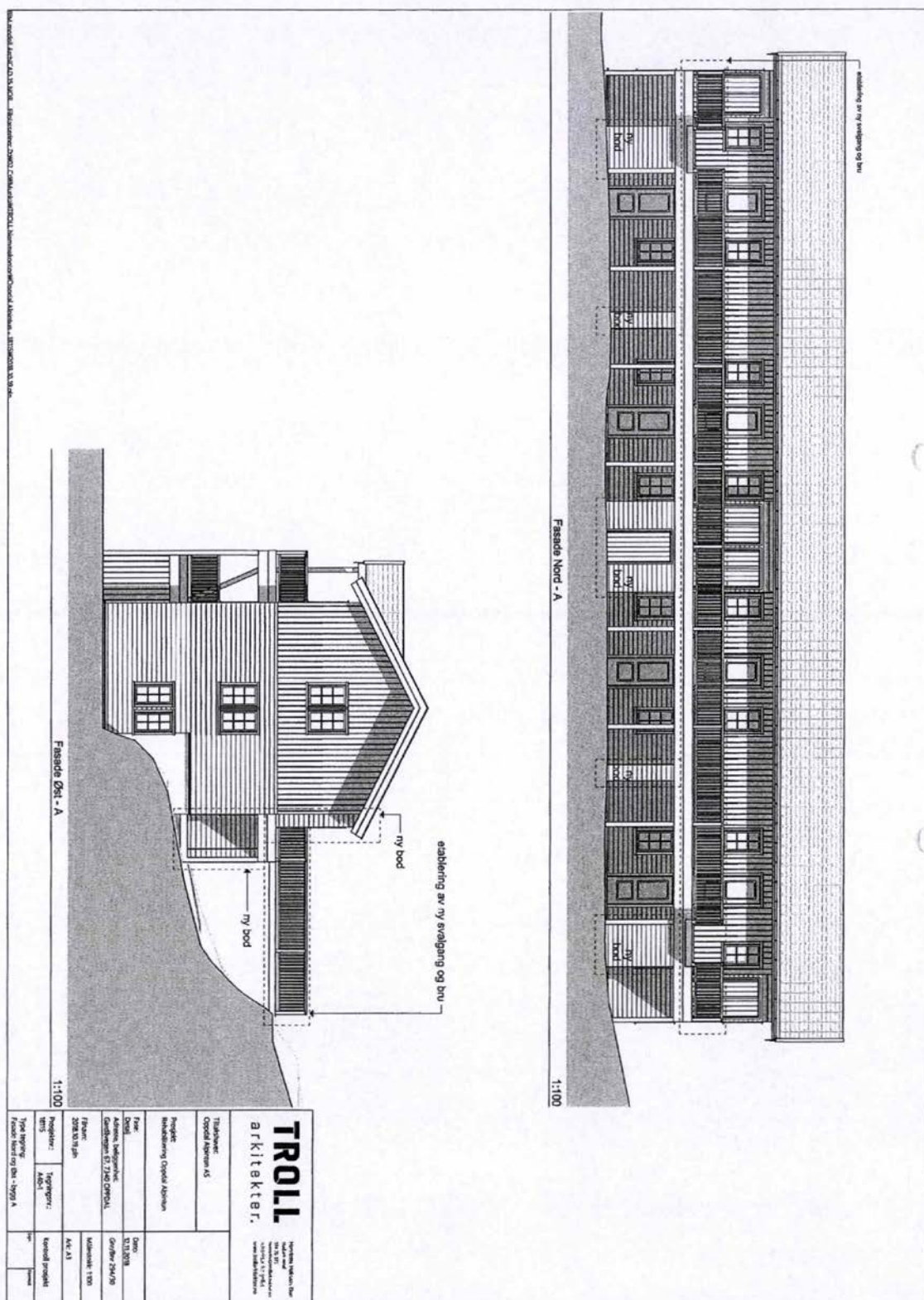
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 5021	Kommunens navn Oppdal kommune	Gårdsnr. 294	Bruksnr. 30
Dato 8/11-19	Underskrift [Signature]	Sternpel Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal	

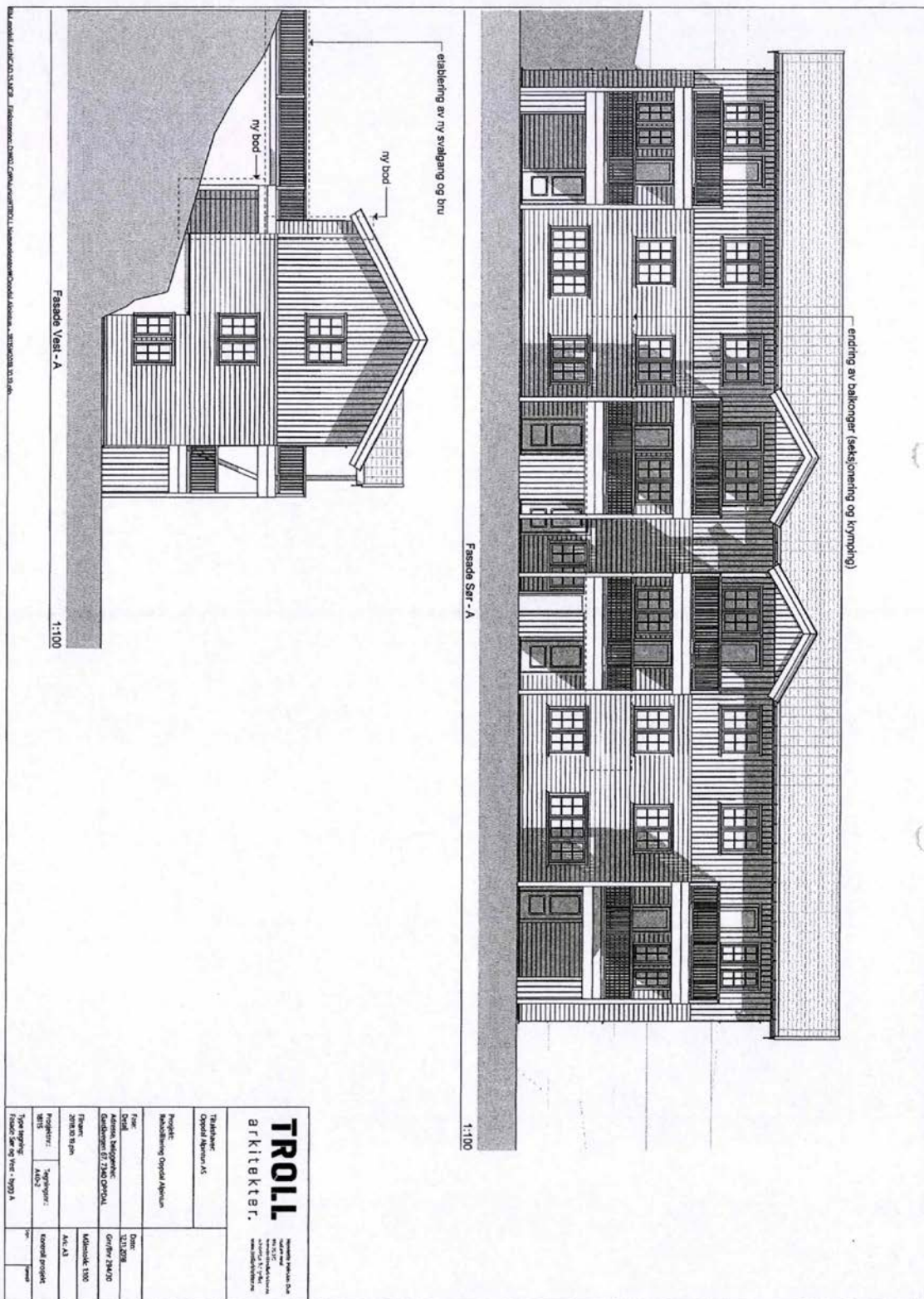
Dato 16/11-18	Innsenderens underskrift [Signature]
------------------	---

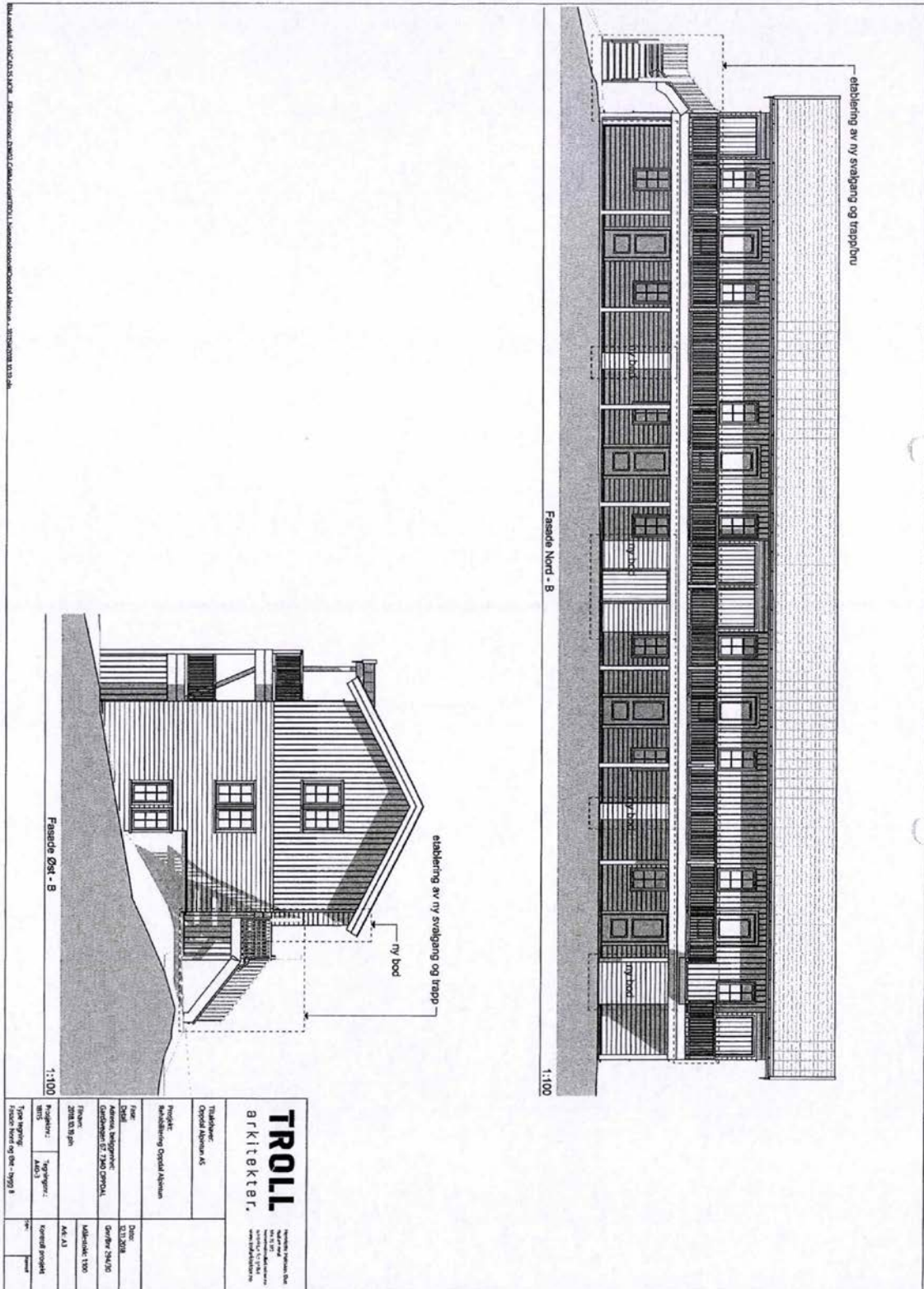
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	43	B	85				109				133			157
62	B	43	B	86				110				134			158
63	B	43	B	87				111				135			159
64	B	43	B	88				112				136			160
65	B	43	B	89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:		2531		Nevner =		2531									

Dato	Innsenderens underskrift
16/11/18	



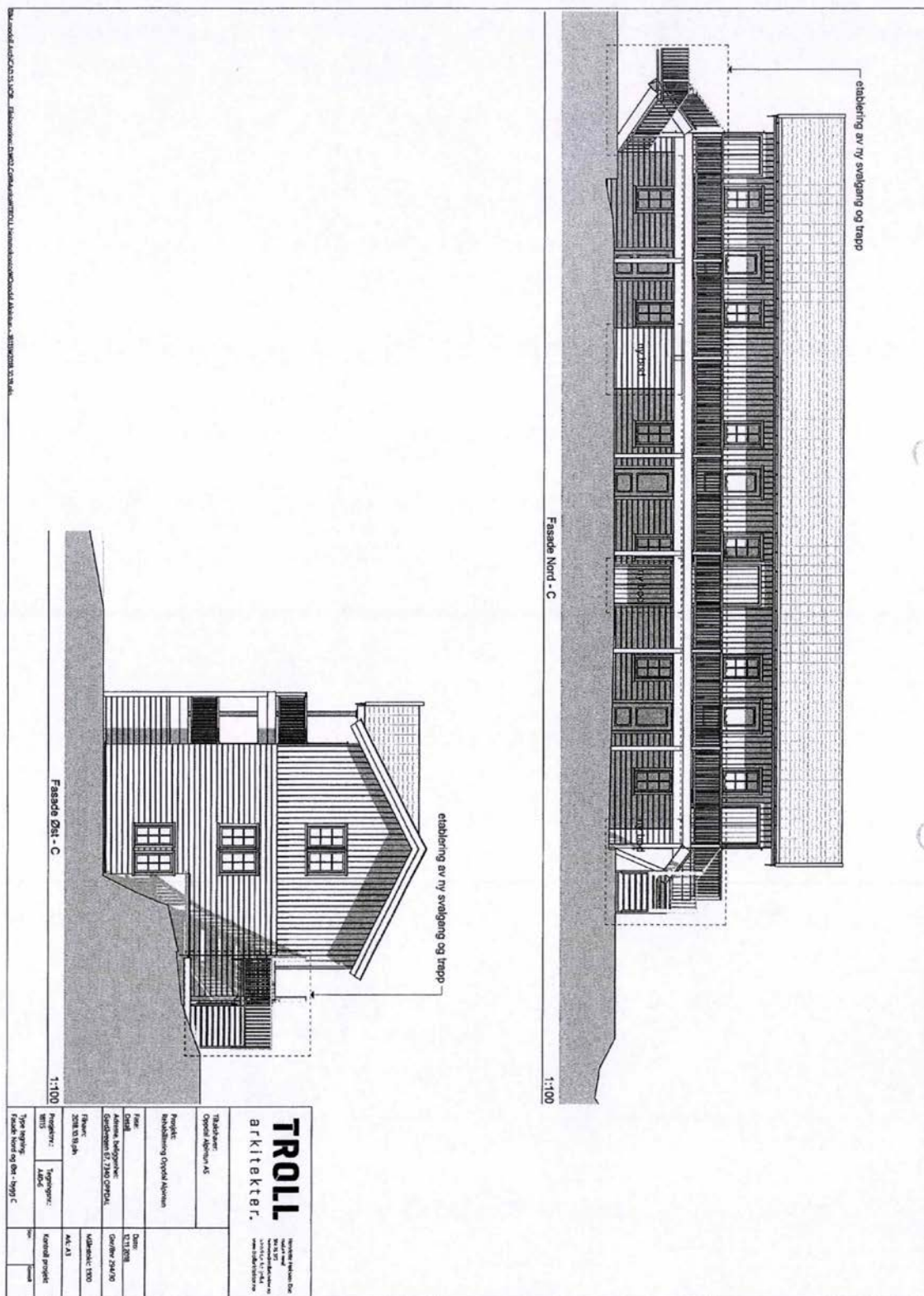




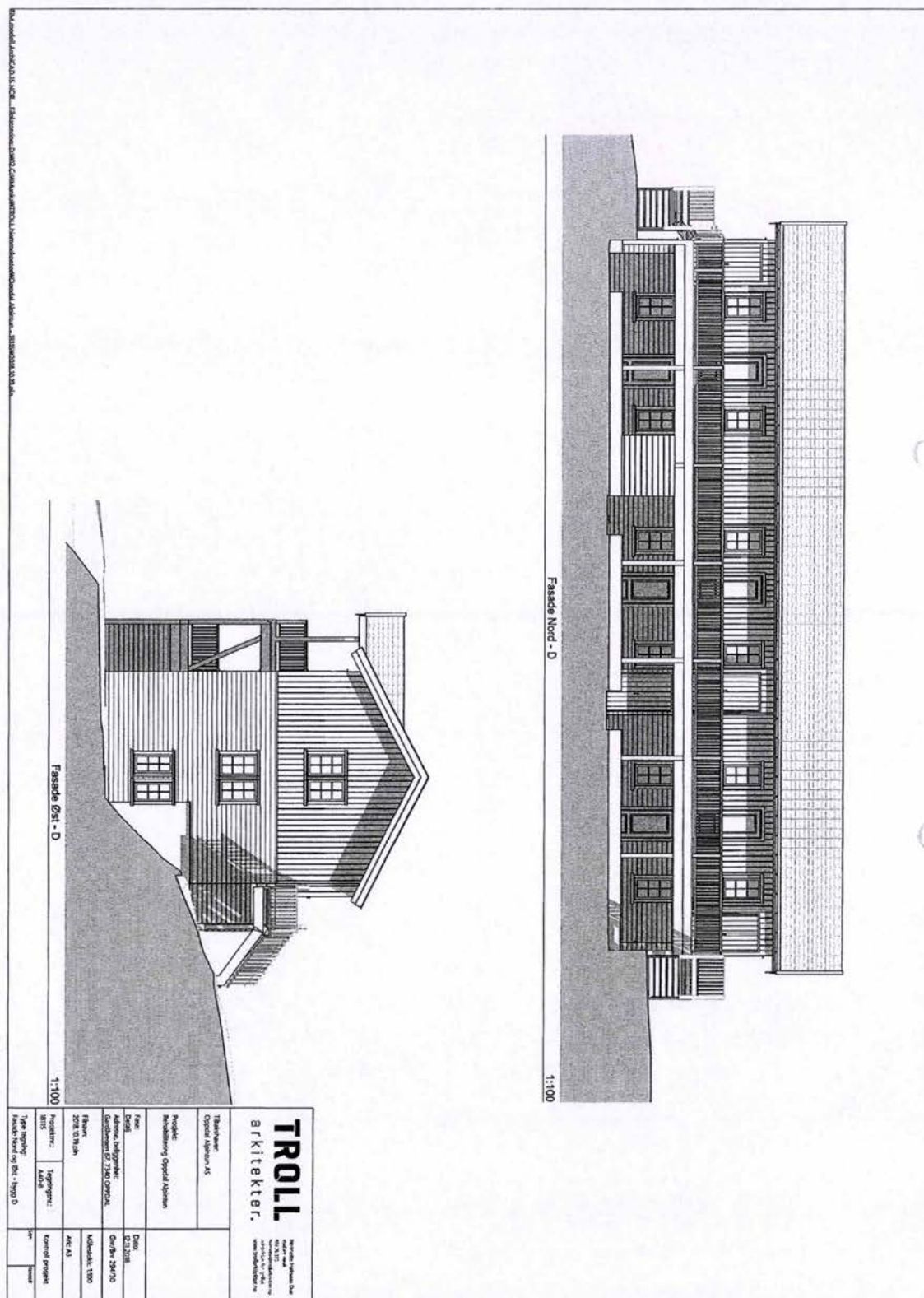


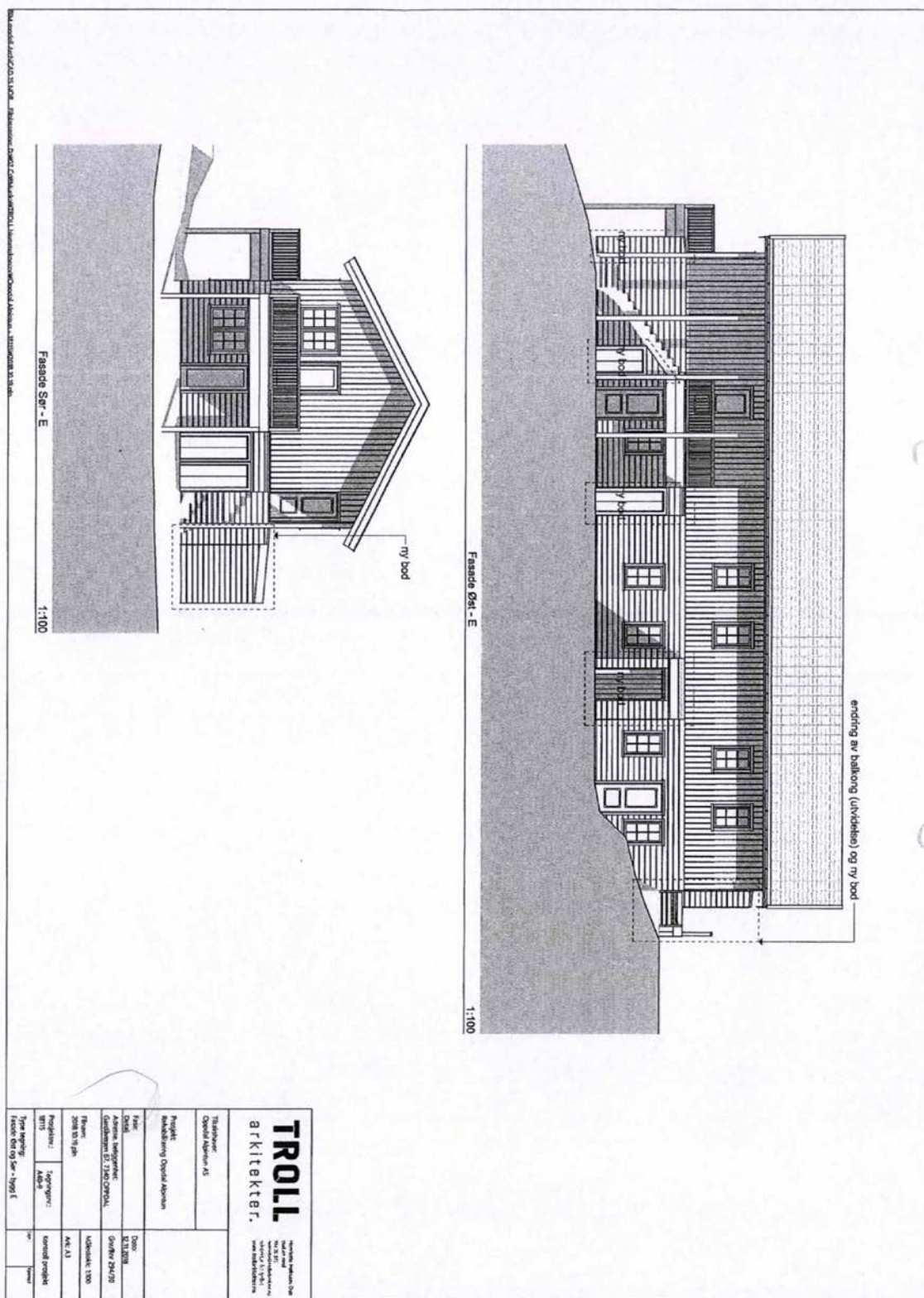


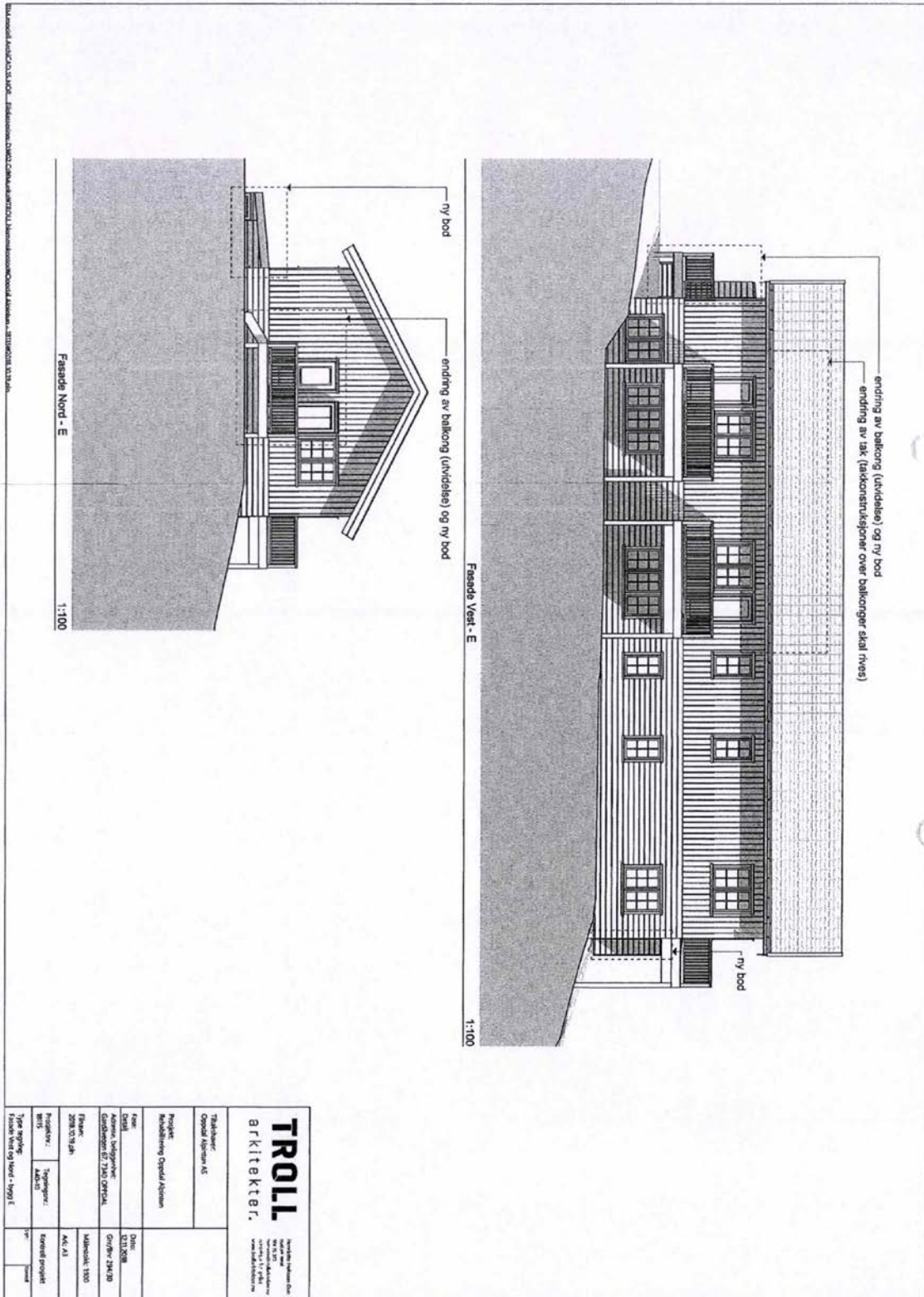


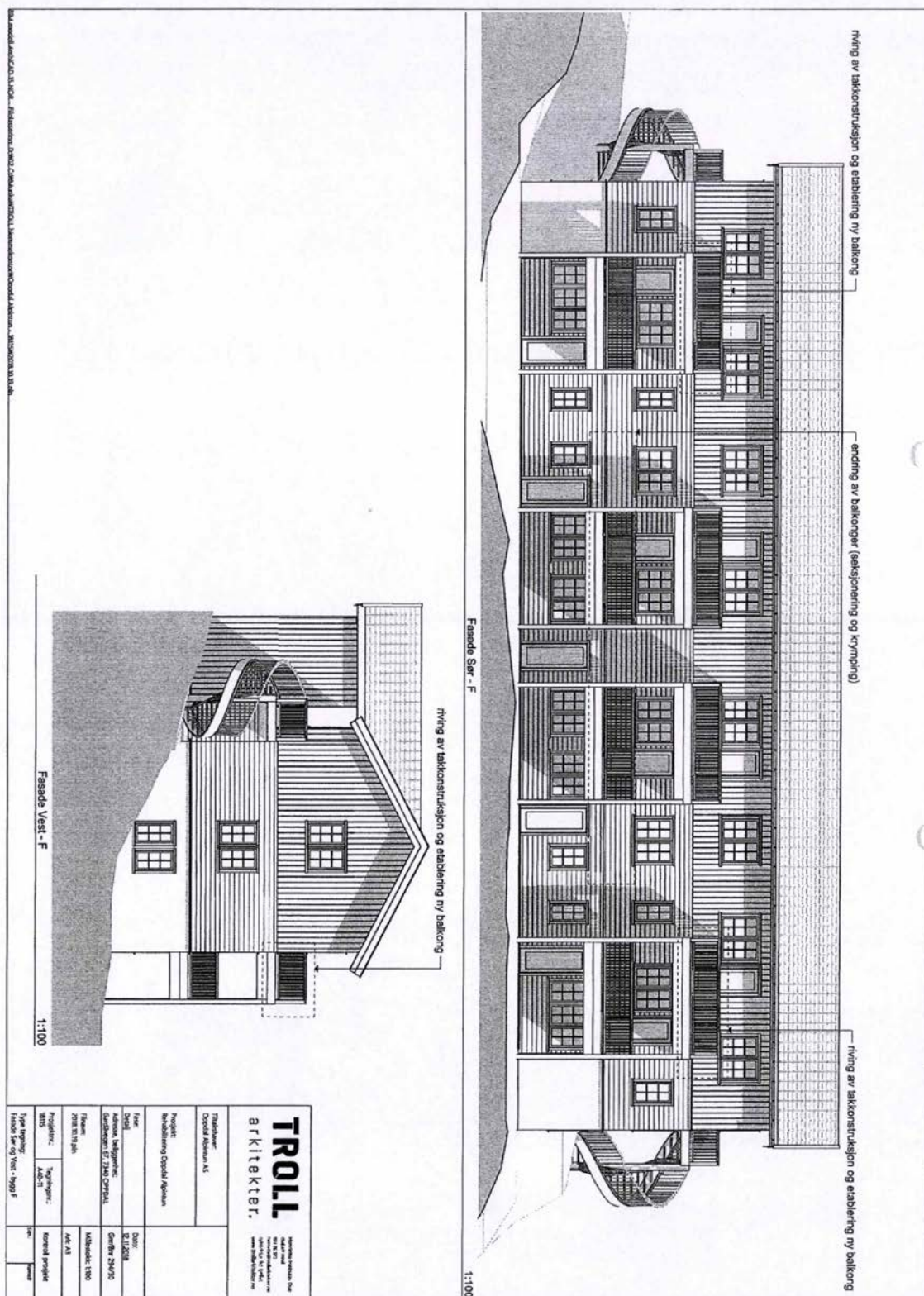


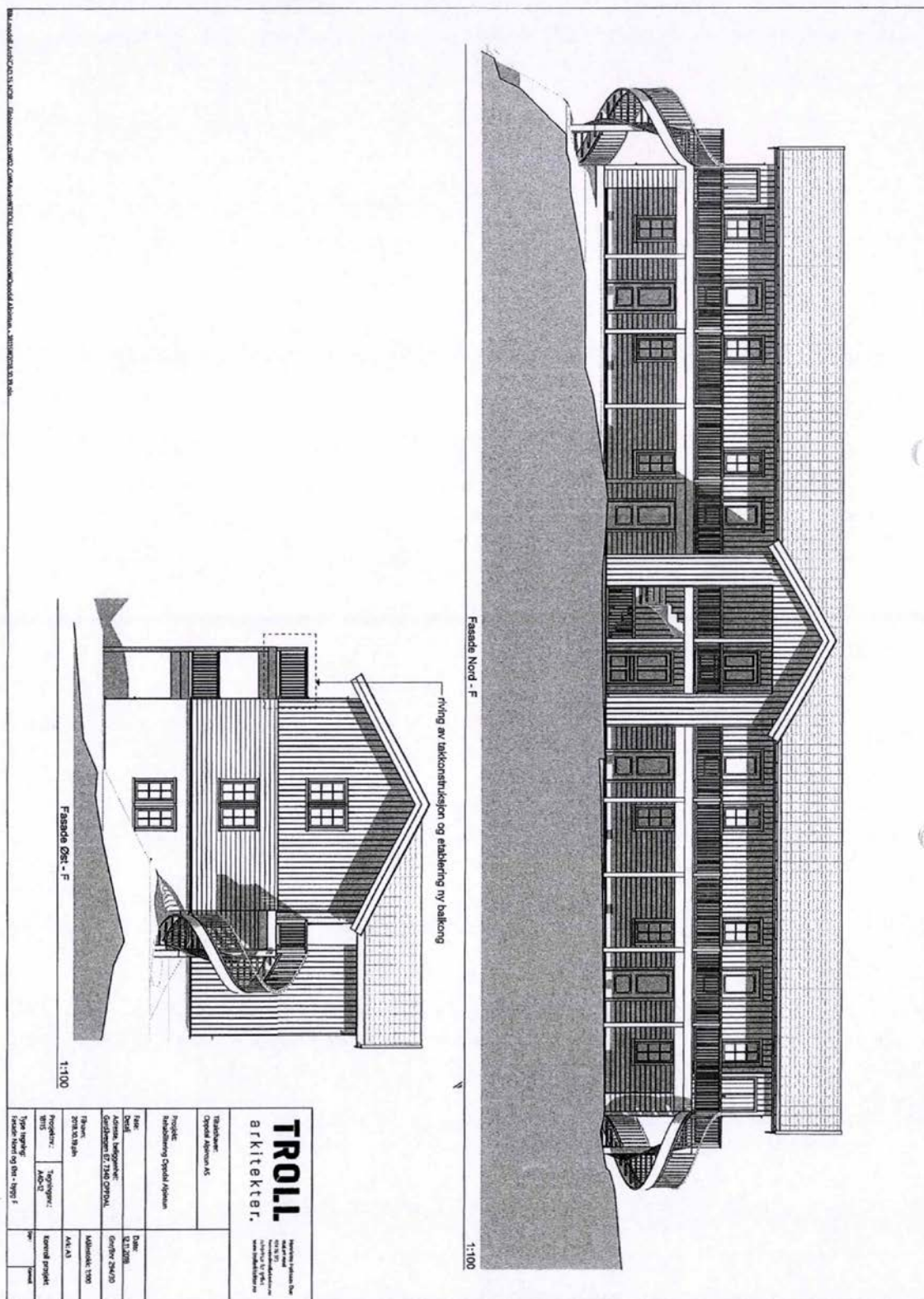




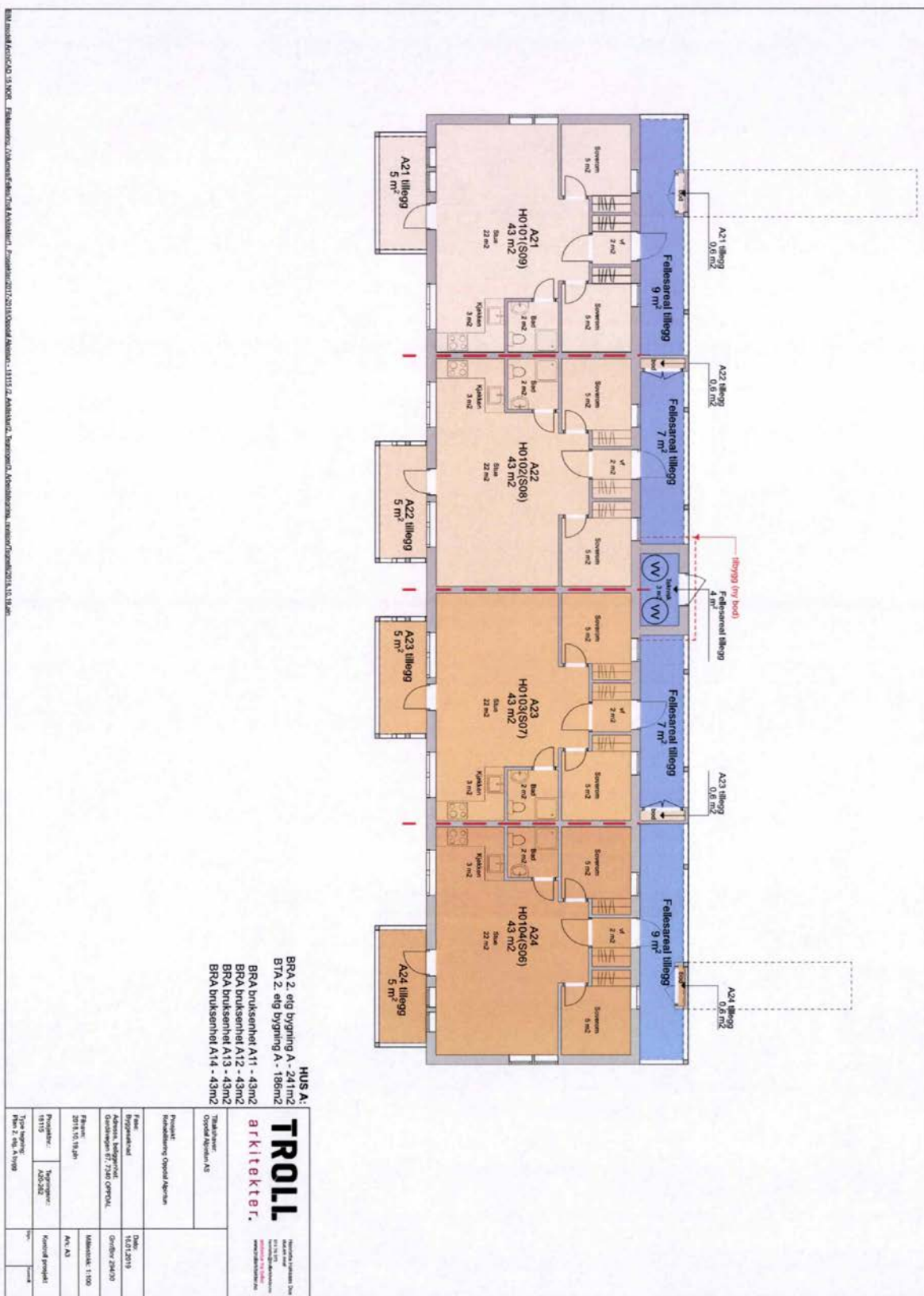




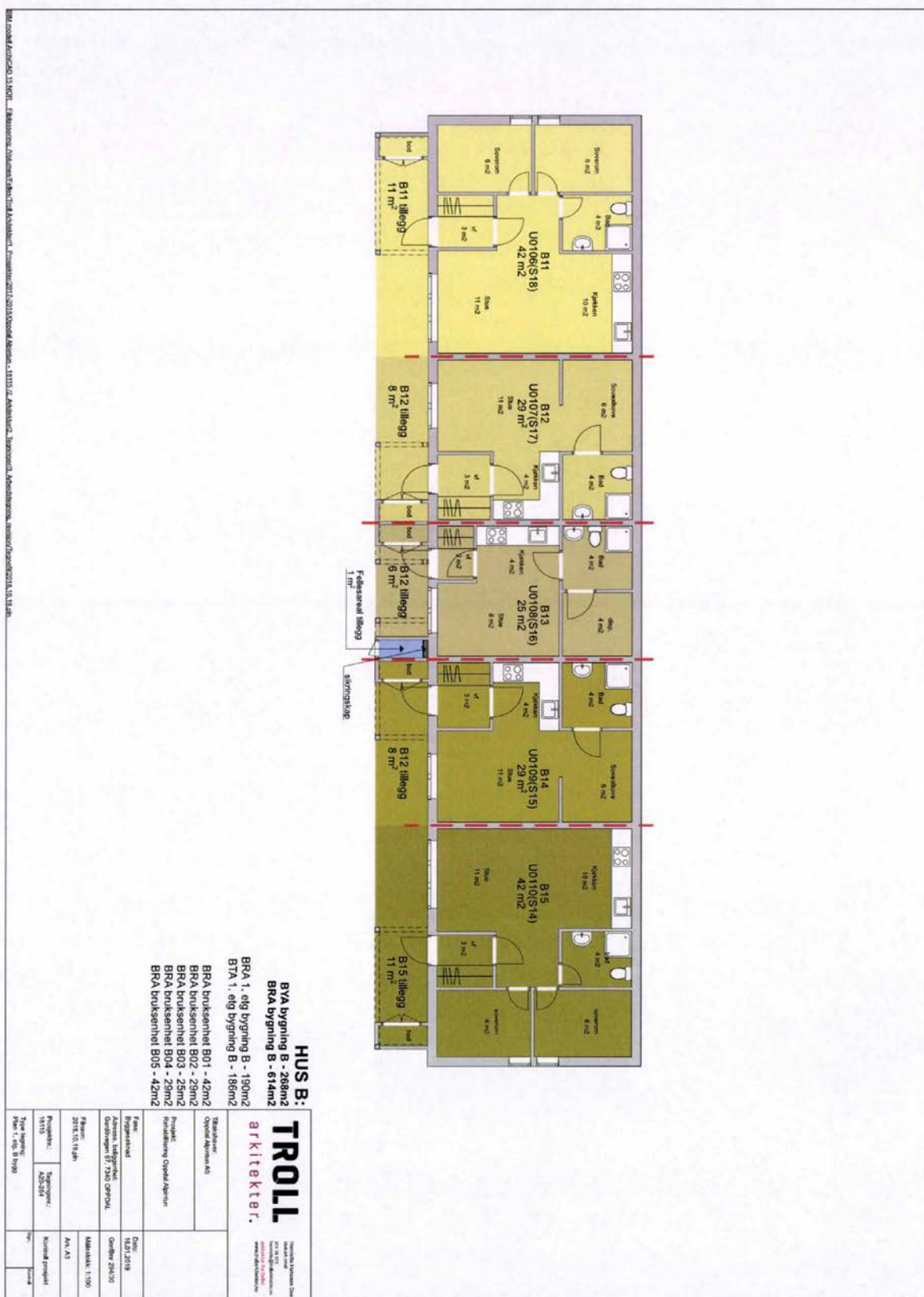




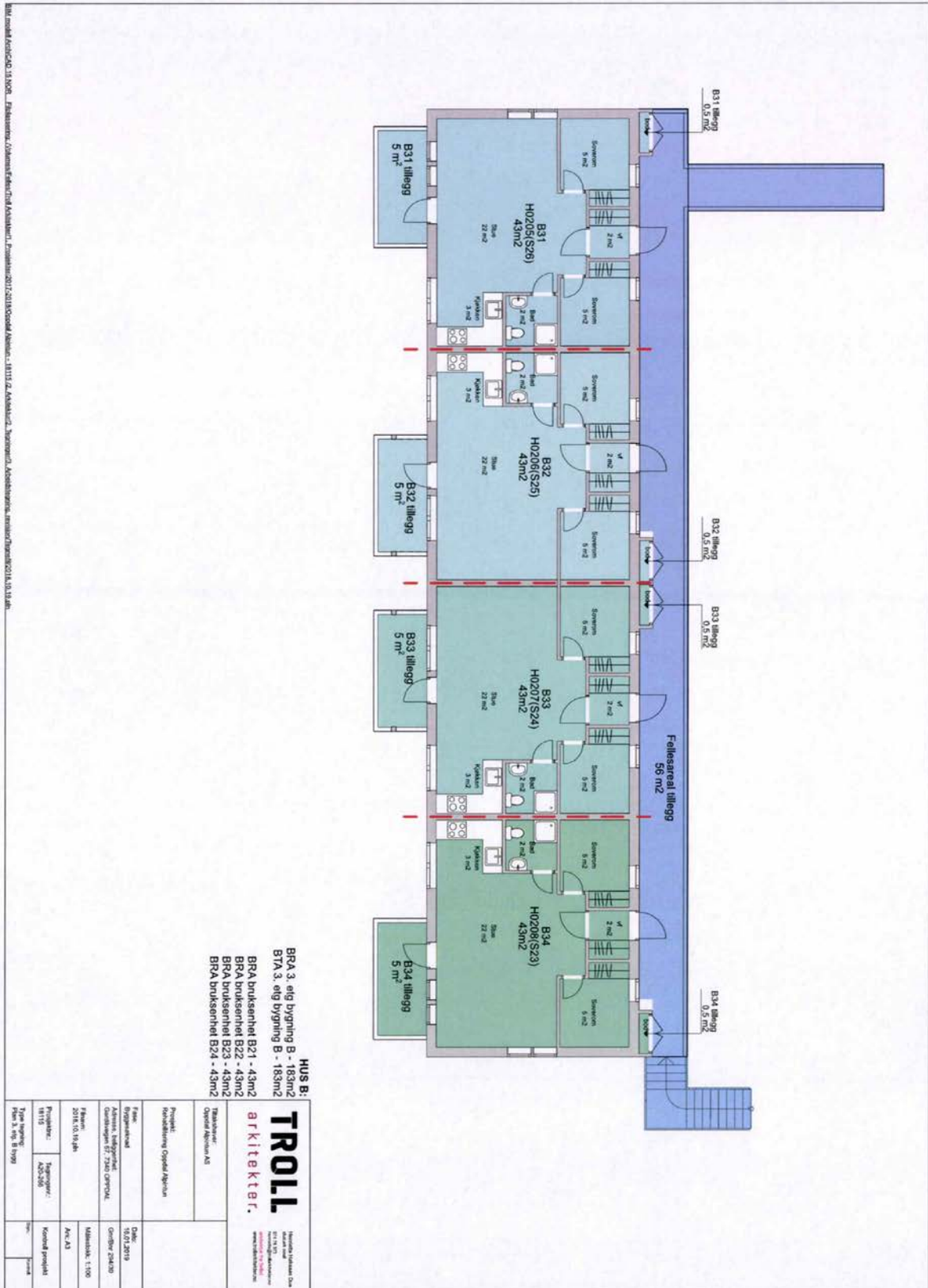


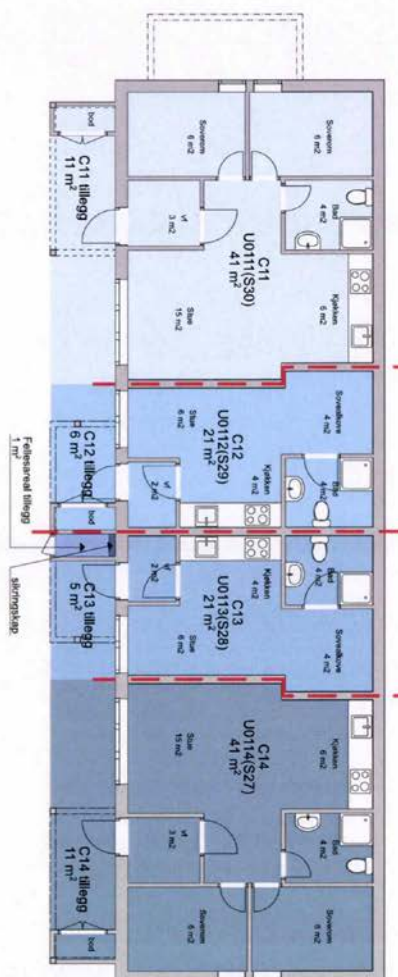












HUS C:

BYA bygning C - 212m2
BRA bygning C - 460m2

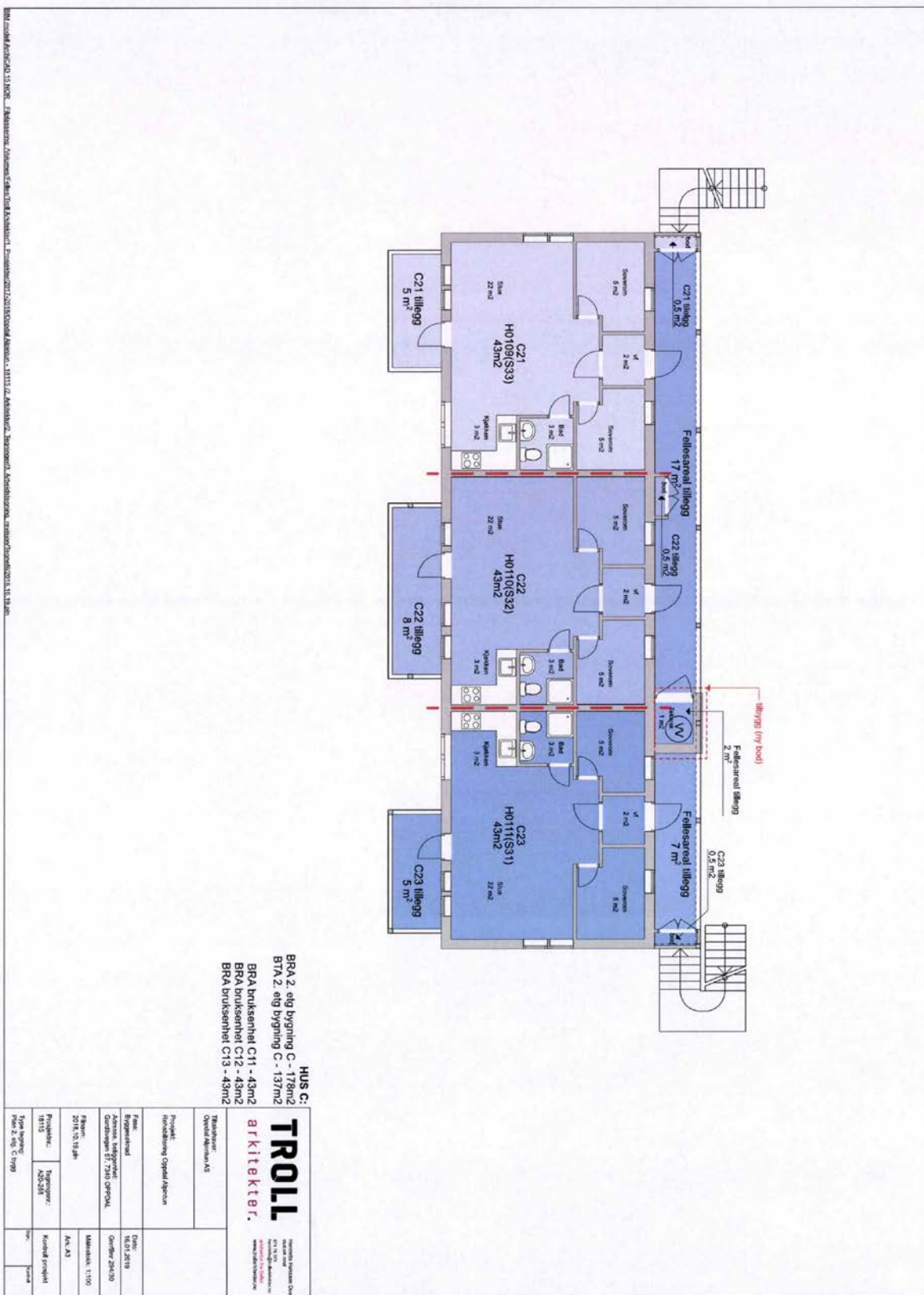
BYA bygning C - 212m2
BRA bygning C - 460m2

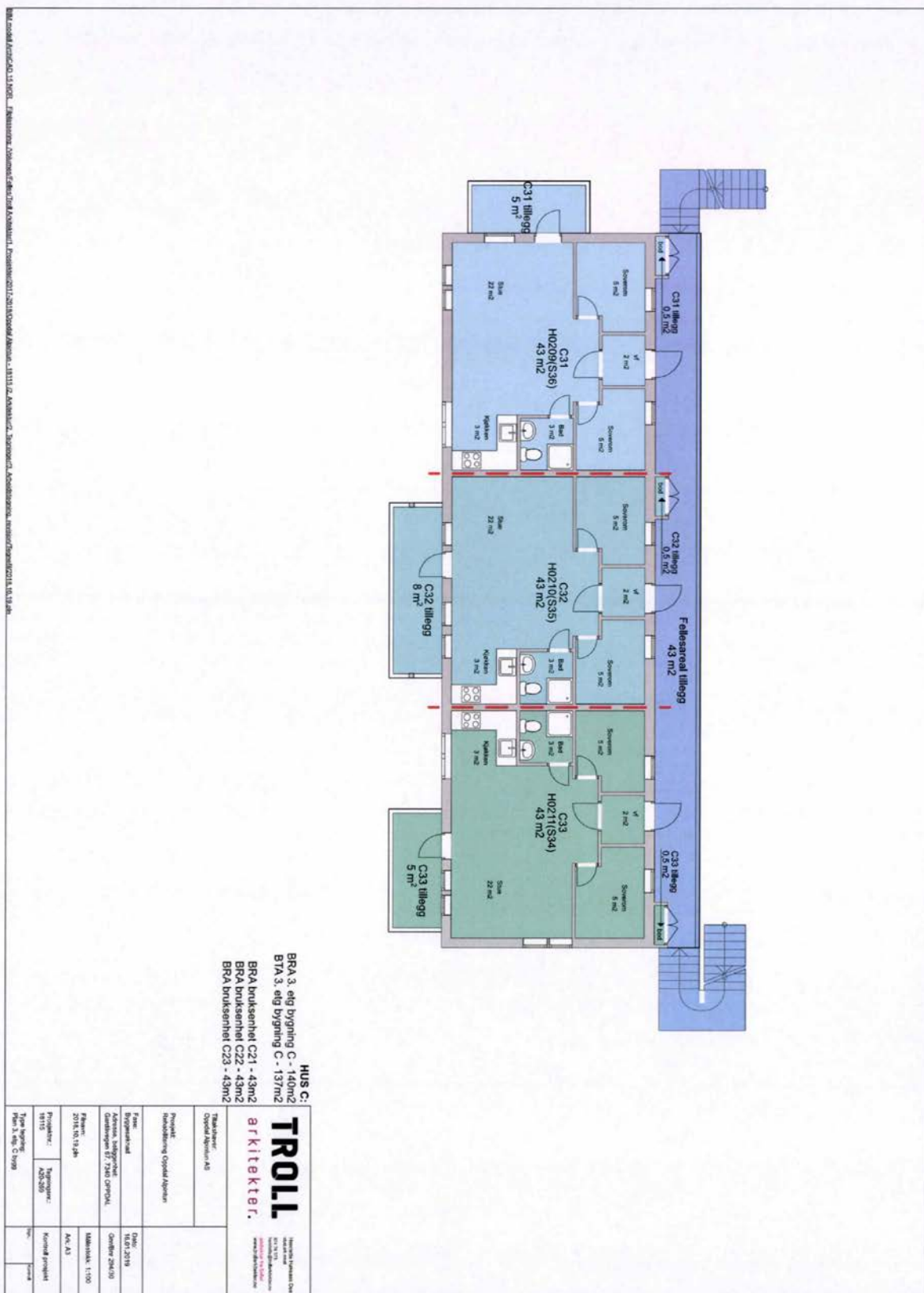
BRA 1. eig bygning C - 145m2
BTA 1. eig bygning C - 140m2

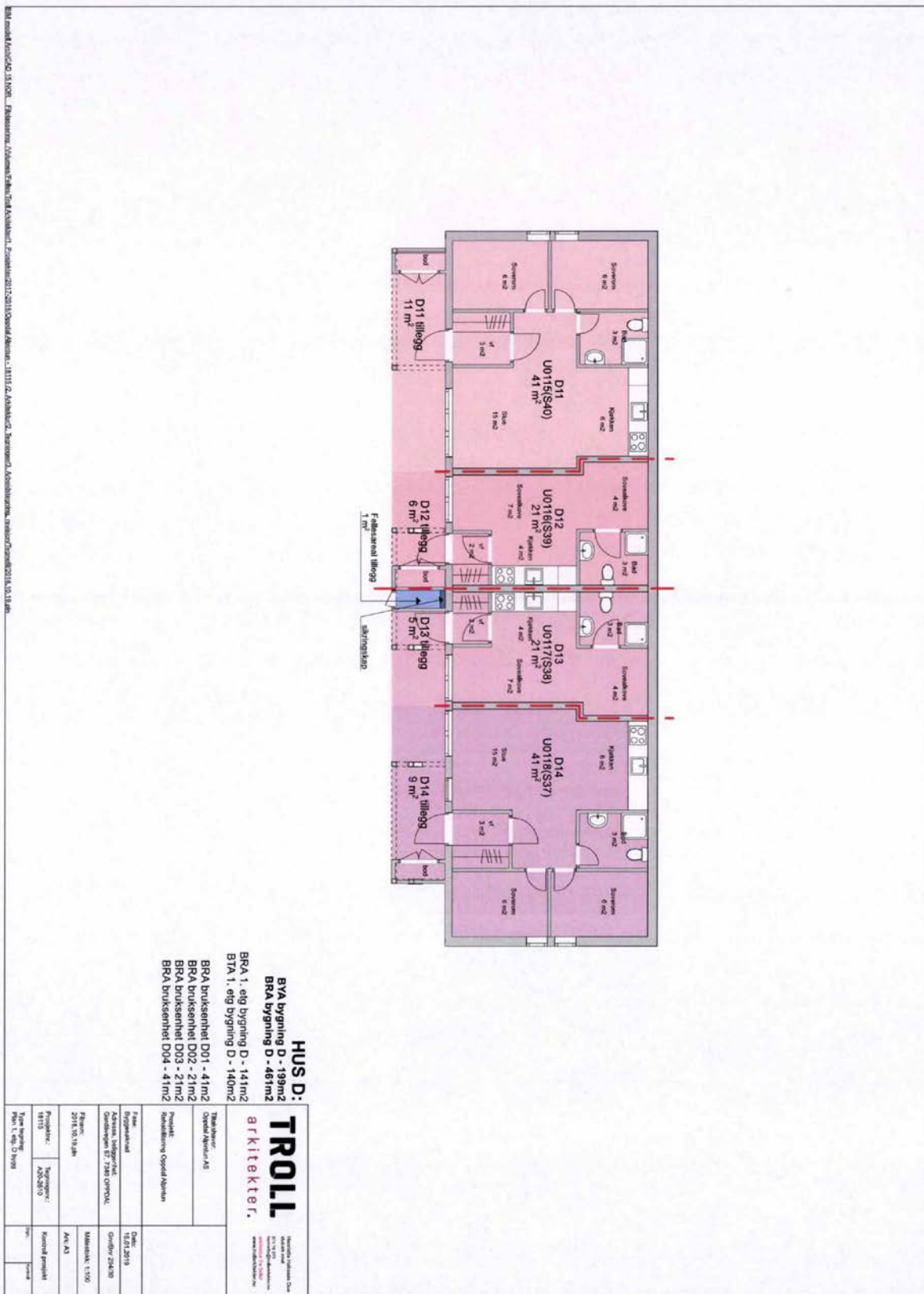
BRA bruksenhel C01 - 41m2
BRA bruksenhel C02 - 21m2

BRA bruksenhel C03 - 21m2
BRA bruksenhel C04 - 41m2

[illegible]

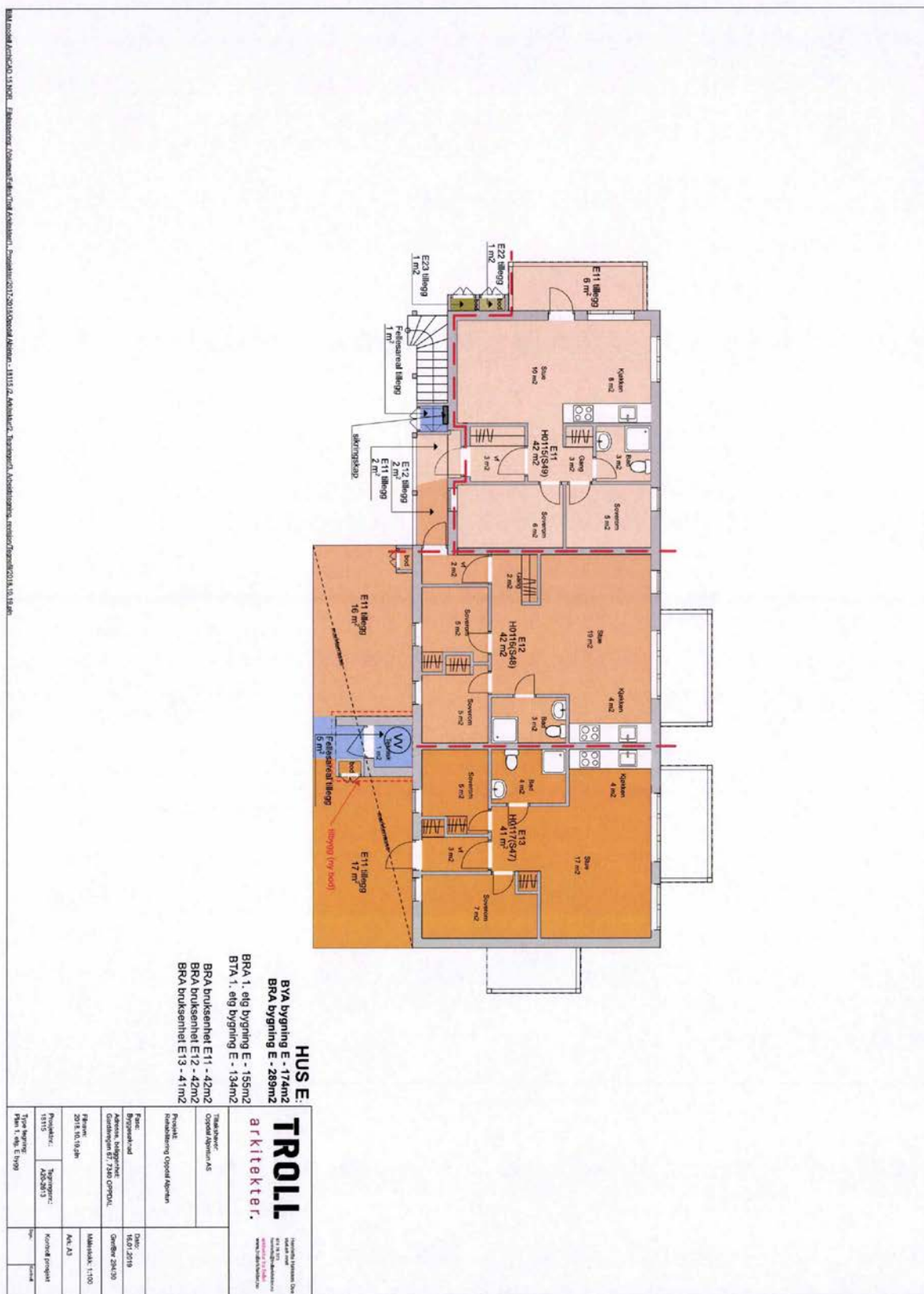




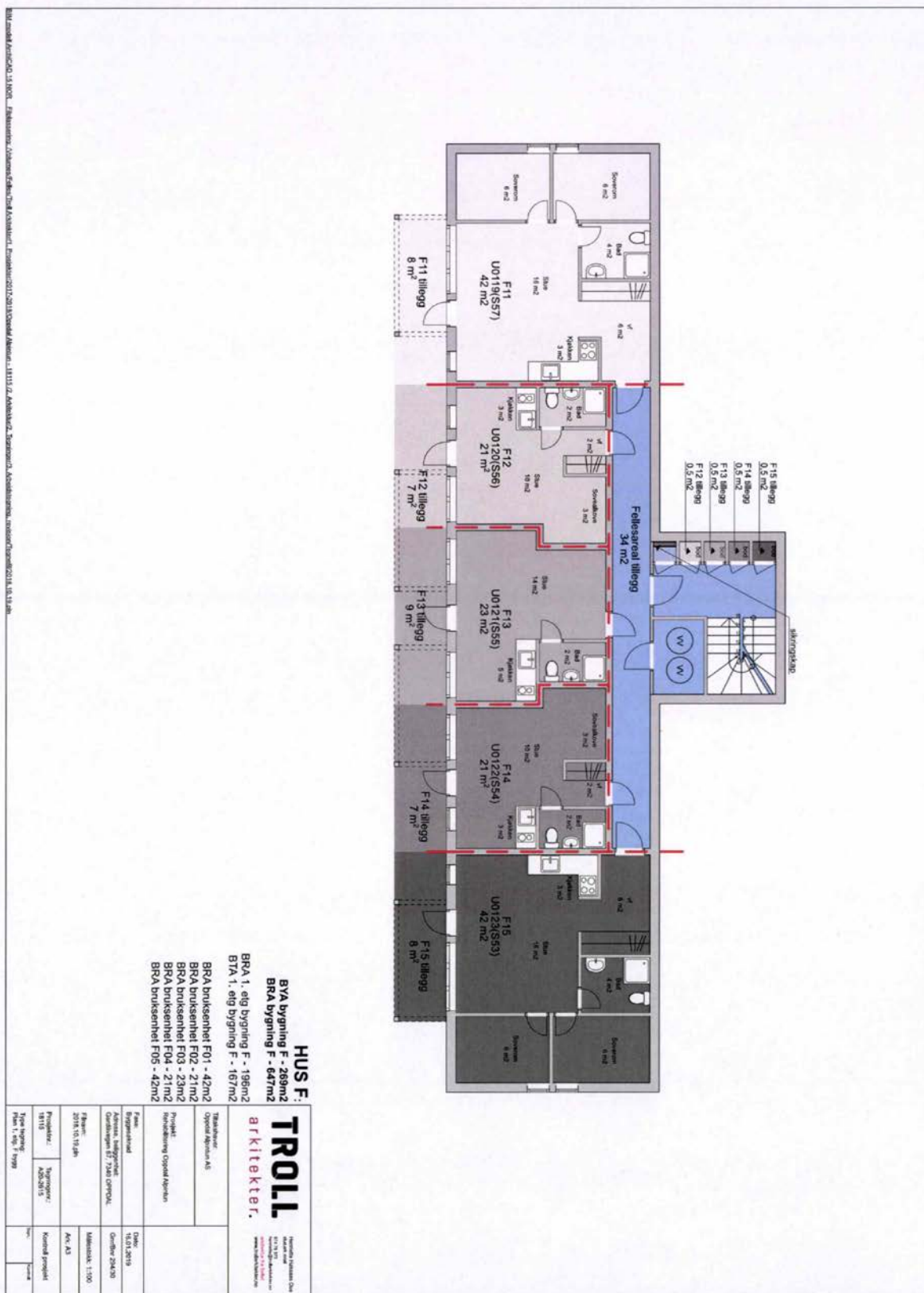


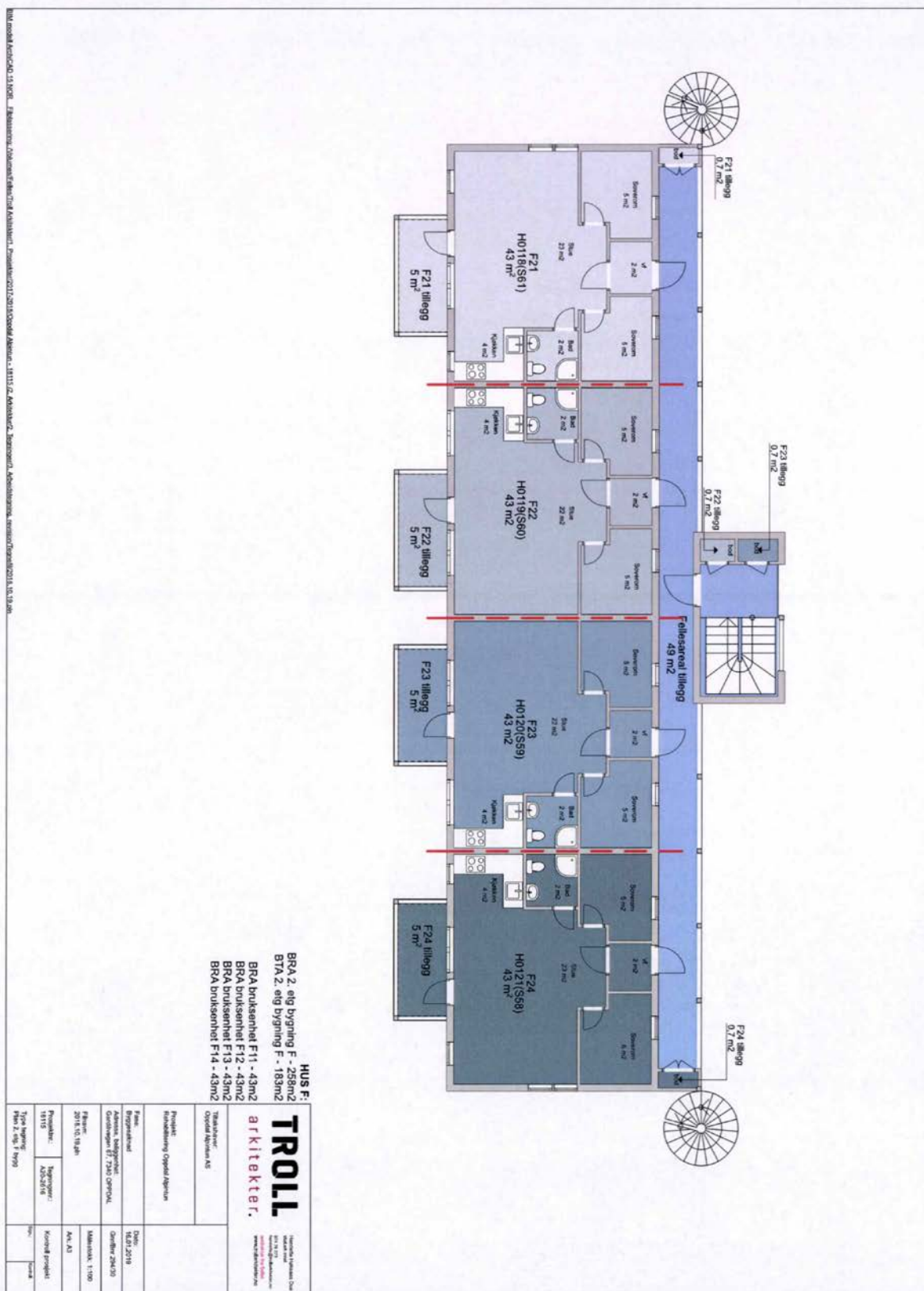


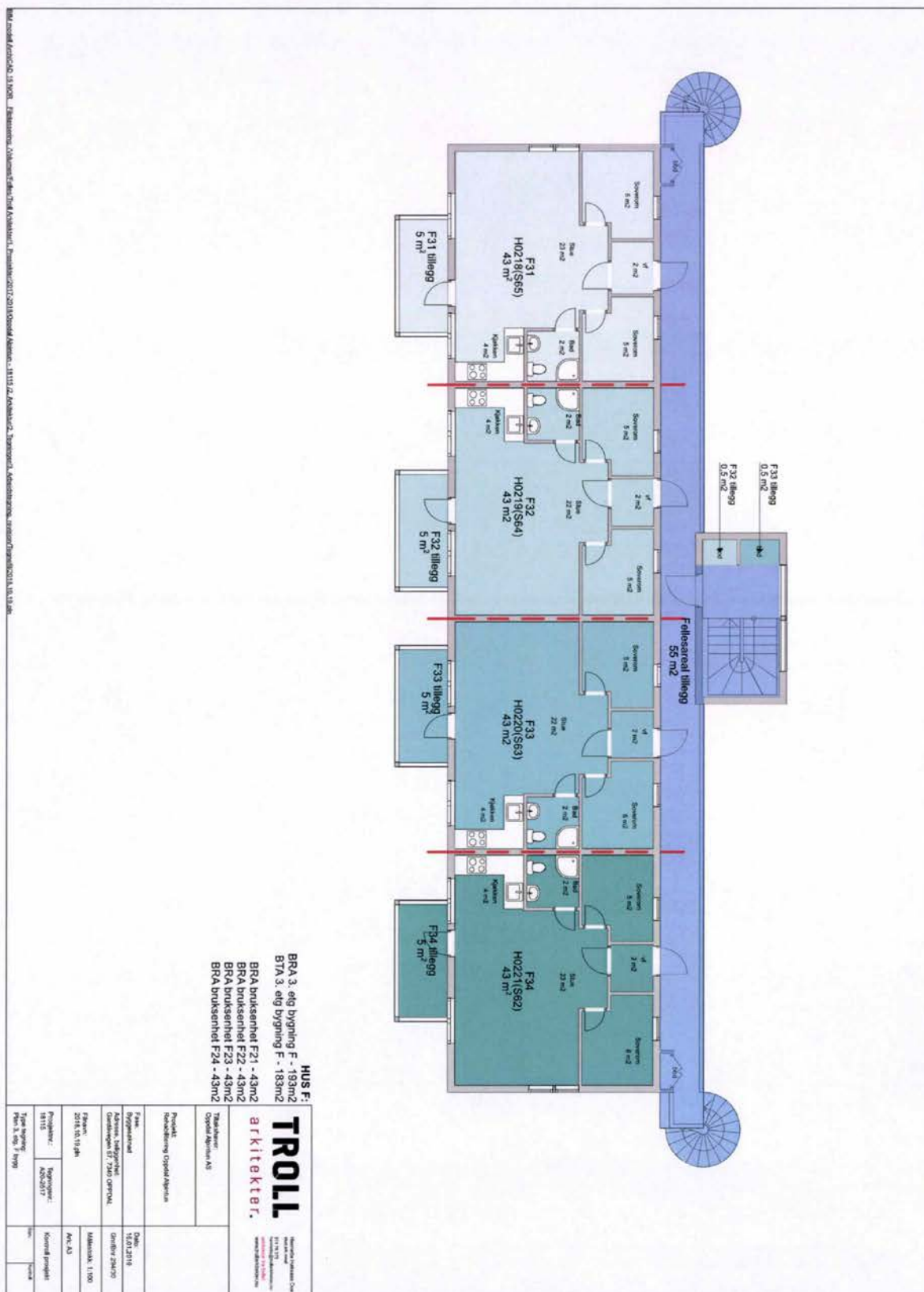












Vedtekter for eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Sist endret i årsmøte den 23 mars 2024

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Oppdal Alpintun (Orgnr 922 699 046) (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 294 bnr. 30 i Oppdal kommune med fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 65 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) i henhold til søknaden om seksjonering.

Sameiets adresse er c/o Kjeldsberg Boligforvaltning AS PB 4284 Torgarden, 7436 Trondheim. Styrets E-post: alpintunet@styremail.no

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se ellers § 19.

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløpene som den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av felleskostnader. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år.

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3 nedenfor.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostnadene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. Dersom den årlige avregningen avdekker at seksjonseierne a kontoinnbetaling overstiger kostnadene overføres beløpet til vedlikeholdsfond.

3.1. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene skal normalt fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I de tilfeller årsmøtet vedtar ekstraordinære kostnader der nytten kan ansees lik eller tilnærmet lik for alle seksjoner, kan det samtidig vedtas at disse kostnadene fordeles likt pr seksjon/sameier.

3.2. Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.3. Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, og vasker/dusj, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på veranda e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, herunder utskifting av vinduer og ytterdører. Ved skifte av vinduer/ytterdør må nye vinduer/ytterdør ha tilsvarende utforming/form og farge som de vinduer/ytterdør som erstattes, ref offentlige myndigheters krav og bestemmelser, og vedtektenes § 16. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5 Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret er representert med medlemmer fra alle 6 hus. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsmelding.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

§ 11 Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 Erstatning

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17 Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Husordensregler for sameiet Oppdal alpintun

(Sist endret i årsmøte den 9 april 2022 – Endringer vises i **uthevet** skrift)

Velkommen til sameiet Oppdal alpintun!

Et godt bomiljø avhenger av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Vedlikehold – Skader - Meldeplikt

Sameier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen samt evt. bod man disponerer. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Alle ledninger og innretninger sameier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

Bruk av leiligheten

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Adkomst - Parkering

Ca. 45 plasser i sameiets øvre del med adkomst fra øvre innkjøring. Ca. 20 plasser i sameiets nedre del med adkomst fra nedre innkjøring. Til sammen 65 plasser – en parkeringsplass pr. boligseksjon. Øvrige plasser disponeres av Grendahuset. Det er ikke anviste plasser. Parkering skal skje uten sjenanse eller slik at det ikke hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Brøyting

Seksjonseier plikter å parkere slik at brøytemannskap får utført sitt oppdrag.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. **Dette skal forstås slik at hunder, uavhengig av størrelse alltid skal gå i bånd på sameiets område.**

Ro – Orden - Alminnelige hensyn

Alle beboerne skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager mellom kl 23.00 og 9.00 skal det være ro i sameiet. Unntak fra denne regelen er håndverkere i ordinær arbeidstid. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes i felles tilkomstveier. Nabovarsler bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling på balkong med elektrisk – eller gassgrill er tillatt. **Det er ikke tillatt med åpen ild i noen form, hverken i grill, bålpanne eller bål, innenfor en avstand av 5 meter fra nærmeste husvegg/terrasse i sameiet.**

Kildesortering – Avfall - Hygiene

Restavfall/matavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annet avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større avfall skal leveres ved godkjent mottak. Returpunkt i krysset ved Gardåvegen/ Gamle Kongevei skal benyttes av samtlige seksjonseiere.

Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer etc

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, leegger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Mørkegrå/sort uttrekkbar levegg er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener.

Plikter - Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. For øvrig reguleres alle rettigheter og forpliktelser for sameierne i sameiets vedtekter. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Vedtatt på stiftelsesmøte, den 12. september, 2018.

Revidert på Årsmøte 30. april. 2020

Revidert på årsmøte 9. april. 2022

Retningslinjer for utleie av leiligheter i Eierseksjonssameiet i Oppdal Alpintun

Retningslinjene er vedtatt i Eierseksjonssameiets årsmøte den 30 mai 2020.

Retningslinjene legger til rette for at sameiets medlemmer har en felles oppfatning av hvordan leiligheter kan leies ut slik at vi ivaretar alles ønsker om et godt bomiljø.

1. Vi forutsetter at voksne er leietakere. Aldersgrensen for utleie settes til 25 år. Utleier skal forsikre seg om at den som ønsker å leie er over minimumsalder senest når leietaker tar leiligheten i bruk.
2. Utleier skal forsikre seg om at den som leier vet at eget avfall skal kastes ved et returpunkt i Oppdal Kommune. Nærmeste returpunkt er i krysset mellom Gardåvegen og Gamle Kongeveg.
3. Utleier sørger for at leietaker er kjent med betjening av brannvarslingsanlegg og tilgang til vannbød og hvilken prosedyre som gjelder når brannalarm utløses. Er det en såkalt uønsket alarm, skal leietaker vite hvor det er tilgang til betjeningspanel og hvordan alarm slås av.
4. Det er ikke tillatt å la leietakere lade elbil fra strømuttak i egen eller andres leilighet. Ladeanlegg på oversiden av sameiet kan benyttes.
5. Det er tillatt å kjøre inn i tunet eller mellom husrekkene for av og pålessing av egen bil. Leietakere skal overholde forbudet mot å parkere i tunet.
6. Sameiets husordensregler skal gjøres kjent for leietaker.
7. Utleier bør benytte den gateadresse (og evt synlig annen merking) som er tildelt leiligheten som leies ut.

- - -

Protokoll fra ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Tidspunkt: Lørdag 12.04.2024 kl 10:00-11:00

Sted: Skifer hotell, Oppdal

Til behandling forelå følgende saker:

1. Konstituering

Det møtte 9 av totalt 65 seksjonseiere, ingen ved fullmakt, totalt 9 stemmer til stede.

Innkallingen ble godkjent

Som møteleder ble valgt: Styreleder *Frode Arntsen*

Som referent ble valgt: Seksjonseier *Tom Johansen*

Til å signere protokollen ble seksjonseier *Morten Antonsen* og styreleder *Frode Arntsen* valgt.

2. Styrets årsmelding

Hovedtrekkene i den utsendte årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent som fremlagt

3. Godkjenning av årsregnskap, styrehonorar og orientering om revisors beretning

A. Styreleder gikk gjennom årsregnskap for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes og resultatet for 2024 med kr 29377,- tilføres egenkapitalen.

B. Forslag om styrehonorar for 2024.

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr 25000,- for siste år (2024), som kommer til utbetaling etter årsmøtet for 2024.

C. Revisors beretning

Vedtak:

Revisors beretning tas til orientering.

4. Driftsbudsjett for 2025

Driftsbudsjettet ble gjennomgått med utdypende informasjon om inntekter og utgifter.

Vedtak:

Driftsbudsjett for 2025 tas til orientering

5. Saker til behandling

Ingen saker innmeldt til årsmøtet

6. Valg av styreleder og styremedlemmer

Som styreleder ble valgt: Frode Arntsen for en periode på to år (2025-2027)

Som nytt styremedlem ble valgt: Tom Johansen for en periode på to år (2025-2027)

Som nytt styremedlem ble valgt: Erik Almåsbygg for en periode på to år (2025-2027)

Som varamedlem ble valgt: Steffen Leth-Olsen (gjenvalg) for en periode på to år (2025-2027)

Følgende var ikke på valg:

Styremedlem: Sverre Haugnes (valgt for to år i 2024)

Varamedlem: Ingvild Farstad (valgt for to år i 2024)

Det nye styret konstituerer seg ved første anledning etter påsken 2025.

Protokoll godkjennes med digital signatur av protokollvitnene:

Møteleder/Frode Arntsen

Seksjonseier/Morten Antonsen

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Oppdal alpin

Tidspunkt: Torsdag 27 februar kl 20:00-21:15

Sted: Nettmøte via Zoom

Til behandling forelå:

1. Konstituering

Det var 38 seksjonseiere som registrerte seg for deltagelse i årsmøtet og i tillegg 3 som ga fullmakt/forhåndsstemme. Totalt var 24 seksjoner representert.

Innkalling ble godkjent.

Som møteleder ble valgt: Frode Arntsen - styreleder

Som referent/protokollfører ble valgt: Jannicke Husevåg – styremedlem

Til å signere protokollen sammen med styreleder ble valgt: Geir Drangsholt

2. Bytte av tak på sameiets bygninger

Sakspapir var utsendt samtlige seksjonseiere pr den epost som er registrert hos Kjeldsberg boligforvaltning. Dette presenterte historikk, tidligere behandling i årsmøter og utsendt informasjon samt vurdering ved gjennomgang av takenes tilstand og videre prosess med innhenting av tilbud fra relevante entreprenører. Detaljer ble presentert i møtet ved Tom Johansen som har bistått styret i prosessen med gjennomgang av takenes tilstand samt innhenting og vurdering av tilbud om takbytte.

Styrets forslag til vedtak som presentert i sakspapiret var:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør vedrørende utskifting av tak begrenset oppad til kroner 80.000,- per seksjon. Årsmøtet vedtar også at hver enkelt seksjon skal betale inn iht. eierbrøk for den totale kostnaden. Innbetaling skjer i to rater, hhv. 1. mai og 1. juli.

Etter spørsmål/diskusjon/avklaringer i møtet ble det gjennomført nettbasert avstemning over styrets forslag til vedtak, der 24 seksjoner avla stemme. I tillegg var det 3 fullmakter/forhåndsstemmer der to stemte for styrets forslag og en stemte blankt.

Resultatet av avstemningen er at 25 seksjoner stemte for styrets forslag, 1 seksjon stemte mot og en stemte blankt.

Dette innebærer at styrets forslag er vedtatt og det vil signeres avtale om takbytte med firmaet Olav Solberg AS om takbytte. Kjeldsberg boligforvaltning informeres om årsmøtets utfall og iverksetter fakturering av den enkelte seksjons andel som skal være i tråd med seksjonsbrøk.

Frode Arntsen/styreleder

Geir Drangsholdt/Protokollvitne

Årsmøte 2023/2024

Eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Lørdag 23 mars 2024 kl 1000 på Skifer Hotel – Oppdal

Velkommen til årsmøte den 23 mars 2024 i Eierseksjonssameiet Oppdal alpintun.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom sakene og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet. Det kan stemmes via fullmakt som forelegges styreleder ved møtets start.

Stemmer avgis i forhold til seksjonsbrøk.

Saker til behandling

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkallingen
 - b. Valg av møteleder
 - c. Valg av referent
 - d. Valg av 1 til å underskrive protokollen sammen med møteleder
2. Styrets årsberetning (Vedlagt)
3. Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning (Årsregnskap og revisors beretning er vedlagt)
 - a. Disposisjon av resultat
 - b. Honorar til styret
 - c. Revisors beretning
4. Orientering om budsjett 2024
5. Styrets innmeldte saker
 - a. Forslag til endring av sameiets vedtekter
6. Valg
 - a. Styremedlemmer og varamedlemmer
 - b. Eierseksjonssameiets brannvernansvarlige

Trondheim, den 6. mars 2024

Med vennlig hilsen,

Styret i eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Sak nr 3 - Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og tilhørende revisors beretning er vedlagt. Årsmøtet i 2023 vedtok at kr 160.000 av egenkapitalen skulle avsettes til vedlikeholdsfond. Dette ble ikke lagt inn som en egen linje i budsjettet. Innbetaling av kr 260.000 fra seksjonseierne ble lagt i budsjettet som både inntekt og kostnad. I tillegg ble kostnadene knyttet til beising av terrasserekkverk betydelig høyere enn budsjettet. Summen av høyere forbruk til beising/vedlikehold (kr 105.756,-) og avsetning til vedlikeholdsfond (kr 160.000,-) utgjør til sammen kr 265.756,-

A. Disposisjon av resultat

Det foreslås at årsregnskapet for 2023 godkjennes og negativt resultat for 2023 med kr - 265756,- belastes egenkapitalen.

B. Honorar til styreleder

Årsmøtet vedtok i 2023 at styreleder skal honoreres med kr 18000/år for 2023. Det foreslås at styreleder honoreres med kr 20.000 for 2024, som kommer til utbetaling etter årsmøtet for 2024/25 i 2025.

C. Revisors beretning

Revisors beretning er vedlagt. Det foreslås at revisors beretning tas til orientering.

Sak nr 4 – Orientering om budsjett for 2024

Budsjett for 2024 ble behandlet av styret den 6. november 2023. Grunnet økte vedlikeholds-kostnader, økte strømpriser, varslet økning forsikringspremie og nedbetaling av ladeanlegget for El-biler, besluttet styret ytterligere en økning av felleskostnadene med **10%** fra og med 1 januar 2024. Dette er lavere enn for 2023, der felleskostnadene ble økt med 12%.

Budsjettet fremkommer av vedlegg til sak 3 om årsregnskapet.

Styrets forslag til vedtak: Budsjett for 2024 tas til orientering.

Sak nr 5 – Saker til behandling

A. Det er ingen innmeldte saker fra seksjonsinnehavere

B. Sak fra styret om endring av vedtektene

Vedtekter for eierseksjonssameiet Oppdal alpintun, senest endret i årsmøte den 9 april 2022, § 9 om saker som skal behandles på ordinært årsmøte sier følgende:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Eksisterende Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), § 44 - Saker årsmøtet skal behandle, sier følgende:

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

Pkt. a i §44 sier at det ordinære årsmøtet skal behandle styrets **eventuelle** årsberetning. Dette innebærer at det ikke lenger er påkrevet for styret å fremme en årsberetning til behandling i årsmøtet. Til forskjell fra for eksempel en årsmelding, har en årsberetning formelle krav til utforming. Styret foreslår å endre vedtektenes § 9 om saker som skal behandles på ordinært årsmøte, slik at pkt 2 lyder: Styrets **årsmelding**.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtekter for eierseksjonssameiet Oppdal alpintun endres slik at §9 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte, sier følgende:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets **årsmelding**.
3. Årsregnskap.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Valg av styremedlemmer.

Sak nr 5 – Valg

Valg av styremedlemmer

Styret for 2022/23 har bestått av følgende:

Styreleder:	Frode Arntsen – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg
Styremedlem 1:	Jannicke Husevåg – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg
Styremedlem 2:	Tor-Erik Tronvoll – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg
Styremedlem 3:	Tone Røysi – valgt for 2 år i 2022 – På valg – ønsker ikke gjenvalg
Varamedlem:	Ingvild Farstad - valgt for 2 år i 2022 – På valg – aksepterer gjenvalg
Varamedlem:	Steffen Leth-Olsen – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg

Det er tidligere fremmet ønske om at styret består av en representant fra hvert av de 6 husene. De medlemmene som er på valg, representerer hus B og D.

Ingvild Farstad, som har vært varamedlem i de siste 2 årene har sagt ja til gjenvalg.

Det foreslås derfor følgende kandidater som styre- og varamedlemmer.

Forslag til styre-/varamedlem(mer):

Kandidat som styremedlem: (Ikke avklart) – gjenvalg for en periode på 2 år

Kandidat som varamedlem: Ingvild Farstad (D) – velges for en periode på 2 år

Eierseksjonssameiets brannvernansvarlige

I henhold til lov om eierseksjonssameier er styret ansvarlig for at sameiet har en brannvernansvarlig. Denne personen trenger ikke være ett av styrets medlemmer. Siden etablering av eierseksjonssameiet Oppdal alpintun har Henrik Carstens vært brannvernansvarlig. Han har meddelt at han ikke lenger er aktuell for å ivareta dette.

Sameierne bes vurdere om de er relevante for å ivareta denne rollen, som honoreres med kr 10.000,-/år.

Årsberetning for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun 2023

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte (Apr 2023) har sameiets styre bestått av:

Styreleder	Frode Arntsen
Styremedlem	Jannicke Husevåg
Styremedlem	Tone Røysi
Styremedlem	Tor Erik Tronvoll
Varamedlem	Ingvild Farstad
Varamedlem	Steffen Leth-Olsen

Styret består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og evt ansettelser.

Henrik Carstens har vært sameiets brannvernansvarlige.

1.2 Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Sameiet Oppdal alpintun (heretter kalt Alpintunet) er et sameie på Oppdal som består av 65 eierseksjoner. Sameiet Oppdal alpintun er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922699046, og ligger i Stølen i Oppdal kommune med følgende adresse: Gardåvegen 59, 61, 63, 65, 77 og 79.

Gårdsnummer 294, bruksnummer 30 i Oppdal kommune.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Oppdal alpintun har ingen ansatte.

1.3 Eierskifter i 2023

I perioden januar 2023 til desember 2023 var det 7 eierskifter i Alpintunet.

1.4 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING med polisenummer 19673935. Forsikringen dekker bygningene (med unntak av takskader) og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder som melder videre til Fremtind forsikring/ Forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet rekvirerer takst, som ved avklart forsikringssak også rekvirerer håndverker(e) for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Egenandelen ved skader er kr 50.000,-

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

1.5 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2023 utført av Kjeldsberg boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Deloitte.

2. Styrets arbeid

2.1 Styremøter

Styret har hatt 3 regulære styremøter i perioden siden forrige årsmøte. I tillegg er det fortløpende saksbehandling og dialog via nett, der sakene formaliseres i neste regulære styremøte. Samtlige regulære styremedlemmer har deltatt i styremøtene, og styret har samarbeidet godt.

2.2 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Informasjon er gitt via Facebooks gruppe «Beboere Oppdal Alpintun». Viktig informasjon er formidlet via epost til den enkelte sameier. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene i Kjeldsbergportalen, da dette er stedet hvor årsmøteprotokoller og vedtekter, retningslinjer og husordensregler forefinnes.

3. Fellesarealer

3.1 Alpintunets utearealer

Sameiets utearealer er vedlikeholdt i form av snømåking, strøing og gressklipping som avtalt. Ved snømåking på oversiden av sameiets hus A og B (Gardåvegen nr 77 og 79) er det tidvis svært vanskelig fremkommelig og det er svært viktig at bilene parkeres så langt ut mot kanten som mulig!

Maling av terrasserekkverk på alle husene er med to unntak gjennomført i 2023.

3.2 Parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsplasser på oversiden og nedsiden av husene, med tilnærmet en plass pr seksjon. Det er viktig å parkere godt ut til siden for å slippe brøyter frem.

3.3 Ladeanlegg for El-biler

Ladeanlegget har vært i jevn bruk med topper i typiske ferieperioder. Anlegget er finansiert med et rentefritt lån hos NTE, der vi betaler ca 7000 kr/mnd. Sameiet er pålagt å legge til rette for lading av El-bil og den valgte løsningen ansees å være hensiktsmessig.

4. Dugnader

Det ble gjennomført dugnad sommeren 2023 med brukbart oppmøte. Dugnaden ble etterfulgt av sosialt samvær med mat og drikke.

5. Sikkerhet

5.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget

Sameiet har installert røyk/brannvarslere i samtlige seksjoner med alarmsentral og automatisk varsling av vekter/brannvesen. Ved unødvendige/selvforskyldte alarmer som medfører utrykning vil den enkelte seksjonseier bli belastet kostnaden.

Det skal foreligge branninstruks i hver leilighet.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at det forefinnes pulverapparat i hver leilighet og at dette kontrolleres/skiftes ved behov. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret. Det gjennomføres regelmessig kontroll av brannvarslingsanlegget.

5.2 HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Ved salg eller utleie av boliger skal det normalt utarbeides en energiattest av selger. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

6. Husordensregler

Tidligere årsmøte har vedtatt justeringer/endringer i enkelte av husordensreglene.

Vi bor tett, der bruk av åpen ild/grill medfører brannfare og røyk som kan oppleves sjenerende av andre beboere og mange har hund med de behov det medfører. Det er mange som benytter tunet til lek og opphold, ikke alle er like komfortable med hunder – hverken små eller store. Det forutsettes at alle hunder er i bånd ved ferdsel rundt og mellom husene i sameiet. Samtidig er det svært uhygienisk og respektløst av en hundeier å la hundens avføring ligge igjen ved lufting. Det forutsettes at alle som lufter hunder har hundene i bånd og plukker opp ekskrementer og medbringer dette til søppelcontainere på nedsiden av alpinanlegget (Søppelkasse nedenfor Grendahuset skal ikke benyttes av sameierne).

Styret oppfordrer også beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen/leietager på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes for informasjon og kontakthinformasjon til eier. Styret har ingen vakt- eller vaktmesterfunksjon. Ved alvorlige situasjoner – kontakt politiet.

7. Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Sameiet har utført løpende vedlikehold ved behov. I 2023 har dette i hovedsak omfattet beising av terrasserekkverk. Terrasser og markterrasser er den enkelte seksjon sitt tilleggsareal og derved den enkelte seksjons ansvar å vedlikehold. Tidligere årsmøte har besluttet at beising skulle gjennomføres slik at sameiet dekket kostnader til beis og evt leie av lift/stillas. Forbruket av beis ble betydelig høyere enn anslått, noe som økte de budsjetterte kostnadene betydelig.

Ut over dette er det ikke gjennomført spesielt vedlikehold ut over regulært sommer- og vintervedlikehold, som har medført høyere kostnader enn budsjettert grunnet mye snø.

Totalt ble det benyttet ca kr 105.000,- mer enn budsjettert til vedlikeholdsaktiviteter i 2023.

Årsmøte i 2023 besluttet at det skulle vurderes evt vedlikeholdsbehov på østveggen i hus E (mot F). Dette ble gjort ved assistanse av firma Olav Solberg, som konkluderte med ikke noe umiddelbart behov.

Årsmøtet i 2023 besluttet også at det skal gjennomføres taksjekk grunnet bygningenes alder. Dette er så langt ikke gjennomført, men planlegges fulgt opp i 2024.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

8. Sameiets forsikring

Sameiet har sin husforsikring i Fremtind forsikring. I 2023 har det ikke vært noen forsikringssaker imot de foregående årene hvor det var flere forsikringssaker, i det vesentlige vannlekkasjer som har medført skader i forskjellig omfang. Forsikringsselskapet mener det er flere skadesaker enn statistikk og forholdene tilsier og har øket forsikringspremien med ca 50% i 2022 samt økt egenandelen på forsikringsskader fra 10.000 til 50.000 kr pr skadetilfelle. Det var 2 saker i 2022 som medførte egenandel, en belastet i 2022 og en belastet i 2023. I 2023 var det ingen meldte forsikringssaker.

Nåværende forsikringsavtale dekker ikke vannlekkasjer gjennom tak eller vegger. Styret har gjort flere henvendelser til andre forsikringsselskap for å om mulig redusere forsikringspremien, uten å lykkes.

Svarene er at de ikke kan konkurrere med den premien vi har og årsaken er blant annet oppgitt å være at det er fritidsbebyggelse uten regelmessig tilsyn mesteparten av tiden og generelt om bygningsmassens alder.

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun 2023



Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse driftsinntekter		33 806	29 332	30 000	30 000
Felleskostnader		682 212	608 844	682 000	742 500
Oppbygging av likviditet		254 961	0	260 000	0
Sum inntekter		970 979	638 176	972 000	772 500
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	19 684	31 920	18 500	20 000
Avskrivning	3	4 344	4 344	3 000	4 500
Revisjonshonorar	2	16 900	10 625	15 000	20 000
Forretningsførerhonorar		50 184	80 919	60 000	60 000
Andre honorarer og kontingenter		5 330	5 230	5 000	6 000
Festeavgift		7 681	7 681	7 500	7 500
Administrasjons- og møteutgifter		4 450	2 161	0	2 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		83 064	151 621	80 000	80 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		41 486	51 548	35 000	35 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		40 808	13 563	25 000	30 000
Vedlikehold/ drift	4	120 929	62 900	75 000	105 000
Snørydding, strøing		126 997	89 733	100 000	114 000
Energikostnader		112 173	101 336	110 000	110 000
Forsikring		179 189	138 160	168 000	175 000
Avsetning framtidig vedlikehold	5	423 481	0	260 000	0
Gebyr og bankomkostninger		9 510	11 173	5 000	5 000
Sum driftskostnader		1 246 210	762 914	967 000	774 500
Driftsresultat		-275 231	-124 738	5 000	-2 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		9 476	6 653	0	2 000
Finansresultat		9 476	6 653	0	2 000
Resultat		-265 756	-118 086	5 000	0
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	-265 756	-118 086	5 000	0
Sum overføringer		-265 756	-118 086	5 000	0

Balanse pr 31. desember

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	77 102	81 445
Sum anleggsmidler		77 102	81 445
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 968	4 798
Andre fordringer		24 532	24 555
Sum fordringer		26 500	29 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	516 558	321 714
Sum omløpsmidler	7	543 058	351 067
Sum eiendeler		620 159	432 513
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	80 922	346 678
Sum opptjent egenkapital		80 922	346 678
Sum egenkapital		80 922	346 678
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	423 481	0
Sum avsetninger for forpliktelser		423 481	0
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 144	35 219
Annen kortsiktig gjeld		39 613	50 616
Sum kortsiktig gjeld	7	115 756	85 835
Sum gjeld		539 237	85 835
Sum egenkapital og gjeld		620 159	432 513

TRONDHEIM,
Styret for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Frode Arntsen
Styrets leder

Tor-Erik Tronvoll
Styremedlem

Tone Røysi
Styremedlem

Jannicke Husevåg
Styremedlem

Orgnr: 922699046 - Utarbeidet den 12.02.2024 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	15 000	-	-
Lønnskostnad		2 023	2 022
Lønn		15 000	30 960
Arbeidsgiveravgift		960	960
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		3 724	
Sum		19 684	31 920

Styrehonorar for 2023 er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2024 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 16 900

Note 3 Varige driftsmidler

	Trapp	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	86 875	86 875
Anskaffelseskost 31.12.	86 875	86 875
Akk. avskrivninger 31.12.	9 773	9 773
Bokført verdi pr. 31.12.	77 102	77 102

Årets avskrivninger	4 344
Anskaffelses år	2 021
økonomisk levetid	20 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Vedlikehold/ drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Liftleie ifm. beising av sameiet	36 193
Reparasjon av takstein	1 369
Slangetromler, stige og fargeprøver ifm. beising	17 804
Skraping og maling av planker samt stolper	15 525
Beis, maling og nødvendig utstyr	50 038
Sum	120 929

Note 5 Andre avsetninger for forpliktelser

	2 023
Ekstraordinær avsetning til vedlikehold	423 481
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	423 481

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en ekstraordinær avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre. Beløpet består av kr 160 000 fra sameiets driftsmidler samt 4000 kroner fra hver seksjonseier og inkluderer også påløpte renteinntekter for 2023.

Note 6 Egenkapital

EK 1.1	346 678
Årets resultat	-265 756
EK 31.12	80 922

Note 7 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	265 233
Årets resultat	-265 756
Tilbakeføring av avskrivninger	4 344
Endring vedlikeholdsfond	423 481
Årets endring i disponible midler	162 069
Disponible midler 31.12.	427 301

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. februar 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning Eierse...ameiet Oppdal Alpintun

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2024-02-23

Identification

 ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Budsjett 2025

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august	Regnskap 2023
Diverse driftsinntekter	50 000	30 000	66,7	40 315	33 806
Felleskostnader	810 000	742 500	9,1	494 998	682 212
Oppbygging likviditet	0	0	0,0	5 234	254 961
Sum inntekter	860 000	772 500	11,3	540 548	970 979
Diverse lønn og andre godtgjørelser	25 000	20 000	25,0	-532	19 684
Avskrivning	4 400	4 500	-2,2	2 896	4 344
Revisjonshonorar	20 000	20 000	0,0	17 810	16 900
Forretningsførerhonorar	55 000	60 000	-8,3	38 916	50 184
Andre honorarer og kontingenter	6 000	6 000	0,0	3 120	5 330
Festeavgift	8 000	7 500	6,7	6 913	7 681
Administrasjons- og møteutgifter	5 000	2 500	100,0	3 958	4 450
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	85 000	80 000	6,2	52 794	83 064
Vakthold/ alarm/ internkontroll	45 000	35 000	28,6	16 618	41 486
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	40 000	30 000	33,3	25 806	40 808
Vedlikehold/ drift	125 000	105 000	19,0	10 110	120 929
Snørydding, strøing	115 000	114 000	0,9	56 119	126 997
Energikostnader	120 000	110 000	9,1	95 959	112 173
Forsikring	200 000	175 000	14,3	166 518	179 189
Avsetning framtidig vedlikehold	0	0	0,0	0	423 481
Gebyr og bankomkostninger	7 500	5 000	50,0	2 377	9 510
Sum driftskostnader	860 900	774 500	11,2	499 383	1 246 210
Driftsresultat	-900	-2 000	-55,0	41 165	-275 231
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	7 500	2 000	275,0	16	9 476
Finansresultat	7 500	2 000	275,0	16	9 476
Resultat	6 600	0	0,0	41 181	-265 756
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	-265 756
Sum overføringer	0	0	0,0	0	-265 756

Nabolagsprofil

Gardåvegen 77J

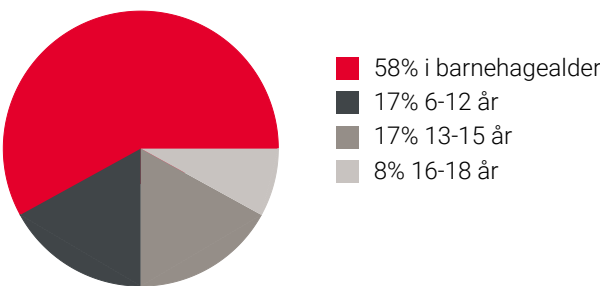
Offentlig transport

🚗 Stølen	3 min 🚗
Linje 480	1.3 km
🚆 Oppdal stasjon	7 min 🚗
Linje F6, R70	4.2 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 🚗

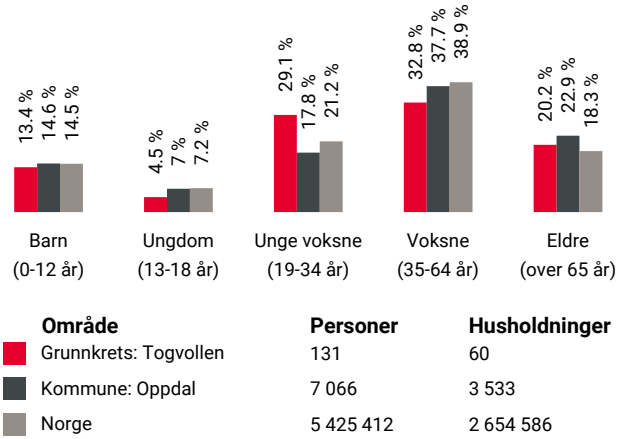
Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.)	7 min 🚗
425 elever, 29 klasser	5.8 km
Vollan skole (1-10 kl.)	11 min 🚗
41 elever, 4 klasser	9 km
Midtbygda skole (1-7 kl.)	11 min 🚗
115 elever, 7 klasser	9.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚗
276 elever, 15 klasser	4.3 km
Oppdal videregående skole	8 min 🚗
310 elever, 25 klasser	5.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

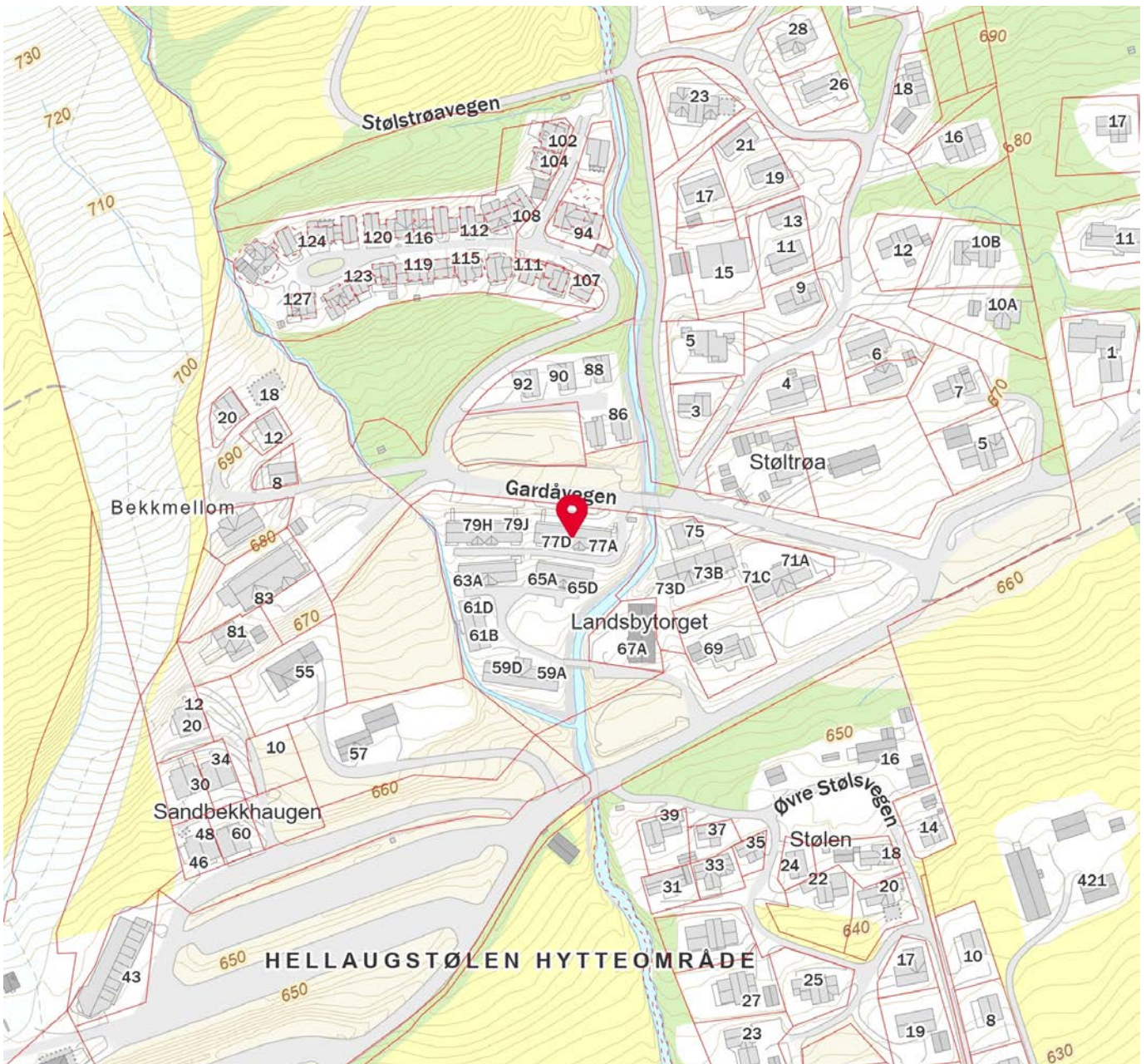
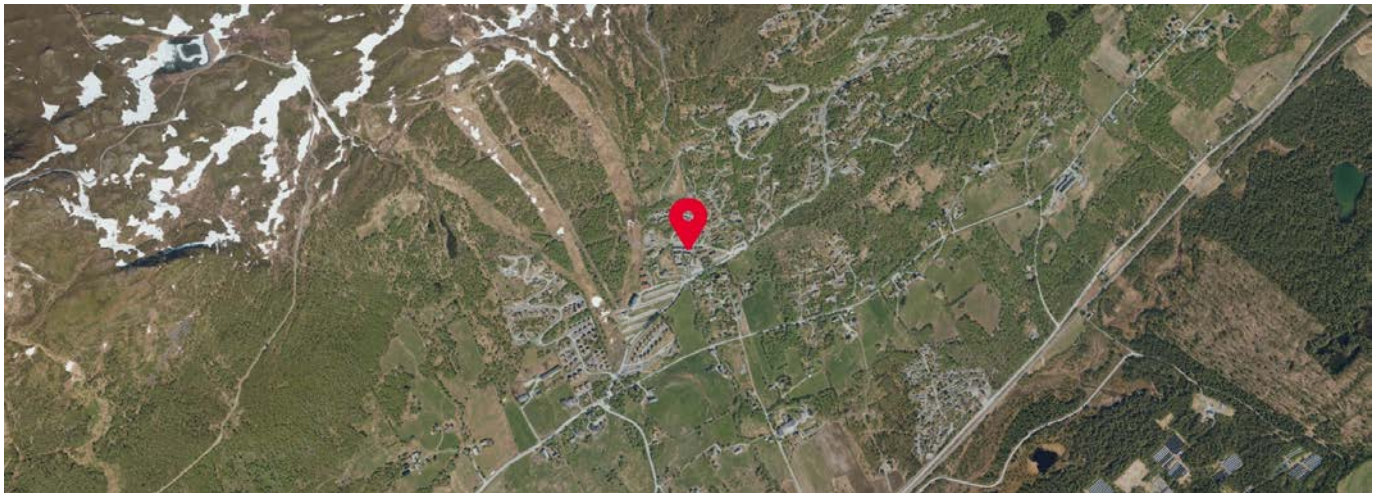
Stølen private barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
18 barn	1.1 km
Tågvollan barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
45 barn	1.8 km
Høgmo barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
40 barn	2.9 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal	6 min 🚗
Søndagsåpent	3.8 km
Rema 1000 Oppdal	7 min 🚗
Søndagsåpent	4.3 km

Sport

🏠 Oppdal kulturhus - aktivitetssal	7 min 🚗
Aktivitetshall	4.1 km
🏠 Oppdal nye grusbane	8 min 🚗
Aktivitetshall, fotball, friidrett	5.6 km
🏊 Oppdal Treningssenter	8 min 🚗



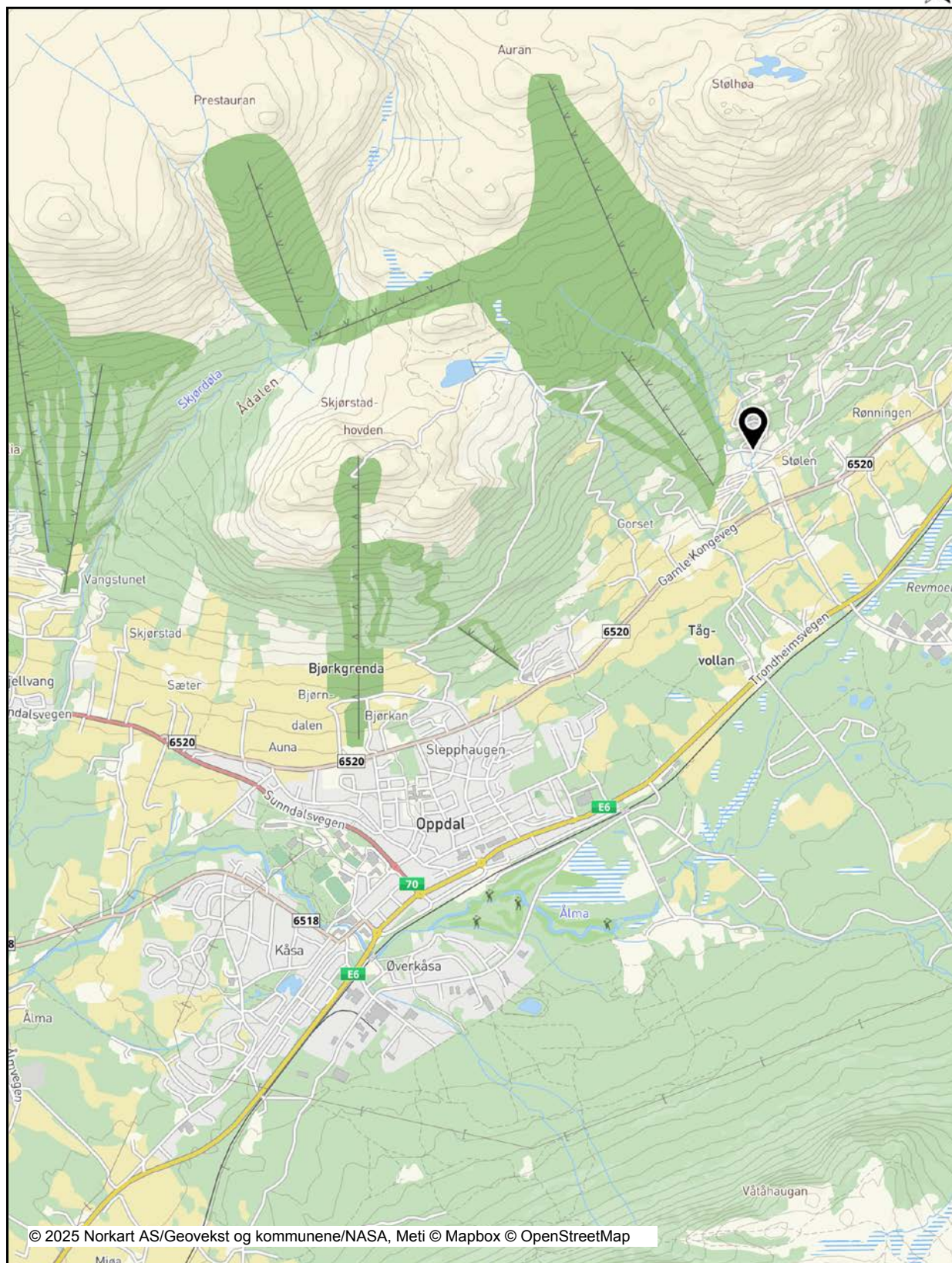


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.09.2025

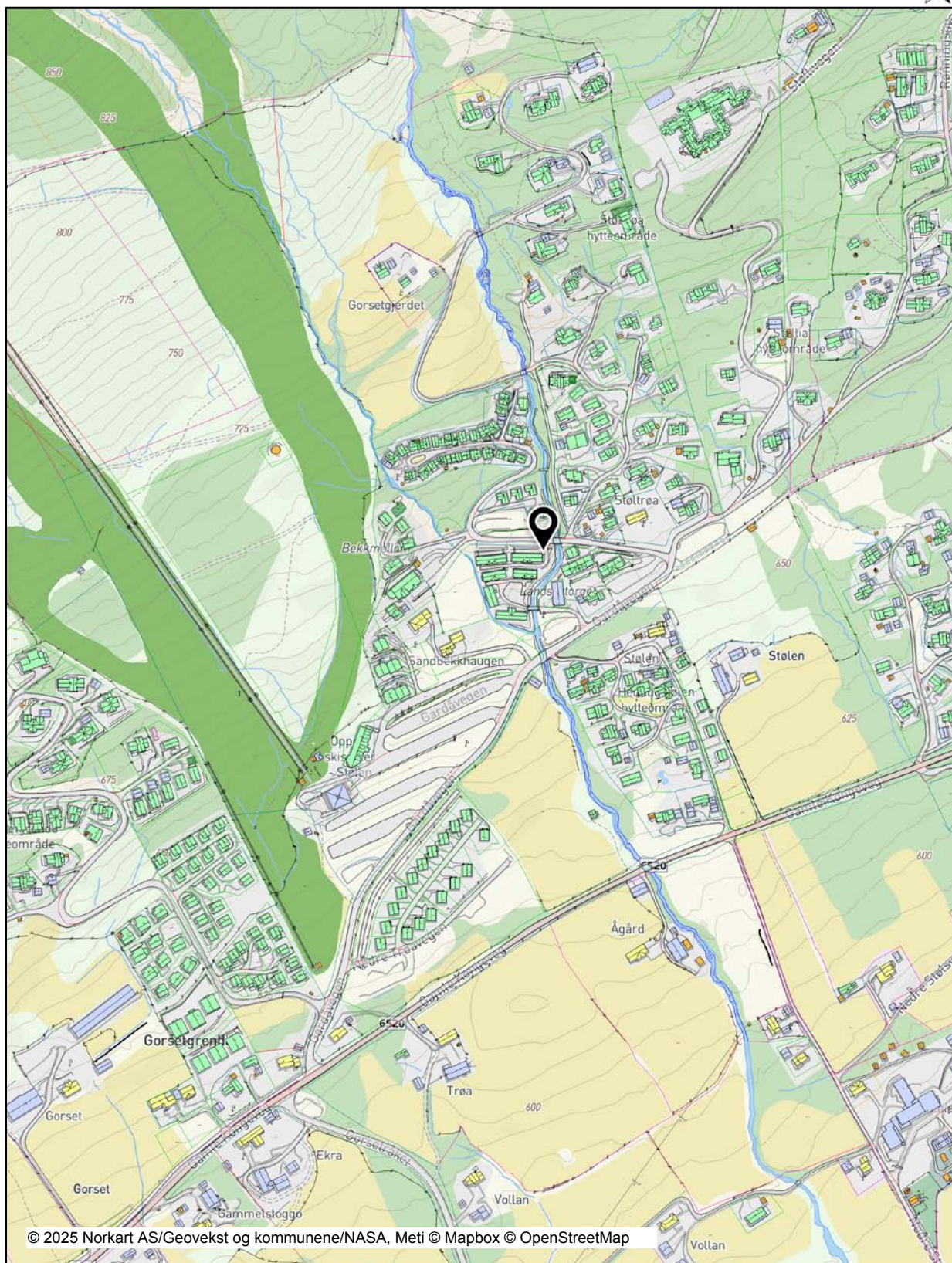
Målestokk: 1:30000

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.



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.

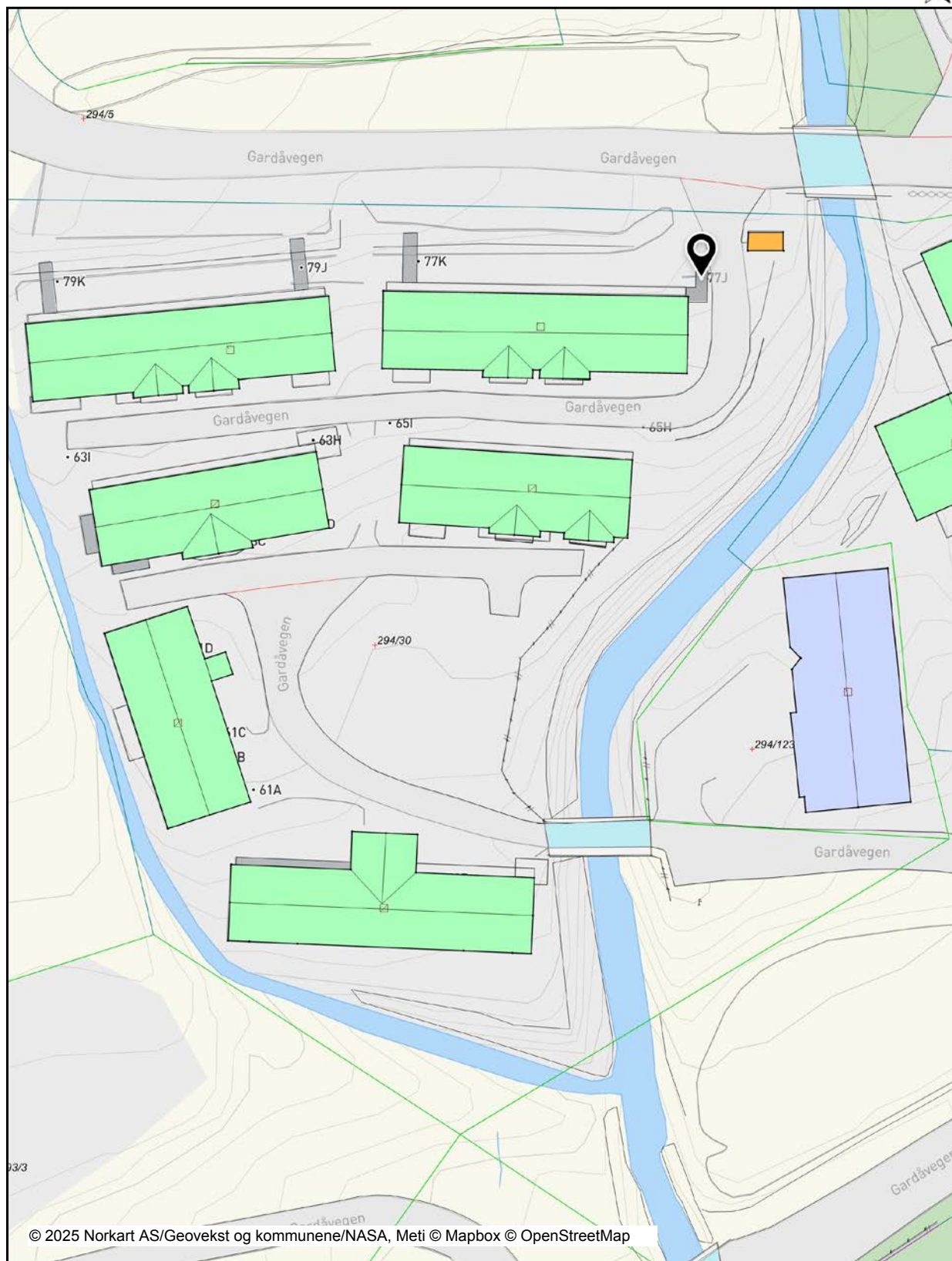


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



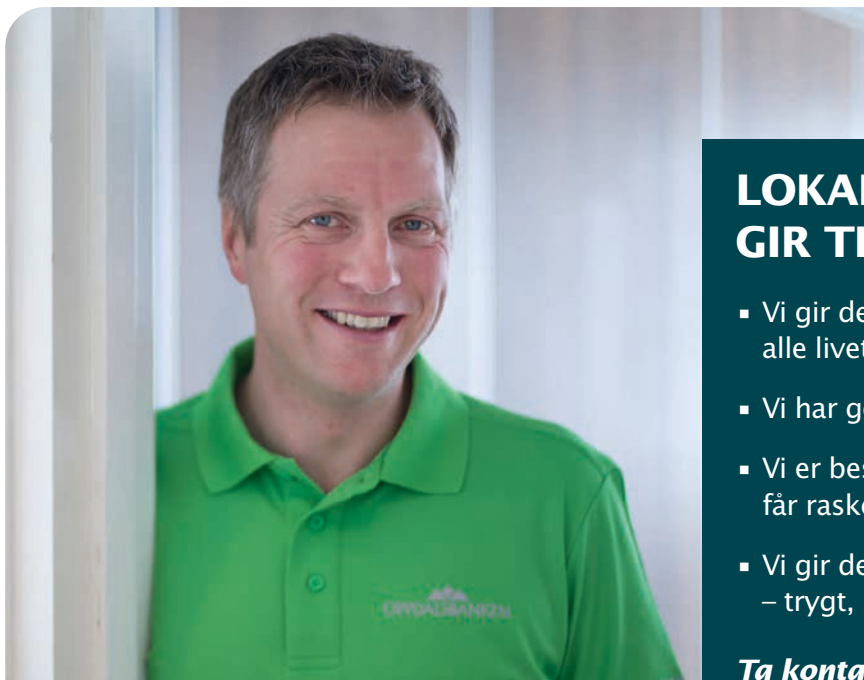
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gardåvegen 77J
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre