

aktiv.

Aunevegen 1, 7340 OPPDAL

Moderne, innbydende og arealeffektiv vestvendt toppleilighet med innglasset balkong i sentrum



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 740,-
Total ink omk.: Kr 1 743 740,-
Felleskostn.: Kr 440,-
Selger: Åse Pauline Nonstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 30/36 kvm
Tomtstr.: 1856.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 18
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1703240114

Moderne, innbydende og arealeffektiv vestvendt toppleilighet med innglasset balkong

Denne leiligheten ligger vestvendt i toppetasjen på Torgsentret midt i Oppdal sentrum, med godt utsyn og fin utsikt mot vest.

I tillegg til øvrige servicefunksjoner, har sentrumskjernen et rikt restaurant-, handels- og kulturtilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten. Det er videre kort avstand fra sentrum til skoler og barnehager, skiheis, oppkjørte skiløyper, idrettsanlegg og øvrige fritidsaktiviteter.

Leiligheten i tredje etasje inneholder entré, bad, bod/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning og soverom med utgang til innglasset balkong. I tillegg har leiligheten en bod i kjeller.

Leiligheten er betydelig oppgradert i selgers eiertid, herunder bl.a. oppusset bad og nytt kjøkken, og fremstår som moderne, fresh og meget pen.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse og bilder	20
Planskisse og bilder	20
Selgers egenerklæring	31
Tilstandsrapport	35
Bygningstegninger	56
Ferdigattest	59
Energiattest	60
Eiendomskart og målebrev	66
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	70
Ortofotorapport	74
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser	80
Kommuneplankart	101
Seksjonering	103
Reseksjonering	112
Seksjoneringstegninger	117
Sameievedtekter og husordensregler for velforening	118
Referat sameiermøte 24.04.2024	131
Årsregnskap 2023	133
Referat årsmøte velforening 05.05.2024	142
Nabolagsprofil og kart	145
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 30 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 2 m²

Bruksareal innglasset balkong (BRA-b) : 4 m²

BRA totalt: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller BRA-e: 2 m² - Kjellerbod

3. etasje BRA-i: 30 m² - Gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom

BRA-b: 4 m² - Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksternt areal gjelder kjellerbod med et areal på opp mot 2,5 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Balkong er innglasset i 2023. Eier opplyser at det er avklart med kommunen at søknad om fasadeendring ikke var nødvendig. Det er fradelt et soverom fra stue. Det bemerkes at soverommet har størrelse under det som er anbefalt (7 m² grunnflate, eventuelt 15m³ totalt volum) men bruksfunksjonen når det gjelder lysinnslipp og rømningsvei er ivaretatt. Rommet tilfredsstillende ikke krav til universell utforming, men usikkert om dette kravet gjelder i forbindelse med denne leiligheten. Dersom full avklaring ønskes må det foretas nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 1856,9 m² iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. målebrev datert 04.11.2004 er tomtearealet 1859 m².

Beliggenhet

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

Adkomst

Leiligheten har bl.a. inngang fra Aunevegen på Nordsiden av bygget. Her er det automatiske dører med porttelefon. Fra inngangspartiet er det både trapp og heis opp til leilighetens etasje.

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

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje i kombinert forretnings- og leilighetsbygg. Bygningen er oppført i tre etasjer over kjeller og har grunnmur i støpt betong. Utvendig fasade er murpusset og har innslag av kobber. Etasjeskiller i betong. Taket er flatt og er tekket med papp. Bygningen har malte trevinduer med tolags glass fra 2004. Skyvevinduer med dobbelt glass fra 2023 inn mot innglasset balkong.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 11.12.2024 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Ingen bygningsdeler er gitt TG3.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

Innvendig > Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: På grunn av utstyr og lagrede gjenstander ble det ikke foretatt forsvarlig kontrollert med tanke på eventuelle skader på gulvet. TG 2 er satt på grunn av alder og slitasje på vinylbelegg.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. På generelt grunnlag anbefales etablering av fast strømtilkobling for berederen, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG 2 er satt på grunn av delvis manglende samsvarserklæringer.

Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

Torgsentret er oppført ca. 1975, men har senere vært ombygget og utvidet. I 2003-2004 ble tidligere næringslokaler i tredje etasje ombygget til boligformål, og oppgitt byggeår for leiligheten tar således utgangspunkt i når leilighetene ble etablert.

Innhold

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod/vaskerom og innglasset balkong.

Kjeller: Bod.

Øvrig: Felles trappeganger med heis, stort fellesareal i 3. etasje, felles sykkelbod i 1. etasje og felles rom for avfallscontainere.

Standard

Entré:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling. Garderobeskap. Porttelefon.

Stue/kjøkken:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling. Kjøkkeninnredning med sorte, slette fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert koketopp, stekovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Vegghengt ventilator. Panelovn.

Soverom:

Laminatgulv, malte gips- og strievegger, malt gipshimling. Vegghengt skap. Lystette plisségardiner.

Bad:

Belegg på gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malt gipshimling. Plassbygd servantbenk med toppmontert servant, speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd sisterner. Vegghengt høyskap.

Bod/vaskerom:

Belegg på gulv, malte strievegger, systemhimling. Fordelingsskap for rør med stoppekran og vannmåler. Varmtvannsbereider. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegg. Vegghengte hyller. Sluk i gulv.

Innglasset balkong:

Heltregulv, malte gipsvegger, malt panelhimling. Panelovn. Rommet har isolerte vegger og gulv, men ikke isolert tak og vindu.

Øvrige opplysninger om standard og utstyr:

- Porttelefon
- Heis
- Låsbare postkasser ved hovedinngang
- Brannslukningsapparat og enkeltmeldere tilkoblet felles brannvarslingsanlegg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og oppgraderinger.

Parkering

Offentlig parkering på gateplan.

Diverse

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Det er ikke registrert opplysninger om fyringsanlegg på eiendommen iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT).

Energikarakter

C

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 energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 9 204,-

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 310 492,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 241 966,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 9 200,-
- Felleskostnader: ca. kr 5 300,-
- Strøm: ca. kr 3 300,-

Totalt: ca. kr 17 800,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på informasjon fra Oppdal kommune, forretningsfører og selger, og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Selger opplyser at leiligheten er lite brukt og at oppgitt kostnader til strøm og kommunale avgifter således er lavere enn det som må påregnes ved hyppigere bruk.

Velforening

Det er etablert egen velforening for leilighetene i 3. etasje: Torgsenteret 3. etg Velforening, org. nr. 916 634 137. Leilighetene i 3. etasje ble etablert i forbindelse med ombyggingen av Torgsentret først på 2000-tallet, og velforeningen ble stiftet før reseksjoneringen av sameiet i 2016.

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

37/3746

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring, brøyting, renhold og vedlikehold bygninger og utstyr, heistelefon, alarmabonnement, kontroll brannvarslingsanlegg og regnskap. For nærmere detaljer vises det til vedlagte regnskap.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 440,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Torgsentret Oppdal

Organisasjonsnummer

997130448

Om sameiet

Eierseksjonen hører til Sameiet Torgsentret Oppdal. Sameiet består av to næringsseksjoner og femten boligseksjoner (leiligheter), med tolv leiligheter i tredje etasje og tre leiligheter i andre etasje.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler. Se § 7 i vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

33296612

Forretningsfører

Forretningsfører

Snøhetta Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 18, seksjonsnummer 11 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1933/900185-1/64 - 24.05.1933

ERKLÆRING/AVTALE

I skjøte innt. best. om at det ikke må drives hotell eller kafevirksomhet uten till. av H.B.'s eier

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 280 Bnr: 18

1969/391-1/64 - 04.02.1969

ERKLÆRING/AVTALE

På d.e. skal ikke lagres, selges eller reklameres for mineraloljeprodukter fra selskaper som konkurr. med AS Norske Esso e.l.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 280 Bnr: 18

2004/7568-2/64 - 23.11.2004

ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

2004/7568-1/64 - 23.11.2004

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/3791

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

2016/971065-1/200 - 21.10.2016
RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL
Endring av formål/sameiebrøk:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/3746

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for leilighetsetasjen (3. etasje) 02.12.2004.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighetens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Deler av stue er avdelt til et soverom samt at balkong er innglasset. En bruksendring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspiktig, men det stilles spørsmål til om soverommet tilfredsstiller krav til rom for varig opphold (størrelse, tilgjengelighet etc.). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og områdereguleringsplan for Oppdal sentrum med planID 163420122024, godkjent 15.11.2018 med sak nr. 18/117 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres oppmerksom på planlagt leilighetsprosjekt på ubebygd nabotomt i nordvest (gnr. 280, bnr. 285). Konferer megler ved spørsmål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

Legalpant

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

43 740 (Omkostninger totalt)

54 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 754 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 756 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

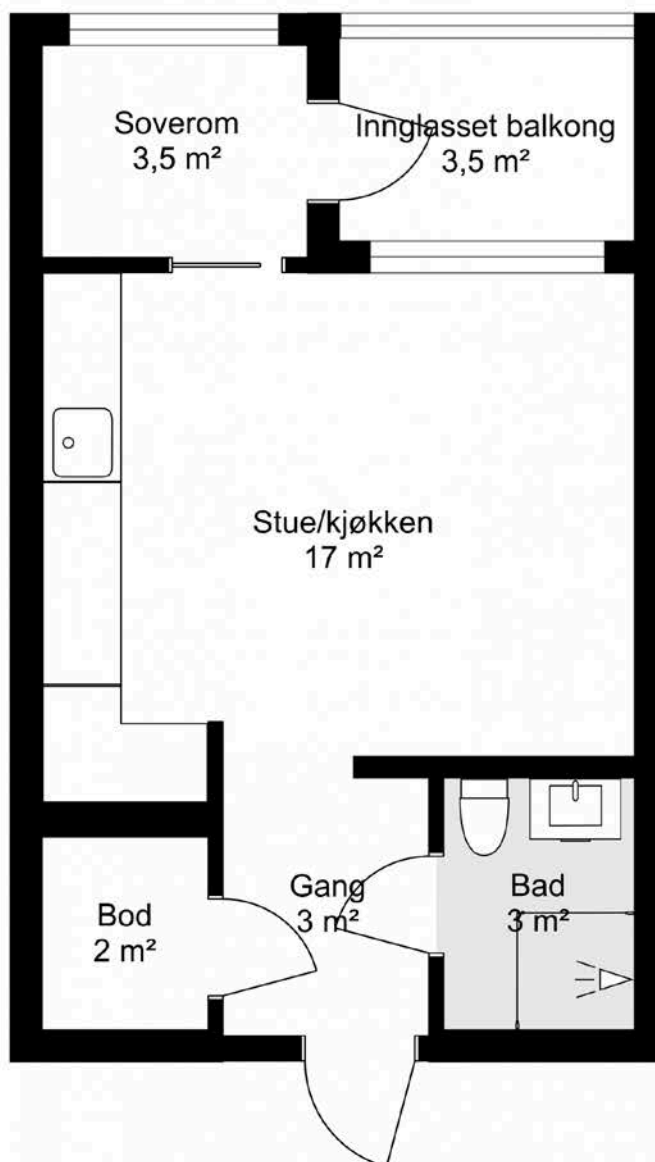
Oppdal Eiendomsmegling AS
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

23.12.2024

Notater

Aunevegen 1 3. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!
Entré med porttelefon og garderobeskap samt inngang til bad og bod/vaskerom



Badet ble renoveret i 2020





Stue med åpen kjøkkenløsning



Leiligheten har ekstra takhøyde, noe som gir god romfølelse



Leiligheten er betydelig oppgradert i selgers eiertid



Kjøkkeninnredning fra 2021
Alle hvitevarer er integrerte i innredningen



Stue med inngang til soverom



Soverom mot vest
Vinduer er utstyrt med lystette plisségardiner



Innglasset balkong med skyvevinduer



Bod/vaskerom i tilknytning til entréen



Postkasser er plassert innendørs i tilknytning til inngangen til bygget



Trapperom og heis



Stort fellesareal i leilighetens etasje



Fasade mot Aunevegen med inngangsparti



Leiligheten i byggets toppetasje - Velkommen til visning!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240114	
Selger 1 navn	
Åse Pauline Nonstad	
Gateadresse	
Aunevegen 1	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703240114

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

Initialer selger: ÅPN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppretting og nytt støpt betonggulv, samt ny sluk og legging av nytt gulvbelegg beregnet for våtrom. All rørleggerarbeid ble utført av Oppdal vvs, samt montering av dusjvegg. Våtromsplatene ble montert av min nevø som er en ufaglært, men en "nøye snekker".
Arbeid utført av	Sverresborg malerservice as Oppdal vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Se over
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Min svoger Jens Kristensen er elektriker, og har en "fartstid" på nesten 40 år ved NTE i Levanger. Det er kun satt opp 3-4 nye stikkontakter i leiligheten.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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, tømrerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassing av veranda, samt isolering av to yttervegger og golv. Plater på vegger og tregulv. Snekker Olav Inge Stensheim.
Arbeid utført av	SHR bygg as

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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 forsikringskostnader 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: 1703240114

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aunevegen 1, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 # gnr. 280, bnr. 18, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 11741-1487

Referansenummer: SU1598

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, 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



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i god stand og uten behov for strakstiltak. Det kan nevnes at varmtvannstanken samt vinylbellegg på gulv i bod er fra 2004 og har passert 20 år. Soverom har mindre areal enn det som er anbefalt, men vurderes å fylle bruksfunksjonen. Dersom det er krav til universell utforming av rommet er dette ikke oppfylt. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i 3 etasjer over kjeller og har grunnmur i støpt betong. Utvendig fasade er murpusset og har innslag av kobber. Taket er flatt og er tekket med papp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004. Skyvevinduer med dobbelt glass fra 2023 inn mot innglasset balkong. Vinduene fremstår med normal funksjon. Vinduene i innglasset balkong er ikke beregnet å være fullstendig sikre mot trekk og fuktinndriv.

Bygningen har malt hovedinngangsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er en innglasset balkong med tilkomst fra soverom. Balkongen opplyses å være innglasset i 2023 og har isolert gulv og vegger og uisolert tak. Det ble ikke registrert tegn til skader eller fuktinntrekk på befaringsdagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det opplyses at innvendige overflater med unntak av i bod ble oppgradert i 2020. Overflater i innglasset balkong ble oppgradert i 2023.

Innvendige overflater fremstår uten synlige skader. Det bemerkes fuktskjolder i tak i boden.

Eier opplyser at dette skyldes tidligere forhold som er utbedret. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Fuktinntrekket gjaldt flere leiligheter.

Etasjeskiller ser ut til å være et betongdekke. Det ble målt ca 14mm skjevhet fra åpning inn mot gang og frem til seng i soverom. Det er ikke foretatt kontroll av planhet videre under seng.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedør med glass inn til soverom. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i boden.

Boden har belegg på gulv og malt tapet på vegger. Det er montert sluk i gulv. Rommet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert synlige skader i rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Det ble ikke registrert synlige skader. Veggplater er lagt av ufaglært, øvrige arbeider er utført av fagpersoner.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Det opplyses at varmekablene er fra 2004 og har normal funksjon. Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra gulv ved dør. (Fall større enn 1:100)

Det er stålsluk fra 2020 og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert avvik ved kontroll av sluket.

Rommet har innredning i tre med servant, veggmontert toalett (2004) og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalter i dørblad. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Hulltaking mot dusjone er ikke mulig da dette er mot fellessone og annen boenhet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventiltoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap som er etablert i bod.

Stoppekran er etablert i rørskapet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ikke nærmere kontrollert da leiligheten er en av flere i bygningen. Avløp fremstår med normal funksjon. Boligen har balansert ventilasjon hvor styreenheten er etablert i bod. Anlegget fremstår med normal funksjon.

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

Sikringssskap med automatsikringer er etablert i bod. Nyvold Installasjon har foretatt el.kontroll i Desember 2024.

Det er etablert røykvarsler og

brannslukkingsapparat i leiligheten. Det opplyses at røykvarsler er koblet opp mot vaktentral.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

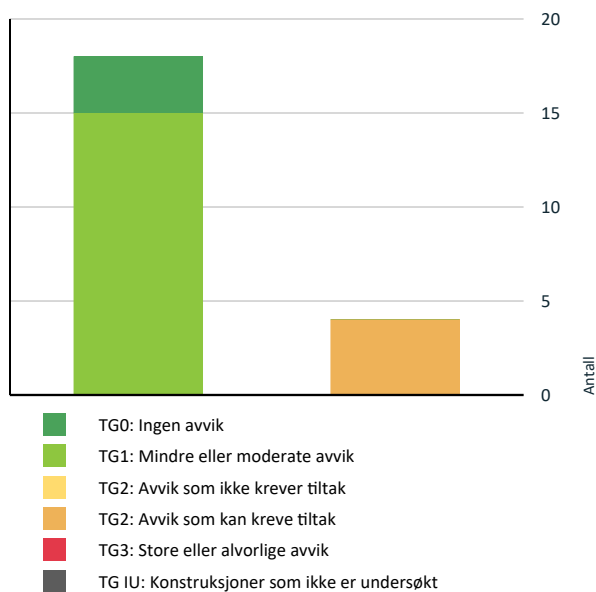
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Balkong er innglasset i 2023. Eier opplyser at det er avklart med kommunen at søknad om fasadeendring ikke var nødvendig. Det er fradelt et soverom fra stue. Det bemerkes at soverommet har størrelse under det som er anbefalt (7 m² grunnflate, eventuelt 15m³ totalt volum) men bruksfunksjonen når det gjelder lysinnslipp og rømningsvei er ivaretatt. Rommet tilfredsstillende ikke krav til universell utforming, men usikkert om dette kravet gjelder i forbindelse med denne leiligheten. Dersom full avklaring ønskes må det foretas nærmere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Oppgradert bad. Oppgradert gulv og veggoverflater med unntak av i bod.
2021	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2023	Modernisering	Innglasset balkong. Fradelt soverom fra stue.

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004. Skyvevinduer med dobbelt glass fra 2023 inn mot innglasset balkong. Vinduene fremstår med normal funksjon. Vinduene i innglasset balkong er ikke beregnet å være fullstendig sikre mot trekk og fuktinntrekk.



📍 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedinngangsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasset balkong med tilkomst fra soverom. Balkongen opplyses å være innglasset i 2023 og har isolert gulv og vegger og uisolert tak. Det ble ikke registrert tegn til skader eller fuktinntrekk på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det opplyses at innvendige overflater med unntak av i bod ble oppgradert i 2020. Overflater i innglasset balkong ble oppgradert i 2023. Innvendige overflater fremstår uten synlige skader. Det bemerkes fuktskjolder i tak i boden. Eier opplyser at dette skyldes tidligere forhold som er utbedret. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringdagen. Fukttrekket gjaldt flere leiligheter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller ser ut til å være et betongdekke. Det ble målt ca 14mm skjevhet fra åpning inn mot gang og frem til seng i soverom. Det er ikke foretatt kontroll av planhet videre under seng.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør med glass inn til soverom. Dørene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i boden. Bodene har belegg på gulv og malt tapet på vegger. Det er montert sluk i gulv. Rommet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert synlige skader i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av utstyr og lagrede gjenstander ble det ikke foretatt forsvarlig kontrollert med tanke på eventuelle skader på gulvet. TG 2 er satt på grunn av alder og slitasje på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta en kontroll av belegget når forholdene ligger til rette.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt. Det ble ikke registrert synlige skader. Veggplater er lagt av ufaglært, øvrige arbeider er utført av fagpersoner.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



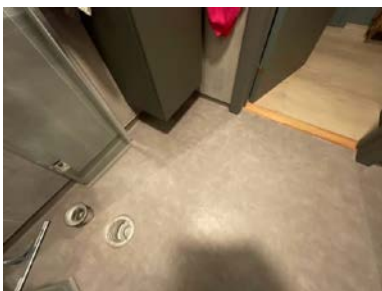
3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det opplyses at varmekablene er fra 2004 og har normal funksjon. Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra gulv ved dør. (Fall større enn 1:100)

Årstall: 2020

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk fra 2020 og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert avvik ved kontroll av sluket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning i tre med servant, veggmontert toalett (2004) og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalter i dørbled. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da dette er mot fellessone og annen boenhet.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

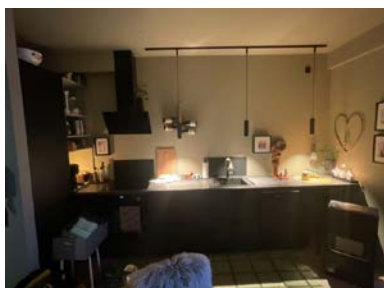
Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

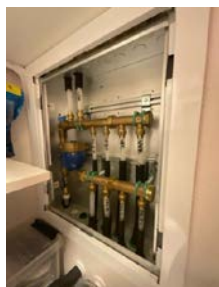
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i bod. Stoppekran er etablert i rørskapet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ikke nærmere kontrollert da leiligheten er en av flere i bygningen. Avløp fremstår med normal funksjon.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon hvor styreenheten er etablert i bod. Anlegget fremstår med normal funksjon.



TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

På generelt grunnlag anbefales etablering av fast strømtilkobling for berederen, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod. Nyvold Installasjon har foretatt el.kontroll i Desember 2024.

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.

2004 Det er ikke foretatt total rehabilitering av det elektriske anlegget etter byggeår.

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

Ja Eiers svoger har i 2020 og 2023 foretatt noen oppgraderinger av det elektriske anlegget. (Pensjonert fagperson)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det eksisterer samsvarserklæring for utbedring av ledning og stikk for varmtvannstank i 2019. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg i 2024, eller for arbeider utført av eiers svoger.

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 Ifølge utarbeidet rapport ble det avdekket et forhold med behov for tiltak. Dette gjaldt lakk på jordingspinner i enkelte stikkontakter. Eier opplyser at dette nå er fjernet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Som nevnt ble det gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i Desember 2024. Konklusjon fra Nyvold Installasjon er som følger: Leilighet fra midten av 200 tallet. Leiligheten fikk en større oppgradering i 2020, der stue, kjøkken, bad og soverom er renovert/pusset opp. Ryddig og fin installasjon. Fine målinger på anlegget. Samsvarserklæring mangler fra oppgraderingen i 2020. Sikringssskap er ikke endret siden 2004, kun jordfeilbryter for bad. Anbefaler å oppgradere innmat i sikringssskapet til jordfeilautomater og montering av overspenningsvern. Montering av komfyrvakt bør også vurderes etter oppgradering av kjøkken. TG 2 er satt på grunn av delvis manglende samsvarserklæringer.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten. Det opplyses at røykvarsler er koblet opp mot vaktsentral.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

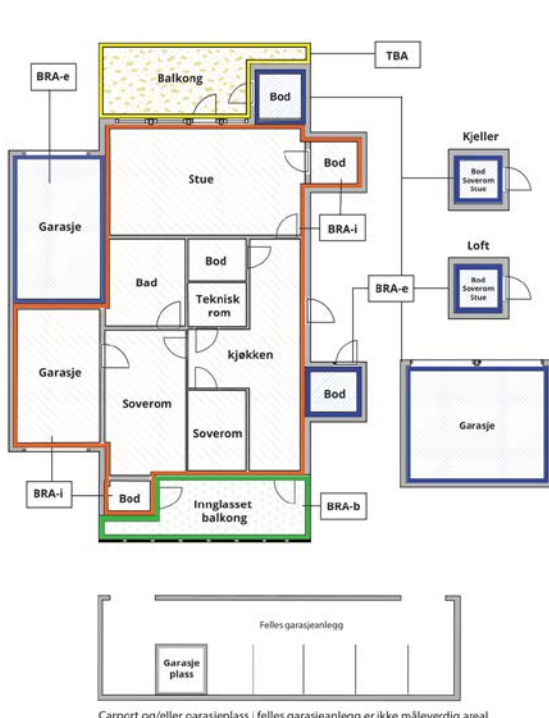
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	30	2	4	36	
SUM	30	2	4		
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Gang , Bad , Bod , Stue/kjøkken , Soverom , Innglasset balkong	Kjellerbod	

Kommentar

Eksternt areal gjelder kjellerbod med et areal på opp mot 2,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Balkong er innglasset i 2023. Eier opplyser at det er avklart med kommunen at søknad om fasadeendring ikke var nødvendig. Det er fradelt et soverom fra stue. Det bemerkes at soverommet har størrelse under det som er anbefalt (7 m² grunnflate, eventuelt 15m³ totalt volum) men bruksfunksjonen når det gjelder lysinnslipp og rømningsvei er ivaretatt. Rommet tilfredsstiller ikke krav til universell utforming, men usikkert om dette kravet gjelder i forbindelse med denne leiligheten. Dersom full avklaring ønskes må det foretas nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

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	28	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innglasset balkong og kjellerbod er ikke inkludert i fordeling mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Åse Pauline Nonstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	280	18		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Aunevegen 1

Hjemmelshaver

Nonstad Åse Pauline

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	22.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	04.12.2024		Gjennomgått	25	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

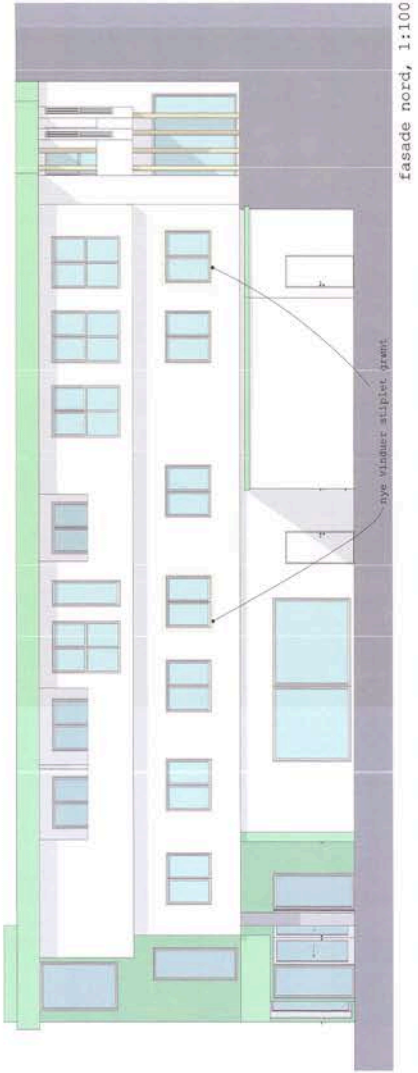
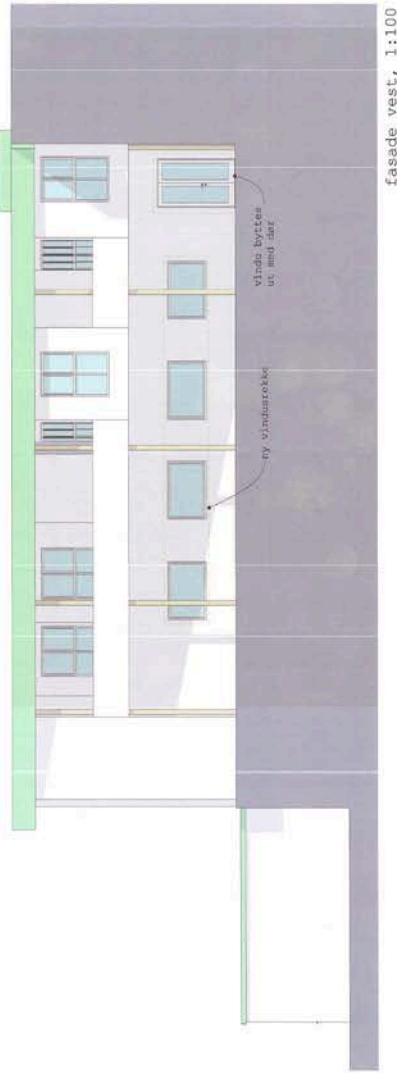
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SU1598>

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

E-2



Arkitekt: Arkitektfirmaet
 Adresse: Rindø
 Telefon: 90 00 00 00

Prosjekt: Utbygging av
 Adresse: Rindø

Byggherre: Rindø

Tilrådgiver: Arkitektfirmaet
 Adresse: Rindø

Byggherre: Rindø

Byggherre: Rindø

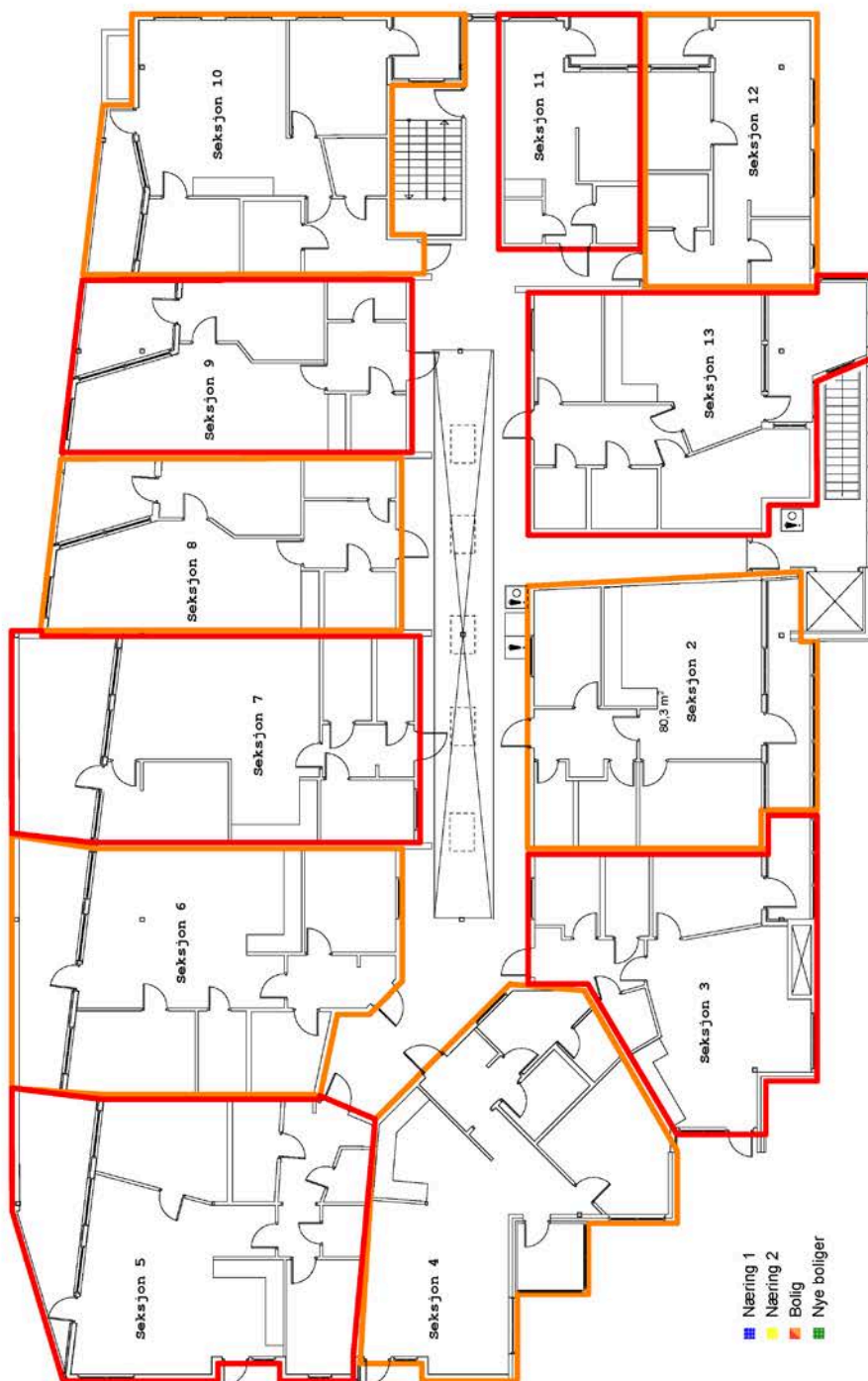
Byggherre: Rindø

Byggherre: Rindø

Byggherre: Rindø

Byggherre: Rindø

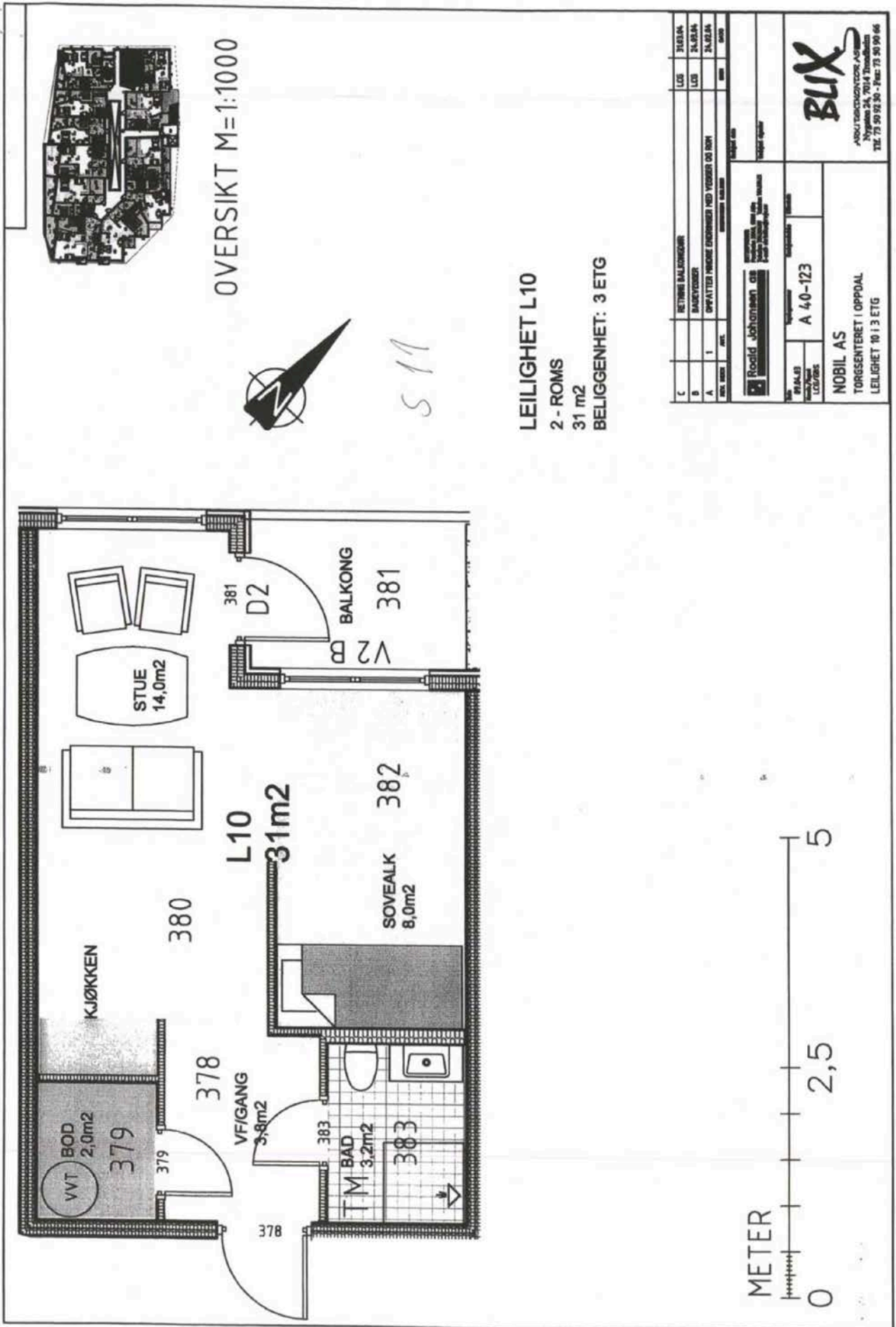
Byggherre: Rindø



- Næring 1
- Næring 2
- Bolig
- Nye boliger

Torgsenteret

Seksjoneringstegning 1:150



C	RETURNE BALKONGER	L03	TRUJAN
B	BANKVØSSE	L02	SAJARA
A	OPVATTET NEDRE ETRERENNE MED VØSSE OG RØY	SAJARA	SAJARA
DEL. ROM	DEL.	DEL.	DEL.

Rodid - Johnsen AS Næringsmiddel og byggvarer AS Næringsmiddel og byggvarer AS Næringsmiddel og byggvarer AS	
Saksnummer A 40-123	Oppgjør Oppgjør
NOBIL AS TORSGENTREY I OPPDAL LEILIGHET 10 I 3 ETG	

BUX ABOL TORSGENTREY AS Nygaten 24, 7034 Trondheim TEL: 75 59 92 30 - Fax: 75 59 90 66	
--	--

Kommune  OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 03/00560		Løpenr 10118/04	
	Eiendom/byggested Aunevegen 1/Dovrevegen 2, 7340 OPPDAL			
	Gnr 280	Bnr 18	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Blix Arkitektkontor AS Nygaten 24, 7014 TRONDHEIM	Tiltakshaver (navn og adresse) Nobil AS, Pb. 1870 Lade, 7440 Trondheim.
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	03.09.03
	Enkle tiltak	

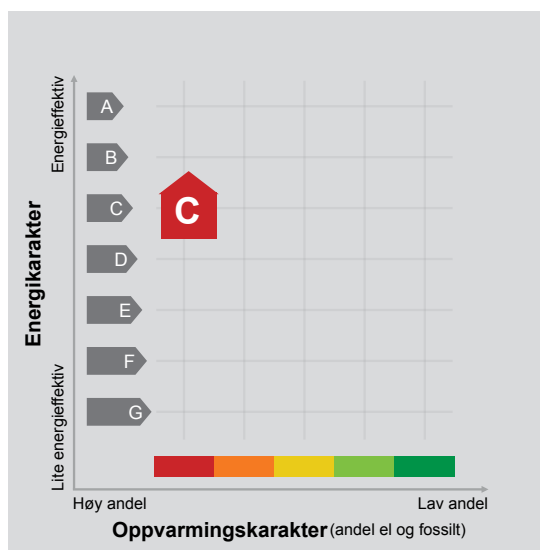
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Butikkbygning		
Vedtak fattet av Fagansvarlig plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 30.10.03	Saksnr 03/138
Dato sluttkontroll 30.11.2004	Kontrollansvarlig Roald Johansen AS, Pb. 2248, 9508 Alta.	
Merknader Det forutsettes at utførelsen er i samsvar med brannteknisk rapport utarbeidet av Brannteknisk Consult AS dat. 01.04.2003. Ferdigattesten gjelder leilighetsetasjen(3. etg.) i Torgsentret.		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 02.12.2004	Stempel/underskrift Toralf Gjønnnes.

Kopi til	
Kommunalteknikk, her. Roald Johansen AS	Pb. 2248, 9508 Alta.

ENERGIATTEST

Adresse	Aunevegen 1
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	280
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183816136
Bruksenhetsnummer	H0310
Merkenummer	Energiattest-2024-62743
Dato	23.12.2024



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

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

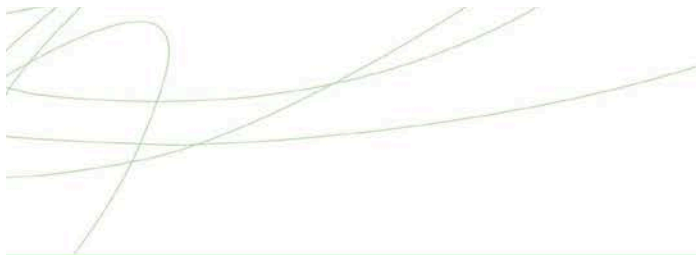
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning

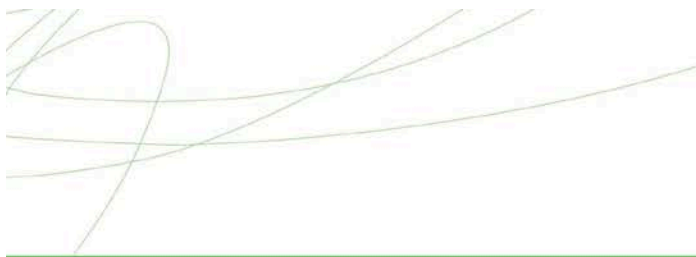
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå el.apparater helt av

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

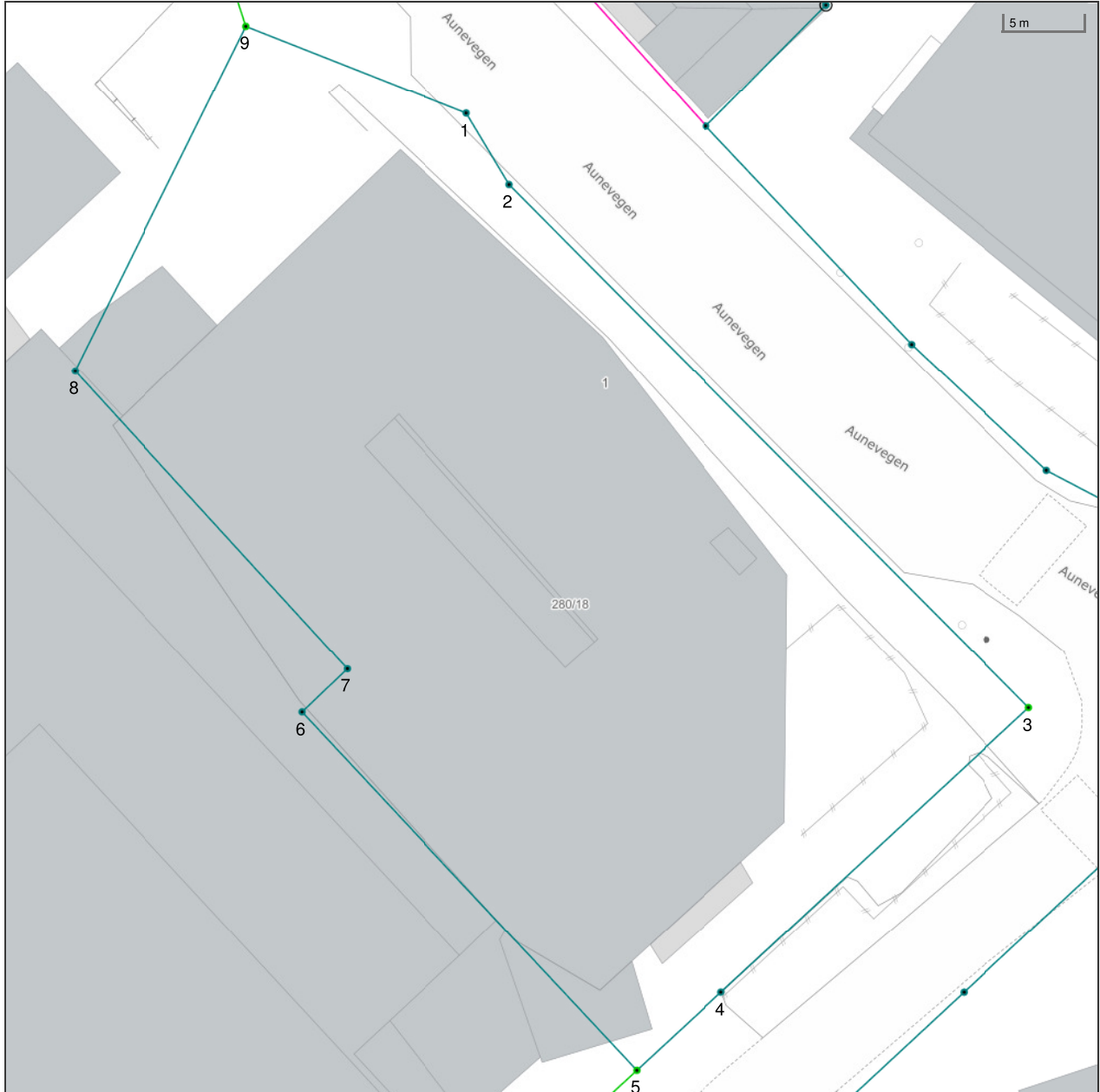
Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Eiendomskart for eiendom 5021 - 280/18//11



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.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 856,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6940693,76	Øst	535536,76

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6940717,36	535537,82	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,91	
2	6940712,9	535540,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	
3	6940680,38	535573,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,36	
4	6940662,29	535554,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,35	
5	6940657,33	535549,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,23	
6	6940679,62	535527,88	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,83	
7	6940682,36	535530,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
8	6940700,9	535513,37	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,38	
9	6940722,68	535523,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,19	

Kommune
Oppdal

MÅLEBREV	x	uten grensejustering med grensejustering
	J.nr. 69/03	
Målebrev nr. 236/04		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 280	Bnr. 18	Festnr.
	Bruksnavn/adresse Standard		
Areal (m ²)	1859		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	06.10.2004
Rekvirent	Nobil AS og Coop Oppdal BA
Bestyrer	Halvor Rolvsjord
Forretning	<p>Kartforretning over eiendommen "Standard" gnr.280, bnr.18.</p> <p>Ved forretningen ble det foretatt minnelig makebytte slik at et areal = 125 m² er overført fra gnr.280, bnr.18 til gnr.280, bnr.11, og videre et areal = 127 m² er overført fra gnr. 280, bnr.11 til gnr.280, bnr.18.</p> <p>De berørte parter har godkjent grensejustering ved underskrift på kartprotokoll for forretningen.</p> <p>Eiendommen "Standard" utgjør etter dette 1859 m².</p> <p>Dette målebrev er ajour etter grensejustering og erstatter målebrev nr. 169/02 tinglyst 30.des.2002 nr.7224.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	04.11.2004	<i>Jan Husa</i> Jan Husa	<i>Halvor Rolvsjord</i> Halvor Rolvsjord

GAB

Registreringsstempel
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>REGISTRERT I GAB</p> <p>OPPDAL KOMMUNE</p> <p>Oppmålingsmyndigheten</p> <p>8/11-04 HR</p> </div>

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
<p><i>Tinglyst 02 des. 2004</i></p> <p><i>nr. 7817</i></p>

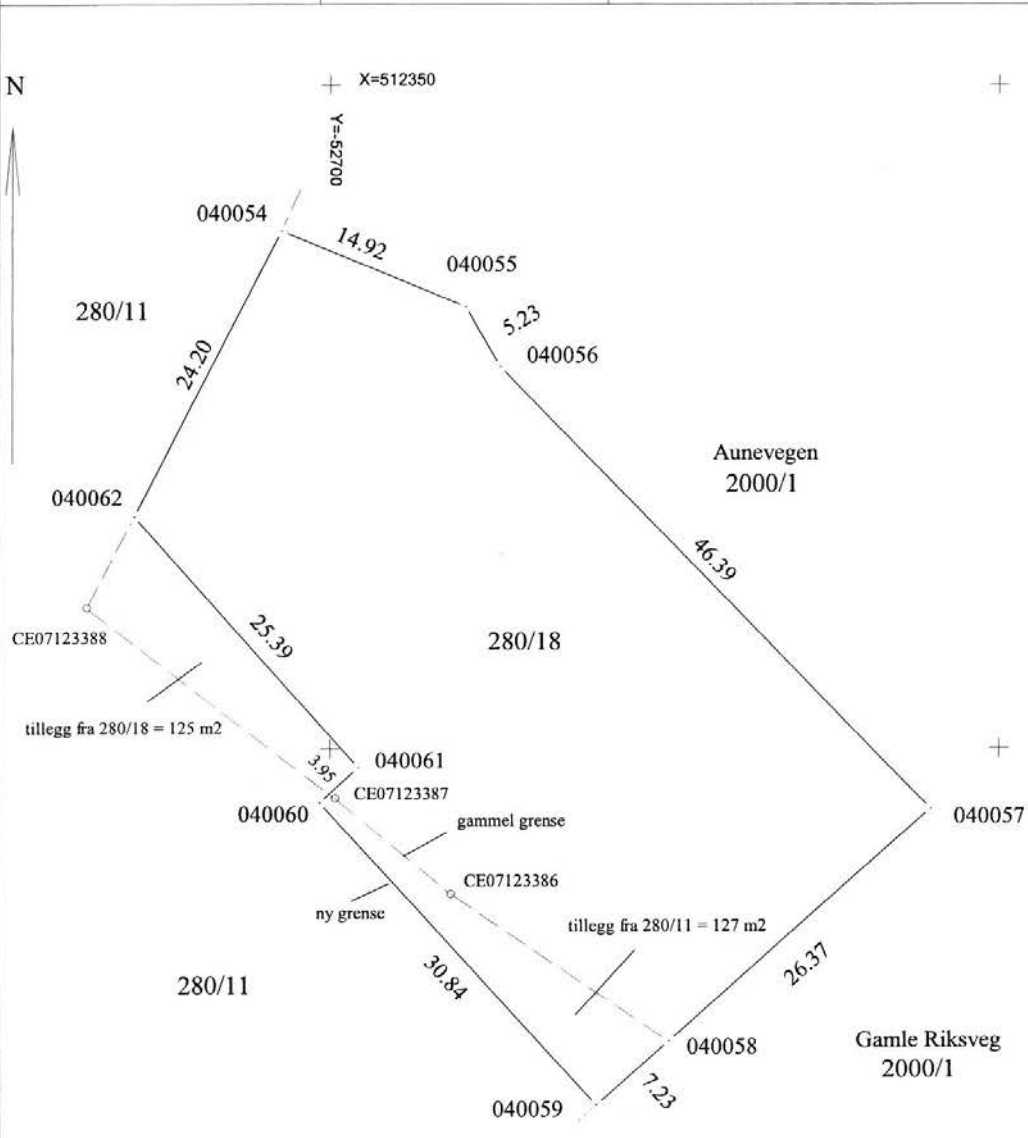
Påtegninger (rettelser o.l.)

<p><i>Tygl. målebrev sendt Mobil AS v/ Kaare Rambrant, Boks 1870, Aude 7440 Oppdal 8/12-04</i></p>
--

Gnr	280	Bnr	18	Festset
Representasjonspunkt				
X	512306	Y	-52685	Z
Kartblad	CE107-1-23		X	Landsnett
Målestokk	1:500	Areal	1859	M ²

MÅLEBREVKART

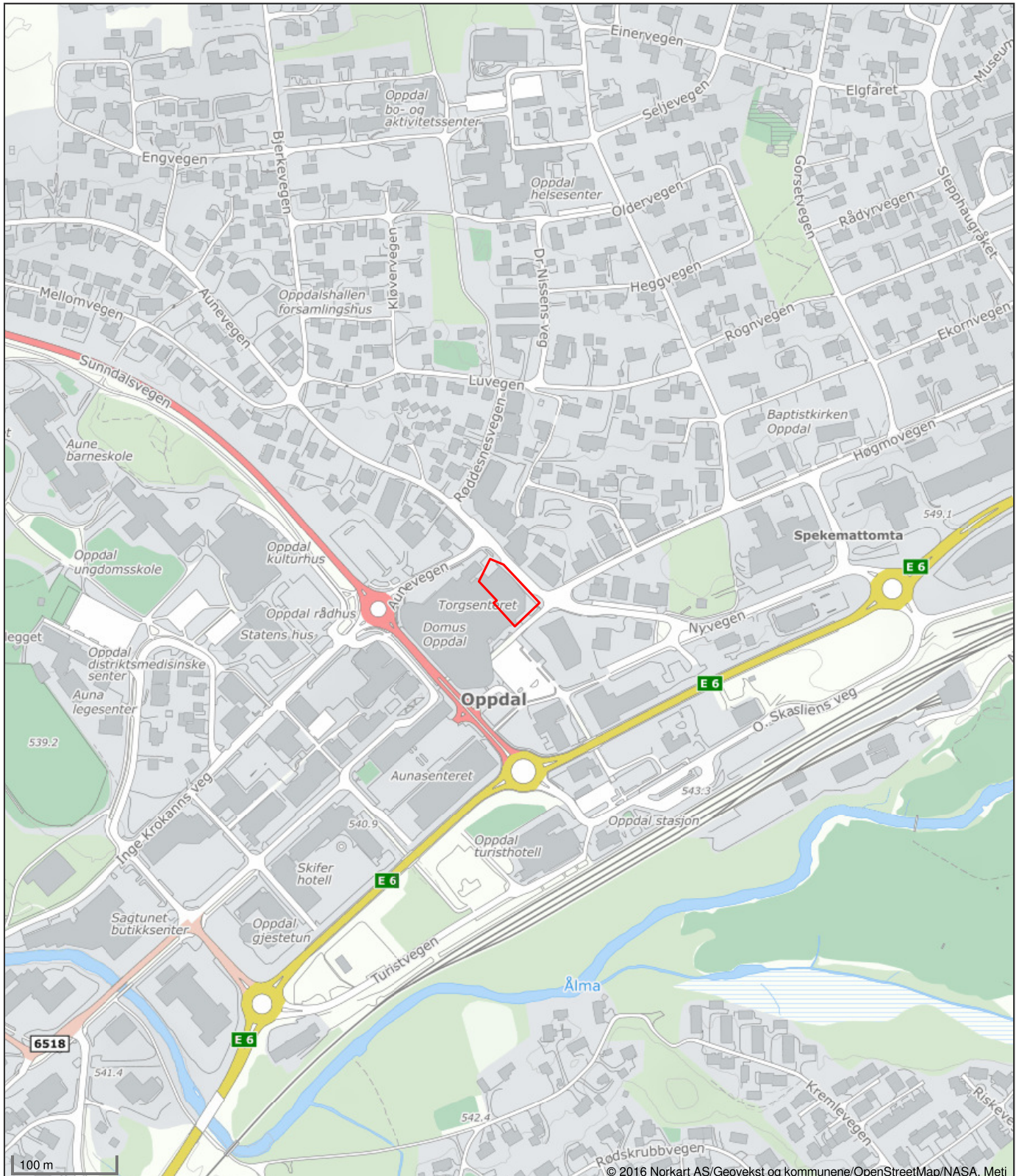
Inn	69/03
Målebrev nr	236/04



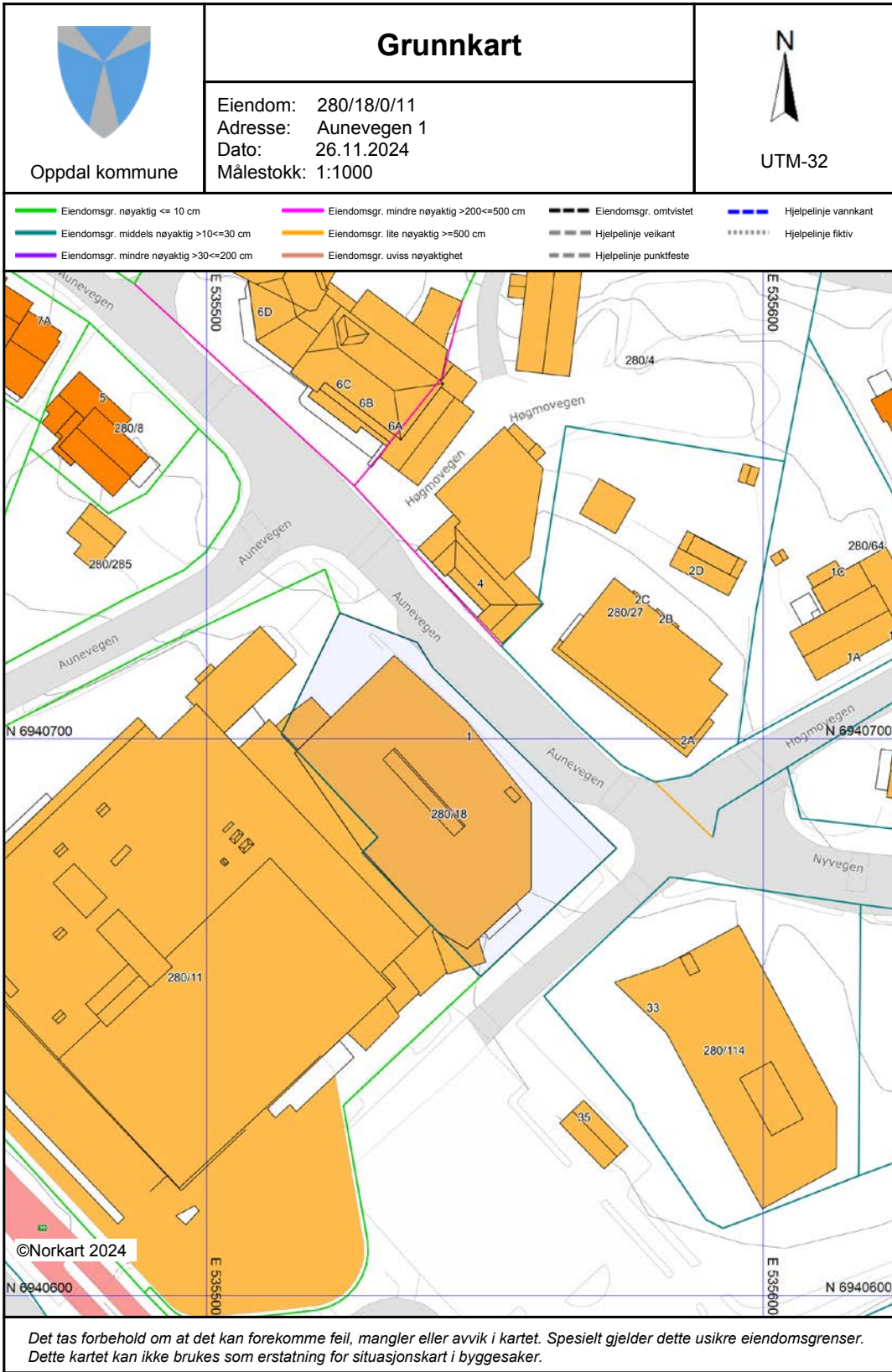
Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
040054	Umerka grensepunkt	512339.06	-52703.64	14.92	
040055	Umerka grensepunkt	512333.37	-52689.85	5.23	
040056	Umerka grensepunkt	512328.84	-52687.23	46.39	
040057	Umerka grensepunkt	512295.43	-52655.05	26.37	
040058	Umerka grensepunkt	512277.85	-52674.70	7.23	
040059	Umerka grensepunkt	512273.03	-52680.09	30.84	
040060	Umerka grensepunkt	512295.89	-52700.80	3.95	
040061	Umerka grensepunkt	512298.56	-52697.90	25.39	
040062	Umerka grensepunkt	512317.56	-52714.74	24.20	



Oversiktskart for eiendom 5021 - 280/18//



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.



Vegstatuskart

Kommune: Oppdal

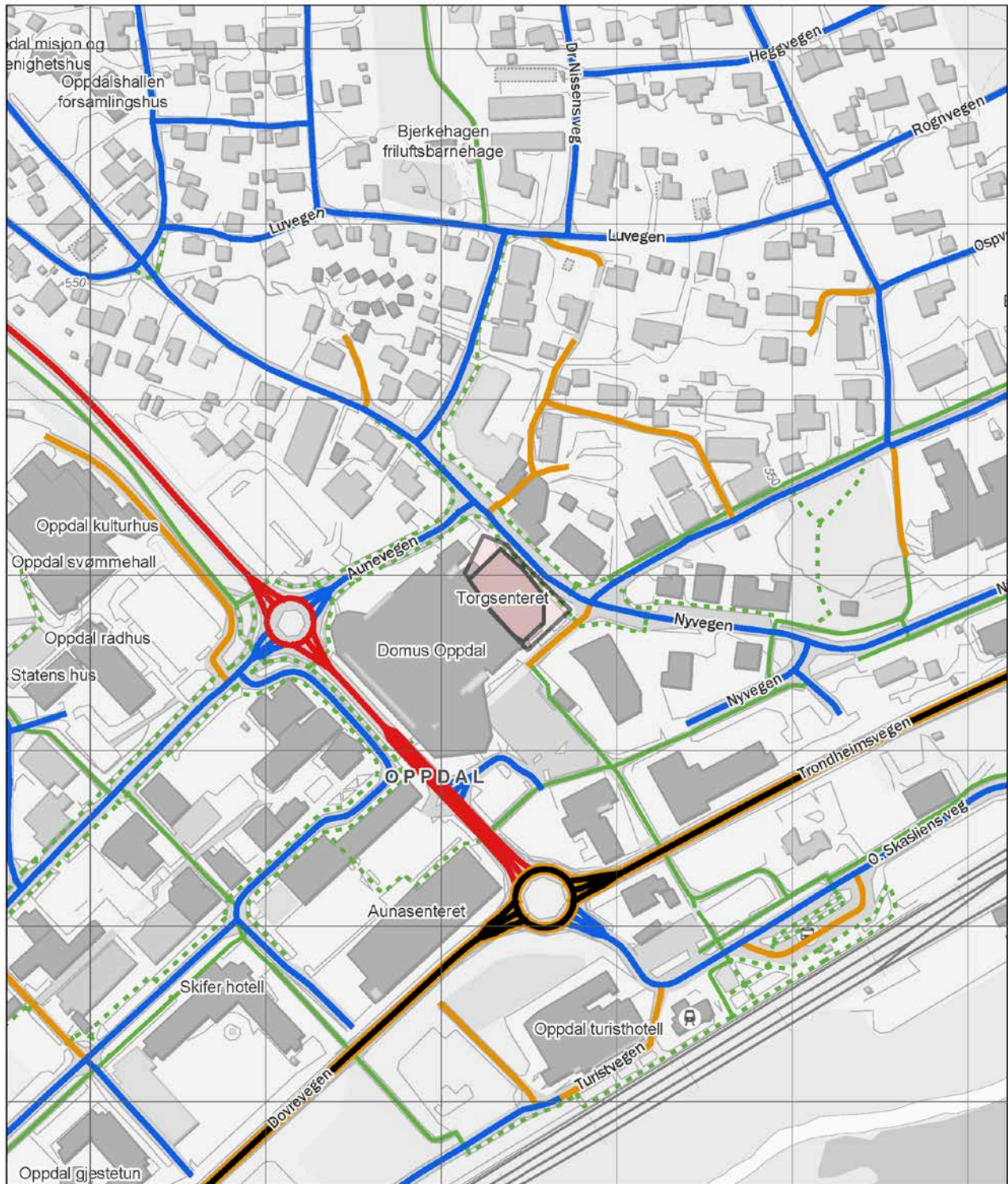
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 280/18/0/11

Adresse: Aunevegen 1, 7340 OPPDAL

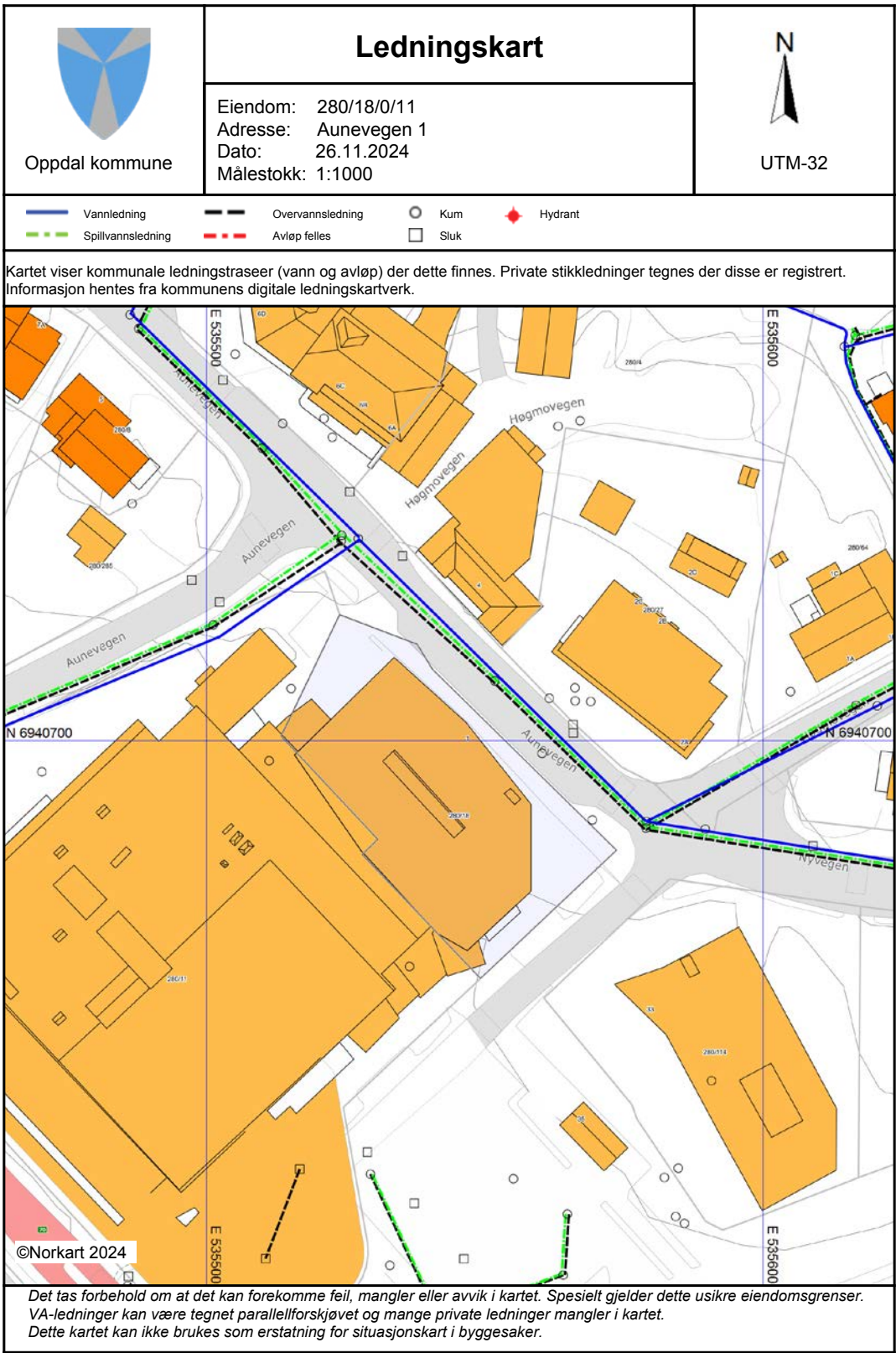


Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 06/12/2024



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





Ortofotorapport for eiendom 5021 - 280/18//



Beste

10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2023



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2023



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



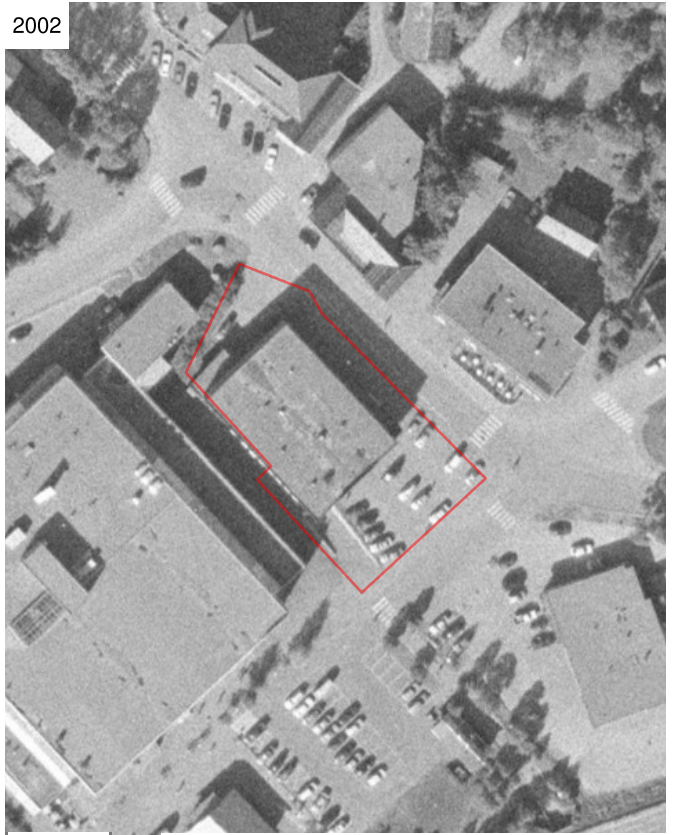
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1998



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1987



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

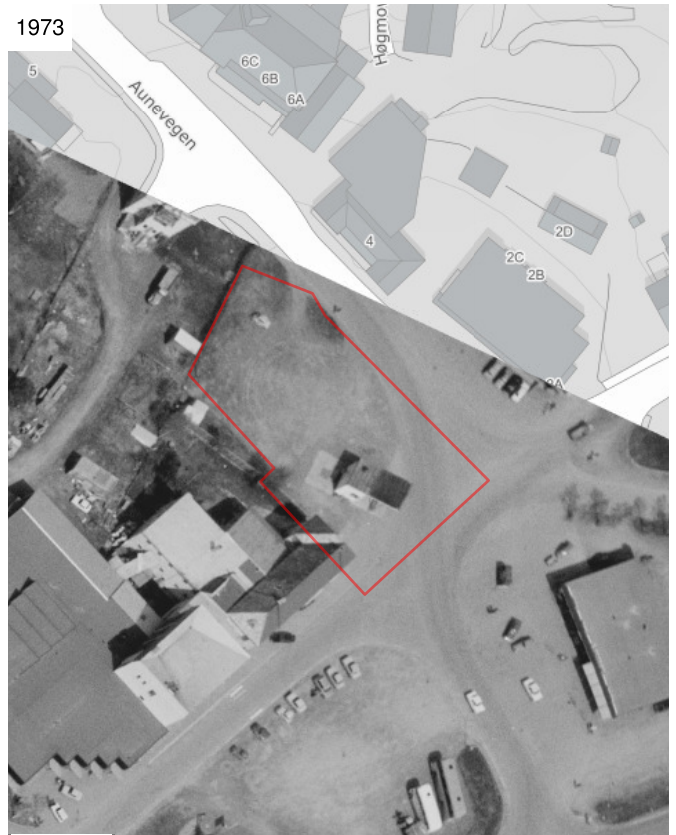
1977



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1973



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1963



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1958



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



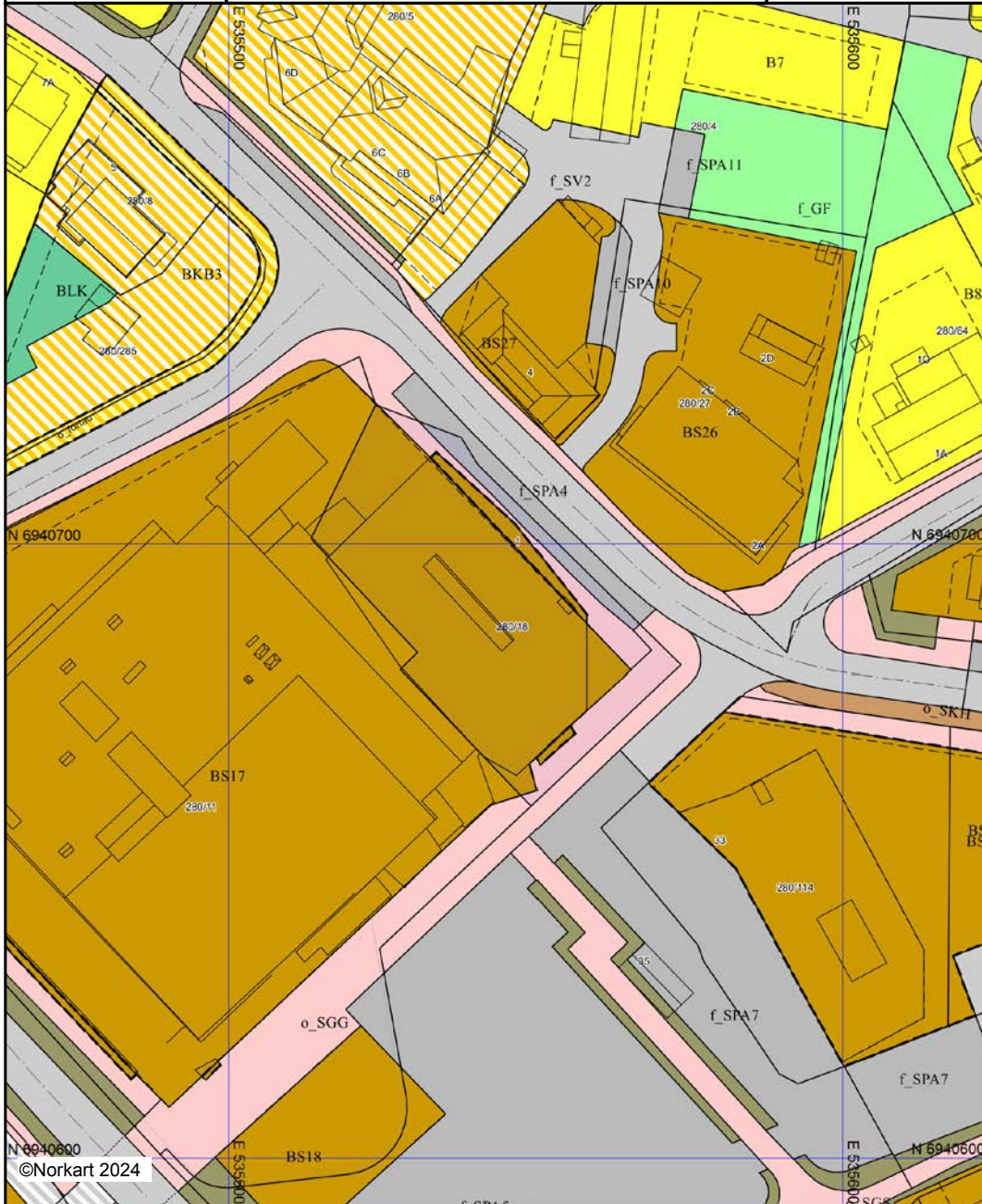
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 280/18/0/11
Adresse: Aunevegen 1
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §1)



Golfbane

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §2)



Boligbebyggelse



Sentrumsformål



Parsellhage



Annet uteoppholdsareal



Kombinert bebyggelse og anleggsformål



Bebyggelse og anleggsformål kombinert med

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg



Veg



Kjøreveg



Fortau



Gang/sykkelveg



Gangveg/gangareal/gågate



Annen veggrunn - tekniske anlegg



Annen veggrunn - grøntareal



Kollektivknutepunkt



Kollektivholdeplass



Parkering



Parkeringsplasser med bestemmelser



Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)



Friområde

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 §2)



Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Formålsgrense



Regulert tomtegrense



Byggegrense



Byggelinje



Bebyggelse som inngår i planen



Bebyggelse som forutsettes fjernet



Regulert senterlinje



Regulert kant kjørebane



Regulert fotgjengerfelt



Tunnel



Målelinje/Avstandslinje



Avkjørsel



Tunnelåpning



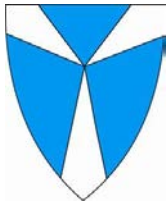
Påskrift feltnavn



Påskrift bredde



Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

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

PlanID 16342012024

Revidert den 03.10.2024: Forslag til endring av planen for felt BS6 med tilhørende sidearealer

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Oppdal kommune
Rådmannen v/ Jan Kåre Husa

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

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	30.6.14	Planbeskrivelse og bestemmelser skilt i to dokumenter
002	7.11.14	Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	26.11.14	Kommunestyrets forslag til begrenset (2. gangs) høring og offentlig ettersyn
004	16.4.15	Kommunestyrets vedtak av plan den 5.3.15 og 15.4.15
005	22.11.18	Endring av planen for feltene B14, B15, o_BUT og f_SPA3
006	23.06.22	Endring av feltene BS19, o_SKV o_SGG, og f_SV1 med tilhørende kantparkering. Nytt parkeringsfelt f_SPA12
007	03.10.24	Endring av felt BS6 og tilhørende sidearealer. Endring i plankart og bestemmelser

INNHold

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM - BESTEMMELSER

Innhold

BESTEMMELSER

1. Avgrensning	4
2. Formål med planen	4
3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner	4
4. Arealbruksformål	5
5. Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet	6
6. Områder for bebyggelse og anlegg	10
7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
8. Grønnstruktur	19
9. Bruk og vern av sjø og vassdrag	19
10. Bestemmelsesområder	19

BESTEMMELSER

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

1. Avgrensning

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

2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

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

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

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

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

5.1 Estetikk

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

5.2 Attraktive byrom

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

5.3 Støy, støv og forurensning

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

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

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

Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og Levening 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB		Uten impulslyd: L _{den} 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB og Med impulslyd:
	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og Levening 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB

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

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

5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

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

5.5 Parkering

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

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

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

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

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

5.6 Krav til uteareal

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

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

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

5.7 Avfall/ renovasjon

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

5.8 Trafo

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

5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70

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

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

5.10 Landskapsplan

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

Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg

- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger) □ Parkering for bil og sykkel.
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom

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

5.11 Krav ved utbygging

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

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

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

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

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

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

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

6. Områder for bebyggelse og anlegg

6.1 Fellesbestemmelser om utnytting og bebyggelsens plassering Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomta (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA. Utkragede bygningsdeler/utspring som ikke krager ut mer enn 1,0 meter fra fasadeliv inngår ikke i beregningen.

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

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

Dersom annet ikke er angitt i bestemmelser til hvert enkelt område under, skal nye bygg oppføres med minst to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er 16 m mønehøyde og 14 m gesimshøyde. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

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

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

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

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	
Aunev. sør	Maks 60 %	Møne 14,5 m	
B5 Aunev. nord	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B6 Luvegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller.
B7 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Inntil 3 etasjer Gesim 11 m Møne 12 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
B8 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Eksisterende avkjørsel fra Høgmovegen på gnr. 280/68 skal stenges før ferdigattest til nytt bygg kan gis.
B9	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	

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

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

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

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

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

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

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Ålma.
BS6	Maks 80%	Gesims: 16,0m Møne: 16,0 m	<p>Ny bebyggelse tillates plassert tilbaketrasket fra sentrumsgate/gammel E6.</p> <p>Avkjørsler tillates etablert som vist på revidert plankart for BS6.</p> <p>Mindre tiltak som avfallsbeholdere, trafo/nettstasjon, parkeringsplasser, støttemurer o.l. tillates plassert utenfor byggegrense så lenge disse ikke hindrer fri sikt eller drift og vedlikehold langs vei.</p> <p>Det skal benyttes fellesløsninger for avfall/renovasjon der dette er hensiktsmessig. Disse skal ha rimelig adkomst for renovatør-/bil. Renovasjonsløsning skal vises i situasjonsplan.</p> <p>Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges sol/skyggediagram.</p> <p>Det tillates plassering av trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Plassering, utforming og kapasitet skal avklares med ansvarlig nettselskap.</p> <p>Felles uteareal tillates plassert på tak.</p> <p>Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og private uterom er ferdigstilt.</p> <p>Uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet kan få ferdigattest. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.</p>

			Regulert fortau langs formålsgrensen til BS6 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse på BS6.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS13	Maks 90%		
BS14	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	<p>Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt.</p> <p>Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke.</p> <p>Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggs volum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenes pkt 10.1.</p> <p>Hovedvolumet skal ha saltak og ha tre som det dominerende fasadematerialet. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.</p> <p>Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.</p>

BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen. Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillatte mål for høyde under bru er 3,5 m.
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget. Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.
Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv

BOP2	Maks 70%	Gesim14 m, Møne 16 m	Rådhus, kulturhus, svømmehall mv
BIN1 og BIN2	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Bofellesskap, institusjon

6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 1			Kontor/Lager
BKB 2			Forretning/Kontor/Industri
BKB 3 Aunevang	Maks 70%	Gesim14 , Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/ Fritidsbebyggelse. Av bruksarealet (BRA) til bygningene skal det minimum bygges 35 % bolig, 20 % forretning/tjenesteyting og maksimum 35 % fritidsbolig. Det tillates utkraging av bygningen som overbygging over fortauene på 3 meter. Det tillates ikke søylekonstruksjoner i forbindelse med utkragingen over fortau.
			Bygninger skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense. Det tillates bygging av en ny dobbeltgarasje i tilknytting til eksisterende bolig. Det tillates opparbeidelse av p-plasser langs Aunevegen samt innkjørsel for varelevering fra Aunevegen. Mot rv. 70 må det bygges støyskjerming slik at T1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim14 m Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.

BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegsserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

6.6 Uteoppholdsareal

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

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser

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

7.2 Veg

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

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

7.3 Fortau, gangveg /gangareal/gågate (SGG)

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

7.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

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

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

Undergang ved jernbanen må inngå i godkjent detaljreguleringsplan før utbygging kan starte.

Reguleringsplanen må omfatte ROS-analyse som omhandler flom, sikkerhet relatert til togtrafikk og jernbanens konstruksjon, samt sikkerhet for de som ferdes på langs/tvers av linja.

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

Ny sentrumsgate samt undergang under jernbane skal opparbeides som viktige offentlige plassrom med helhetlig utforming, møblering og beplantning. Området skal ha en høy grad av opparbeidelse

med materialer av høy kvalitet. Det skal tilrettelegges på fotgjengeres prinsipper for kjørende, syklende og noe parkering.

7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg

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

7.7 Bane (SB)

Området skal benyttes til jernbane, jernbanetekniske anlegg og parkering.

7.8 Kollektivknutepunkt (SKK)

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

Områdene SKK2, SKK3 og SKK4 skal nyttes til parkering. Innenfor SKK4 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

7.9 Kollektivholdeplass (SKH)

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

7.10 Parkering (SPA)

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

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

Innenfor o_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

Maksimalt tillatt BYA er 100%.

Områder merket o_SPA skal benyttes som offentlig parkering.

Innenfor f_SPA3 skal eksisterende trekke langs BS13 opprettholdes.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15
f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18

f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS14, BS15 og BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4
f_SPA12	BS14 og BS15

8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur (G)

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

8.2 Turveg (GT)

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

8.3 Friområde (GF)

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

8.4 Park (GP)

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

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

10 Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1

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

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



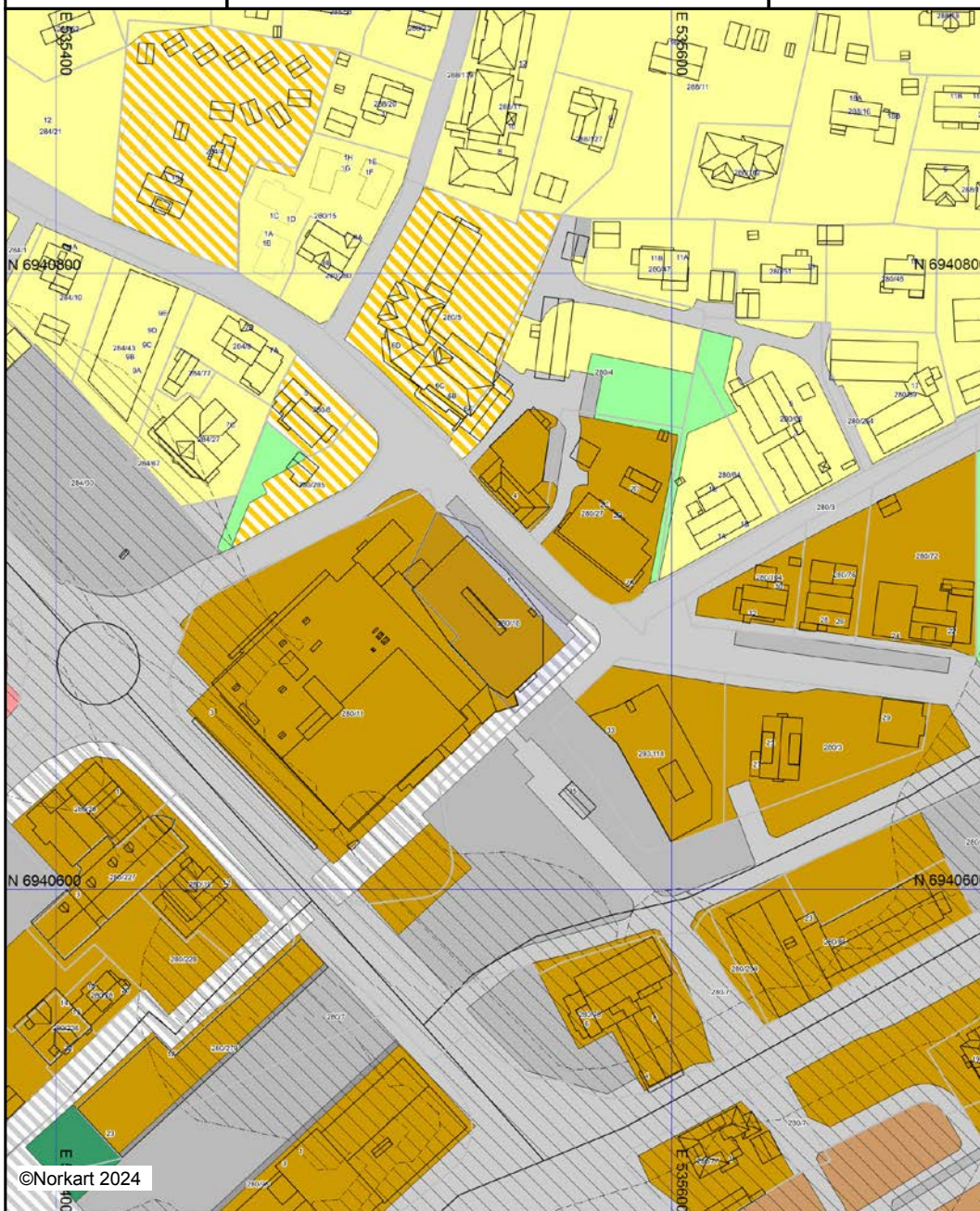
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 280/18/0/11
Adresse: Aunevegen 1
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Sentrumsformål - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Uteoppholdsareal - fremtidig
 -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
 -  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 -  Veg - nåværende
 -  Bane - nåværende
 -  Kollektivknutepunkt - nåværende
 -  Parkeringsplasser - nåværende
 -  Parkeringsplasser - fremtidig
 -  Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk ir
 -  Friområde - nåværende
 -  Park - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål
 -  Fjernveg - nåværende
 -  Gang-/sykkelveg - nåværende
 -  Jernbane - nåværende

RETURNERES TIL:

Codex Advokat Trondheim AS
Postboks 6091 Sluppen
7434 Trondheim



Begjæring om:
 Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr. Kommunens navn Oppdal	Gnr 280	Bnr 18	Festenr	Snr
--	-------------------	------------------	---------	-----


2. HJEMMELSHAV(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 980841073	Navn Nobil AS	Ideell andel 1/1

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	SN	2.914		13	B		71 TA	25				37				49			
2	B	85	TA	14				26				38				50			
3	B	79	TA	15				27				39				51			
4	B	94	TA	16				28				40				52			
5	B	91	TA	17				29				41				53			
6	B	87	TA	18				30				42				54			
7	B	78	TA	19				31				43				55			
8	B	64	TA	20				32											
9	B	61	TA	21				33											
10	B	77	TA	22				34											
11	B	37	TA	23				35											
12	B	53	TA	24				36											
Sum tellere:				3.791				=nevner:	3.791										



Doknr: 7568 Tinglyst: 23.11.2004 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

TA angir tilleggsareal i form av boder til eksklusiv bruk for den enkelte seksjonseier.

DATO 09.11.2004	PARTENES UNDERSKRIFTE  ADVOKAT ERIK FJELD MNA TRONDHEIM	Codex Advokat AS P.B. 6091, Sluppen 7434 TRONDHEIM Tlf.: 73 83 33 50	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	---	--	---

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

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

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

6. TEGNINGER M.V.

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

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

7. UNDERSKRIFTER


Sted, dato Trondheim 09.11.2004	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

DATO 09.11.2004	PARTENES UNDERSKRIFTER  ADVOKAT ERIK FJELD MNA TRONDHEIM	Codex Advokat AS P.B. 6091, Sluppen 7434 TRONDHEIM Tlf.: 73 83 33 50	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	---	---	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

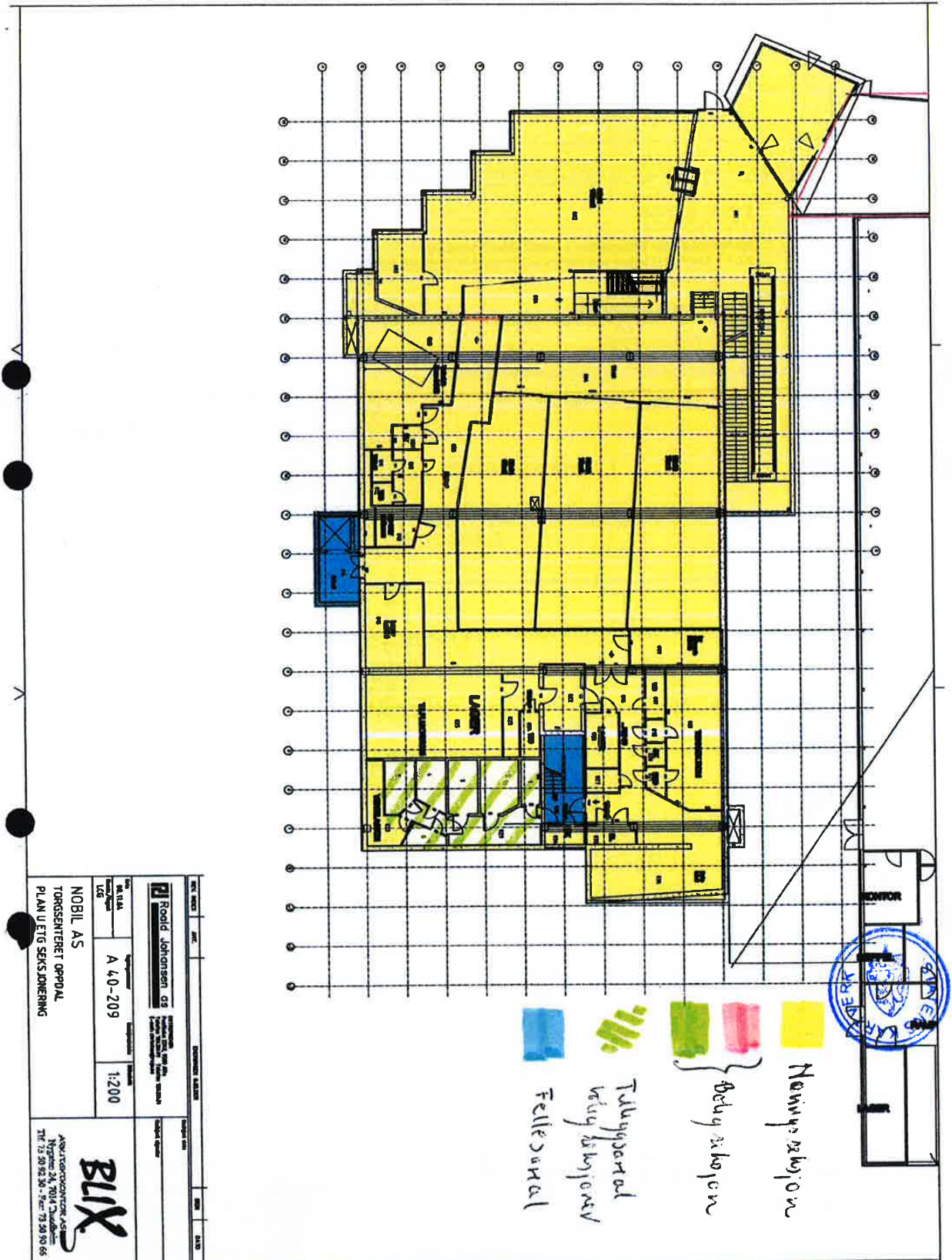
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

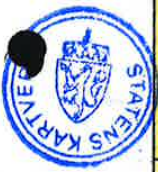
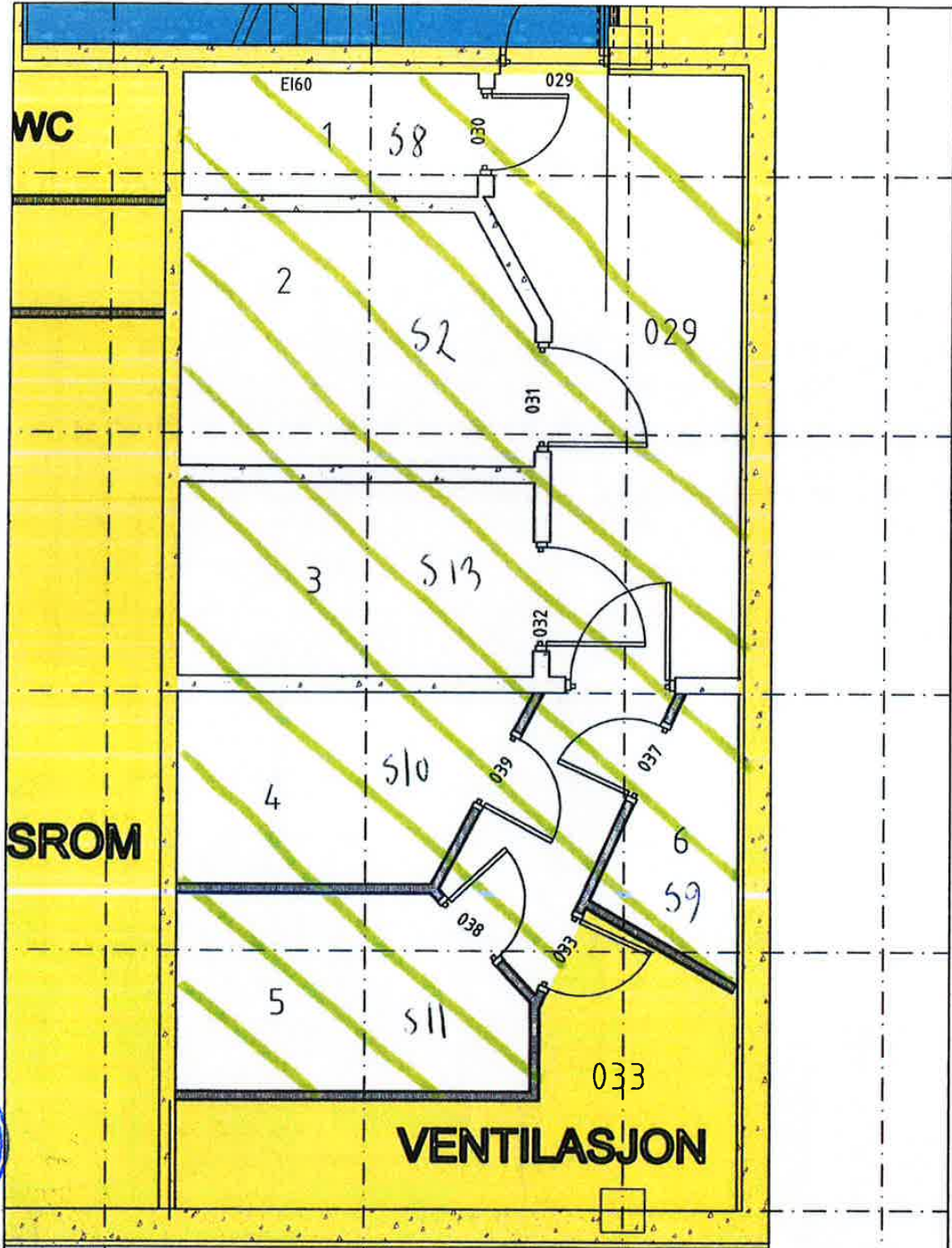
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
280	18		
i Oppdal			kommune
Dato	Stempel og underskrift		
17. 11. 04	OPPDAL KOMMUNE Bygningsmyndigheten 		



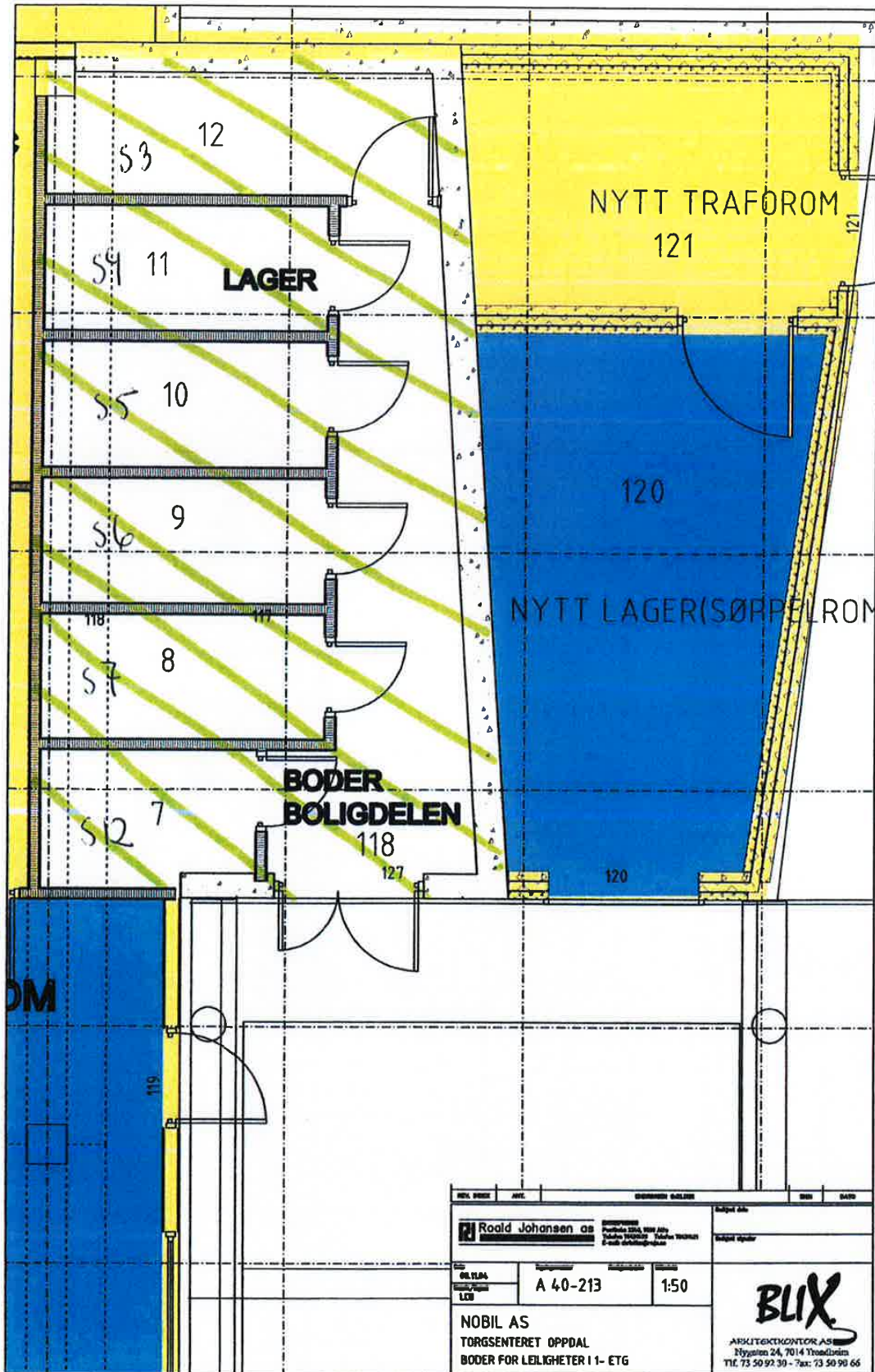
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	ADVOKAT	SIDE 3 AV 3
09.11.2004		ERIK FJELD	BEGJÆRING
		MNA	OM OPPDELING
		TRONDHEIM	TEIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
		Codex Advokat AS	
		P.B. 6091, Sluppen	
		7434 TRONDHEIM	
		Tlf.: 73 83 33 50	

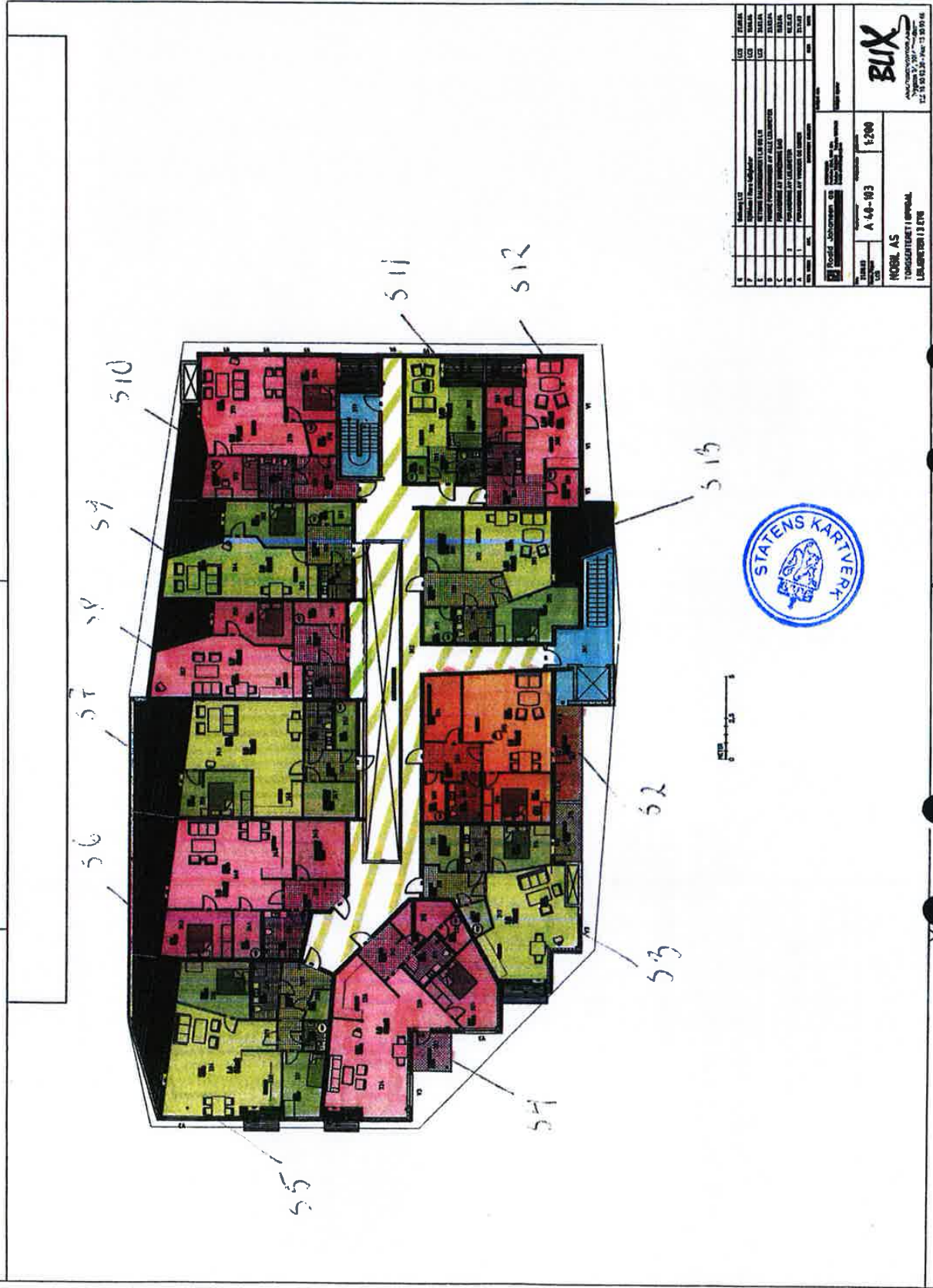


Roald Johansen AS <small>Bygghandverker og arkitektkontor</small>		<small>Oppdragsnr.</small>	
<small>Oppdragsnr.</small> A 4.0-209	<small>Skala</small> 1:200	<small>Oppdragsnavn</small> NOBL AS TORSENTERET OPPDAL PLAN U ETG SEKSJONERING	
<small>Oppdragsleder</small> BLIX		<small>Oppdragsnr.</small> 13 50 56 56	



NO. BOKS	AVT.	BYGNINGSNAVN	BYGGESÅR	BLÅTT	BLÅTT
		Prosjekt: 2004, 500.000 Tiltaksnavn: Tiltaksnavn Arkitekt: Arkitekt		Byggetid: 2004 Byggetype:	
06.11.04 1:50 L21	A 40-212	1:50			
NOBIL AS TORGSENTERET OPPDAL BODER FOR LEILIGHETER I U ETG			ANSØKERTILBYER, AS Nygaten 24, 7014 Trondheim Tlf. 73 50 92 30 - Fax: 73 50 90 66		





1	UTRINN	UTRINN	UTRINN
2	UTRINN	UTRINN	UTRINN
3	UTRINN	UTRINN	UTRINN
4	UTRINN	UTRINN	UTRINN
5	UTRINN	UTRINN	UTRINN
6	UTRINN	UTRINN	UTRINN
7	UTRINN	UTRINN	UTRINN
8	UTRINN	UTRINN	UTRINN
9	UTRINN	UTRINN	UTRINN
10	UTRINN	UTRINN	UTRINN
11	UTRINN	UTRINN	UTRINN
12	UTRINN	UTRINN	UTRINN
13	UTRINN	UTRINN	UTRINN
14	UTRINN	UTRINN	UTRINN
15	UTRINN	UTRINN	UTRINN
16	UTRINN	UTRINN	UTRINN
17	UTRINN	UTRINN	UTRINN
18	UTRINN	UTRINN	UTRINN
19	UTRINN	UTRINN	UTRINN
20	UTRINN	UTRINN	UTRINN
21	UTRINN	UTRINN	UTRINN
22	UTRINN	UTRINN	UTRINN
23	UTRINN	UTRINN	UTRINN
24	UTRINN	UTRINN	UTRINN
25	UTRINN	UTRINN	UTRINN
26	UTRINN	UTRINN	UTRINN
27	UTRINN	UTRINN	UTRINN
28	UTRINN	UTRINN	UTRINN
29	UTRINN	UTRINN	UTRINN
30	UTRINN	UTRINN	UTRINN
31	UTRINN	UTRINN	UTRINN
32	UTRINN	UTRINN	UTRINN
33	UTRINN	UTRINN	UTRINN
34	UTRINN	UTRINN	UTRINN
35	UTRINN	UTRINN	UTRINN
36	UTRINN	UTRINN	UTRINN
37	UTRINN	UTRINN	UTRINN
38	UTRINN	UTRINN	UTRINN
39	UTRINN	UTRINN	UTRINN
40	UTRINN	UTRINN	UTRINN
41	UTRINN	UTRINN	UTRINN
42	UTRINN	UTRINN	UTRINN
43	UTRINN	UTRINN	UTRINN
44	UTRINN	UTRINN	UTRINN
45	UTRINN	UTRINN	UTRINN
46	UTRINN	UTRINN	UTRINN
47	UTRINN	UTRINN	UTRINN
48	UTRINN	UTRINN	UTRINN
49	UTRINN	UTRINN	UTRINN
50	UTRINN	UTRINN	UTRINN
51	UTRINN	UTRINN	UTRINN
52	UTRINN	UTRINN	UTRINN
53	UTRINN	UTRINN	UTRINN
54	UTRINN	UTRINN	UTRINN
55	UTRINN	UTRINN	UTRINN
56	UTRINN	UTRINN	UTRINN
57	UTRINN	UTRINN	UTRINN
58	UTRINN	UTRINN	UTRINN
59	UTRINN	UTRINN	UTRINN
60	UTRINN	UTRINN	UTRINN
61	UTRINN	UTRINN	UTRINN
62	UTRINN	UTRINN	UTRINN
63	UTRINN	UTRINN	UTRINN
64	UTRINN	UTRINN	UTRINN
65	UTRINN	UTRINN	UTRINN
66	UTRINN	UTRINN	UTRINN
67	UTRINN	UTRINN	UTRINN
68	UTRINN	UTRINN	UTRINN
69	UTRINN	UTRINN	UTRINN
70	UTRINN	UTRINN	UTRINN
71	UTRINN	UTRINN	UTRINN
72	UTRINN	UTRINN	UTRINN
73	UTRINN	UTRINN	UTRINN
74	UTRINN	UTRINN	UTRINN
75	UTRINN	UTRINN	UTRINN
76	UTRINN	UTRINN	UTRINN
77	UTRINN	UTRINN	UTRINN
78	UTRINN	UTRINN	UTRINN
79	UTRINN	UTRINN	UTRINN
80	UTRINN	UTRINN	UTRINN
81	UTRINN	UTRINN	UTRINN
82	UTRINN	UTRINN	UTRINN
83	UTRINN	UTRINN	UTRINN
84	UTRINN	UTRINN	UTRINN
85	UTRINN	UTRINN	UTRINN
86	UTRINN	UTRINN	UTRINN
87	UTRINN	UTRINN	UTRINN
88	UTRINN	UTRINN	UTRINN
89	UTRINN	UTRINN	UTRINN
90	UTRINN	UTRINN	UTRINN
91	UTRINN	UTRINN	UTRINN
92	UTRINN	UTRINN	UTRINN
93	UTRINN	UTRINN	UTRINN
94	UTRINN	UTRINN	UTRINN
95	UTRINN	UTRINN	UTRINN
96	UTRINN	UTRINN	UTRINN
97	UTRINN	UTRINN	UTRINN
98	UTRINN	UTRINN	UTRINN
99	UTRINN	UTRINN	UTRINN
100	UTRINN	UTRINN	UTRINN
101	UTRINN	UTRINN	UTRINN
102	UTRINN	UTRINN	UTRINN
103	UTRINN	UTRINN	UTRINN
104	UTRINN	UTRINN	UTRINN
105	UTRINN	UTRINN	UTRINN
106	UTRINN	UTRINN	UTRINN
107	UTRINN	UTRINN	UTRINN
108	UTRINN	UTRINN	UTRINN
109	UTRINN	UTRINN	UTRINN
110	UTRINN	UTRINN	UTRINN
111	UTRINN	UTRINN	UTRINN

BUX
 ANALYSE- OG TEGNINGSBUREAU
 122 50 02 20 - Fax: 12 30 01 46

NOBIL AS
 TORSGATENET I BERNHALL
 LUBUMSTRA 13 EYRI
 A 4-0-193
 1:200



Melding til tinglysing

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



Kopi bekreftes

Løpenummer for forretning: 602061897
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964983003

Navn OPPDAL KOMMUNE
Adresse Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989021974

Navn OLSEN REIDAR INVEST AS
Bruksenhet Adresse Postboks 186 Heimdal, 7473 TRONDHEIM

Seksjonerte) matrikkelenheter)

Knr	Gnr	Bnr
1634	280	18

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Doknr: 971065 Tinglyst: 21.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvisitent Torgsenteret Oppdal AS, c/o Font Eiendom	
Adresse Postboks 221 Sentrum	
Postnr. 7401	Poststed Trondheim
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr 9890021974	Ref.nr

OPPDAL KOMMUNE	
Plass for tinglysningsstempel	
Saksbeh. 16/146	Doknr. 5
13 SEPT. 2016	
Ark.kode P	280/18
Ark.kode S	136
Saksbeh. Vegard	Besvares

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1634	Oppdal	280	18		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989021974	Torgsenteret Oppdal AS	



3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	N	1962		13	B	71	B	25				37				49				
2	B	85	B	14	N	666		26				38				50				
3	B	79	B	15	B	124	B	27				39				51				
4	B	94	B	16	B	56	B	28				40				52				
5	B	91	B	17	B	61	B	29				41				53				
6	B	87	B	18				30				42				54				
7	B	78	B	19				31				43				55				
8	B	64	B	20				32				44				56				
9	B	61	B	21				33				45				57				
10	B	77	B	22				34				46				58				
11	B	37	B	23				35				47				59				
12	B	53	B	24				36				48				60				
Sum tellere:								3746	= nevner:	3746										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Reseksjoneringen gjelder ombygging av næringsareal seksjon 15 til boligformål, hvor det nå er etablert 3 leiligheter med tilhørende boder. Disse har fått seksjonsnummer 15, 16 og 17

Dato 05.09.16	Utstederens underskrift Synne Wathne Sævi
------------------	--



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) <input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)


8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
<input checked="" type="checkbox"/>	Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted og dato OPPDAL 19/6-2016	Underskrift Knut B. Overhaug P. Børner

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/>	Befaring er foretatt
<input type="checkbox"/>	Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelsen er inntatt nedenfor
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelsen følger vedlagt
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. Bnr. Festenr. Seksj.nr. Kommune	
280 18	
Dato Stempel og underskrift	
5/10-16	Usp. Kilde
 	

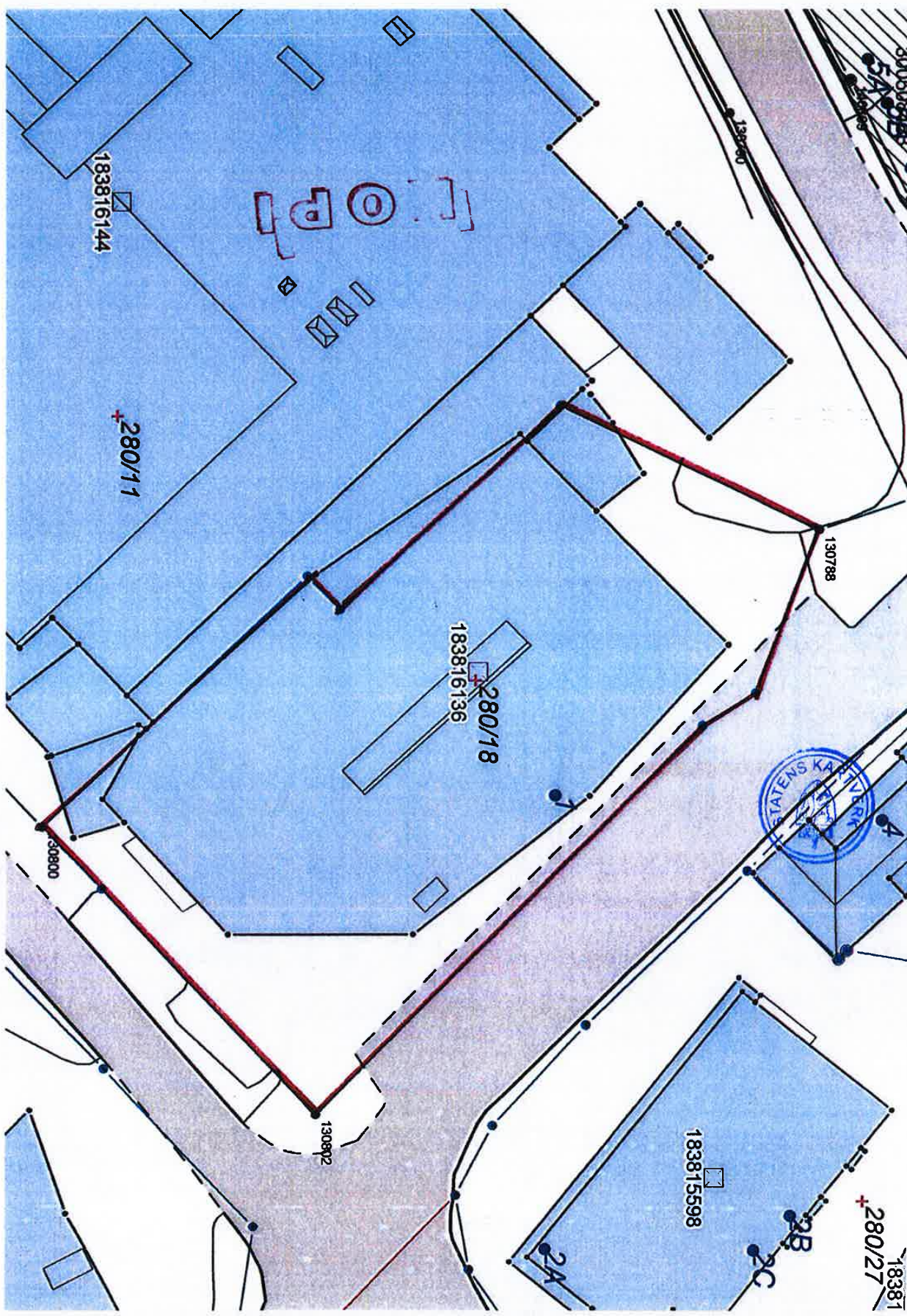
Noter:

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

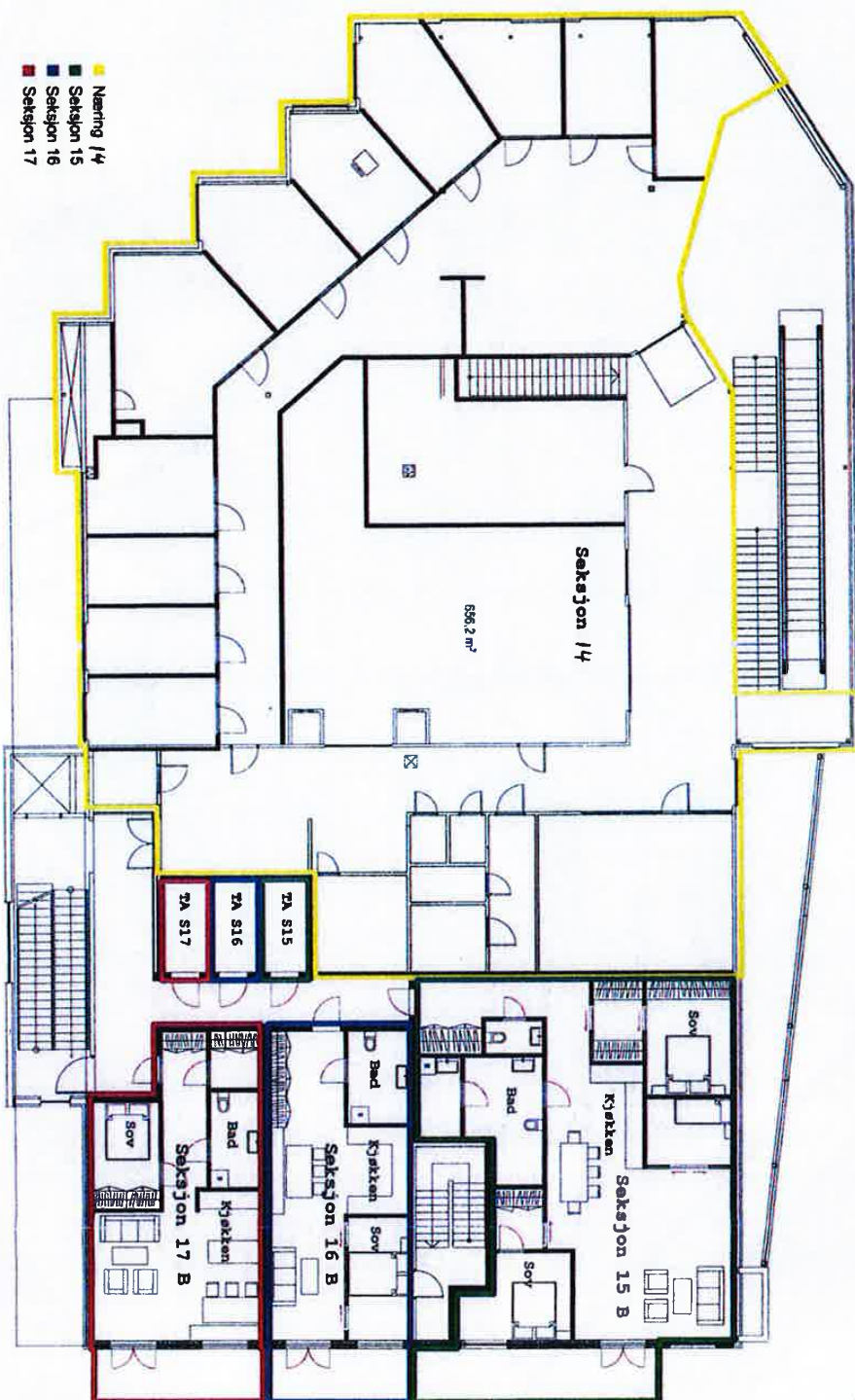
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



Dato	Utstederens underskrift



2. etg Torgsenteret



- Næring 14
- Seksjon 15
- Seksjon 16
- Seksjon 17

KOPPI



TROLL
arkitekter.

Torgsenteret
Seksjoneringstegning 1:150

VEDTEKTER FOR SAMEIET TORGSENTRET OPPDAL

Oppdatert på ekstraordinært sameiermøte 30.09.2016

1 NAVN / FORMÅL / EIENDOM

Sameiets navn er Sameiet Torgsentret Oppdal.

Formålet med disse vedtektene er å regulere forholdet mellom de ulike seksjonseierne i sameiet, som omfatter gnr.280 bnr. 18 i Oppdal kommune.

Eiendommen er delt i 17 eierseksjoner innenfor sameiet. Seksjon 1 og 14 er næringsseksjoner, seksjonene 2 – 13, samt 15-17 er boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv., i henhold til godkjent reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Reseksjonering / oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseierne så lenge reseksjonering ikke medfører endring i disse seksjonseiernes eierbrøk.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal med mindre deler av disse arealer er definert som tilleggsareal til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons areal, slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

Vedtektene bygger på lov om eierseksjoner, som gjelder hvor ikke annet fremkommer av disse vedtekter.

2 RETTSLIG RÅDIGHET

Bruksenheten med tilhørende ideell sameieandel i hele eiendommen skal fritt kunne disponeres over ved bortleie, salg eller på annen måte, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Erververe og leietakere av seksjon må godkjennes av styret. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to sameieandeler i sameiet.

3 FAKTISK RÅDIGHET

Seksjonseierne har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet og rett til forholdsmessig bruk av eiendommens tilhørende fellesareal.

Utøvelse av bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruk av fellesareal må skje i samsvar med det som fellesarealet etter sin beskaffenhet naturlig kan brukes til i dag og i tiden fremover.

Næringsseksjon nr. 1 (SNR 1) skal ha en midlertidig eksklusiv rett til å benytte sameiets utvendige fellesareal beliggende på bakkeplan mellom inngang mot Torget og hovedinngangen mot Auneveien. SNR 1 skal ikke betale noe vederlag til sameiet for rettigheten, men er selv ansvarlig for alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold av det aktuelle arealet som er omfattet av rettigheten. I forhold til sameiet er SNR 1 alene ansvarlig for alle konsekvenser som måtte følge av bruken. Eventuelle inntekter fra arealet skal tilfalle SNR 1.

Boligseksjon nr 2 – 13 (SNR 2 - 13) skal samlet ha en midlertidig eksklusiv rett til å disponere over utendørs fellesareal beliggende på taket over boligdelens 3. etasje. Boligseksjonene skal ikke betale noe vederlag til sameiet for rettigheten, men er selv ansvarlig for alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold av det aktuelle arealet som er omfattet av rettigheten, samt alle investeringer knyttet til opparbeidelse av takterrassen. Boligseksjonene er alene ansvarlig for alle konsekvenser som måtte følge av bruken. Eventuelle inntekter fra arealet skal tilfalle boligseksjonene samlet.

Forutsatt at Sameiet oppnår nødvendig godkjennelse fra kommunen, samt egen leieavtale med grunneier av naboeiendom vedrørende leie av ekstra grunnareal, gis seksjon 2 – 13 (boligseksjonene) en eksklusiv rett til å leie inntil 5 parkeringsplasser på eiendommens vest-side. Denne rettigheten for boligseksjonene vil gjelde i samsvar med det som måtte følge av avtalene som forutsettes inngått med henholdsvis kommunen og eier av

naboeiendommen. Boligseksjonene skal betale leie for disponering av parkeringsplassene, tilsvarende en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til vedlikehold og brøyting av de aktuelle parkeringsplassene.

Plassene skal merkes, og det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser.

Eierne av SNR 2 – 13 vil selv være ansvarlige for å fordele de aktuelle parkeringsplassene seg imellom etter egen overenskomst.

4 VEDLIKEHOLD / FELLESUTGIFTER M.M.

4.1 Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks. Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

4.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, løpende vedlikehold og renhold av fellesarealer og felles innretninger, skatter og avgifter, gårdslys, utvendig vedlikehold, vaktmester, evt. forretningsfører med videre.

Utgifter til innvendig og utvendig drift og vedlikehold av fellesarealer samt utvendig bygningsmessig vedlikehold skal så langt det er praktisk mulig, *holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene*. Vedlikehold av byggets fasader er dog å anse som felles anliggende.

Drift og vedlikehold av tekniske innretninger *skal holdes tilsvarende adskilt*, slik at kostnaden ved dette skal bæres av den/de seksjoner som benytter og disponerer innretningene.

Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk, dog slik at utgifter som kan tilordnes næringsseksjonene alene skal bæres fullt ut av disse. Tilsvarende skal utgifter som kan tilordnes boligseksjonene alene, fordeles etter brøk blant disse.

4.3 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte

fellesforpliktelser som er knyttet til felles anliggender mellom boligseksjonene og næringsseksjonene.

Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år, samt avsetning av midler til forventet fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

5 ANSVAR

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 4.2.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens § 24, som lyder;

“For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk”

6 SAMEIERMØTE

6.1 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minimum 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskapsoversikt for foregående kalenderår. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

På sameiermøtet skal behandles;

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Saker som eventuelt er nevnt i innkallingen.
4. Valg av styre

6.2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret eller minst 2/3 av boligsameierne eller en av næringsseksjonene fremsetter skriftlig begjæring herom, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte innen de samme frister som gjelder for det ordinære sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

6.3 Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Til møteleder kan sameiermøtet velge andre personer enn sameiere i eierseksjonssameiet.

På sameiermøtet har samtlige sameiere stemmerett iht sin sameiebrøk.

En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Vedtaksforandringer kan bare besluttes med minste 2/3 flertall. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne, herunder;

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, eller omvendt.
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 12 annet ledd, annet punktum.
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

For vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves enighet mellom samtlige sameiere i eiendommen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Protokollen sendes til samtlige sameiere senest innen to uker etter at sameiermøtet fant sted.

Det kan ikke treffes vedtak som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale som en selv eller nærstående er part i eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

En sameier som etter det ovenstående er å anse som inhabil har likevel møte- og talerett på sameiermøtet.

7 STYRET

7.1 Styrets sammensetning, antall medlemmer m.m.

Sameiestyret skal bestå av 3 – 5 medlemmer, hvorav både boligseksjonene og næringsseksjonene skal være representert.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

7.2 Om styremøter, vedtaksførhet m.m.

Det påhviler styreleder å innkalle til styremøter ved behov.

Styremøter ledes av styreleder. Ved styreleders fravær og når det ikke er valgt noen nestformann, velges en møteleder blant og av de andre styremedlemmene.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene til stede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som det i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, forutsatt at mer enn en tredjedel av styremedlemmene stemmer for vedtaket. Står stemmene likt er møtelederens stemme avgjørende.

7.3 Styrets arbeid m.m.

Styret er underlagt sameiermøtets bestemmelser.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift, vedlikehold og ledelse av sameiet og som i det enkelte tilfelle ikke på sameiermøtet, eller i sameiets vedtekter, eller i den til enhver tid gjeldende lovgivning er lagt til andre organer.

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne og sameiermøtets vedtak, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra offentlige myndigheter.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsførere, samt fastsette dennes lønn.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for et sameiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styret skal føre protokoll fra forhandlingene på styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede på styremøtet.

To styremedlemmer sammen innehar sameiets signatur.

Seksjonseierne har innsyn i styrets protokoll og skal ved henvendelse til styrets formann gis innsyn i denne.

7.4 Ugildhet

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framstående personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren av sameiets styre gis fullmakt til å representere sameiet utad.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Forretningsførerens korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

Senest innen 31.03. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og utkast til styreberetning for det forløpne kalenderår, samt budsjett for inneværende år.

9 BRUKEN AV EIENDOMMEN

9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2 Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv boligseksjonene og næringsseksjonene etter pkt. 9.2.1. og 9.2.2.

9.2.1. Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjen som utelukkende er beregnet for boligene

9.2.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangspartier, samt det som naturlig hører under dette, og som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene.

9.3. Fasader

Boligseksjonene kan ikke sette opp parabolantenner, varmepumper og lignende, uten forutgående skriftlig samtykke fra sameiets styre.

9.4 Reklame og profilering

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på bygget.

9.5 Ordensregler

Næringsseksjonene skal kunne ha de åpningstider som til enhver tid er godkjent av Oppdal kommune.

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan styret

fastsette ordensregler.

10 REGNSKAP

I ethvert eierseksjonssameie skal det føres regnskap.

Styret har ansvar for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

11 REVISOR

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer beslutte at sameiet skal ha revisor, og eventuell revisor skal samtidig velges av sameiermøtet.

12 MISLIGHOLD

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder bl.a. gjentatt brudd på ordensreglene, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel regnet fra tidspunktet pålegget er mottatt, pålegges å flytte og å selge seksjonen. I det skriftlige varselet skal det samtidig opplyses at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, dersom pålegget ikke er fulgt av vedkommende seksjonseier.

13 FRAVIKELSE

Dersom en sameiers eller leietakers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

14 SIKKERHETSSTILLELSE

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende opptil folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

15 TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier, og som har sitt utspring i sameieforholdet, skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens hjemting som verneting.

16 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

17 REGISTRERINGSPLIKT

Styret plikter å sørge for registrering av sameiet i Enhetsregisteret.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.97.

Vedlegg: Reseksjoneringsbegjæring tinglyst 21.10.2016

Husordensregler for *TORGSENTERET 3. ETG. VELFORENING*

Vedtatt på sameiermøte *1/12-2015*

§ 1 Generelt Ansvar

Enhver eier plikter å tiltre og følge husordensreglene. Videre er den enkelte eier ansvarlig for at sine gjester og eventuelle fremleiere opptrer i samsvar med gjeldende husordensregler.

Reglene skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på sameiets område.

§ 2 Bruk av leilighetene

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet ikke forekomme virksomhet inne i leilighetene som forstyrrer andre fra kl. 23.00 til 07.00. Dette er ikke til hinder for at man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

§ 3 Vedlikehold opp pussing.

Den enkelte eier skal ved opp-pussing følge reglene om ro ref. § 2. Opp-pussing som medfører endring av fellesarealer eller er synlig fra fellesarealer skal godkjennes av sameiermøte, etter søknad til sameiets styre.

§ 4 Bruk av trapperom, ganger og andre fellesrom

Beboerne plikter å holde orden i alle fellesrom slik at dette bidrar til fellesskapets trivsel. Fellesrom skal med unntak av felles bod ikke benyttes til permanent lagring. Styret forbeholder seg retten til å regulere møblering av fellesrom. Lek i fellesrom er ikke tillatt.

§5 Sjøppel og avfall

Sjøppel og avfall skal kastes i avfallsboden. Avfall som ikke kan betraktes som normalt husholdningsavfall skal fjernes av den enkelte beboer.

§ 6 Renhold/Snømåking

Trappeoppgangene vaskes av et byrå hver uke. Beboerne må sørge for at det på vaskedagen ikke er noen hindringer i veien for renholderne.

§ 7 Dyrehold

Beboere må ikke ha husdyr som er til sjenanse for andre. Ekskrementer og annet fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes grundig av eier. Ved vesentlig sjenanse, påklages dette skriftlig til styret. Styret kan kreve husdyr fjernet.

§ 8 Låsing av dører

Inngangsdør til boligseksjonenes felles gang skal holdes stengt i tidsrommet 22.00 til klokken 07.00. Alle eiere har ansvar for låsing.

§ 9 Skader

Når skader på boligsameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969.

§ 10 Klager

Klager kan rettes til sameiets styre. Vedkommende eier klagen omhandler må rette seg etter styrets avgjørelser. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en eierseksjon dersom det den innen seksjonen antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller gjeldende husordensregler.

Referat Sameiermøte i «Sameiet Torgsenteret Oppdal»,

24. april 2024 kl 1800 Lokaler Spisbar.

Følgende seksjoner er innkalt:	Eierandeler:
Seksjon 1 – Oppdalscenteret AS	- 51,75 %
Seksjon 2-13 – Boliger tredje etasje	- 12 stk a 1,93 %
Seksjon 14 – Torgsentret AS	- 17,57 %
Seksjon 15-17 – Boliger i andre etasje	- 3 stk a 2,52 %

Agenda:

1 Konstituering:

- 1-1 Valg av møteleder: Kjetil Stendahl
- 1-2 Valg av sekretær: Marit B. Øverhaug
- 1-3 Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder: Egil Wilhelmsen
- 1-4 Opptak av navnefortegnelse:
Lars Kristian Strand, Marius Mellemseter, Kristina Ege, Egil Wilhelmsen, Rello R. Got, Randi F. Stendahl, Kjetil Stendahl, Marit B. Øverhaug og Jon Gisnås.
- 1-5 Godkjenning av innkalling: Godkjent.

2 Godkjenning av regnskapet for 2023:

Godkjent.

3 Budsjett 2024:

Godkjent.

Kommentar: Styret går gjennom arealer og % for å kontrollere at det er riktig fordeling pr enhet. Gjøres pr 1. juli 2024. Fra juli sendes det ut månedlig faktura til alle for å bygge opp en buffer for vedlikehold.

4 Saker som eventuelt er nevnt i innkallingen:



4-1 Alle parter anmodes om å komme med forslag innen 20.04.24

Innkommet forslag kommentert over i pkt 3.

5 Valg av styreleder og eventuelt forretningsfører:

Styreleder Kjetil Stendahl er på valg

Forslag: Lars Kristian Strand ny styreleder. Enstemmig valgt.

Styremedlem Marit Brurok Øverhaug er ikke på valg

Styremedlem Marius Mellemseter er ikke på valg

Styremedlem Lars Kristian Strand er på valg

Forslag: Kjetil Stendahl nytt styremedlem. Enstemmig valgt.

Styremedlem Rello Got er på valg

Forslag: Rello Got gjenvelges. Enstemmig valgt.

Varamedlem Randi F. Stendahl er ikke på valg

Forretningsfører som tidligere.

Oppdal, 24.04.24

Kjetil Stendahl

Styreleder

Kjetil Stendahl

Egil Wilhelmsen

Eier seksjon 6, 3. etg.

Egil Wilhelmsen

2/2
EW



SAMEIET TORGSENTRET OPPDAL

ÅRSOPPGJØRET 2023

Snøhetta Regnskap Oppdal AS

Ansvarlig for ditt regnskap: Evelin Turesson

Autorisert Regnskapsførerselskap | Regnskap og rådgivingsfirma i Snøhettagruppen

Daglig leder/Kontorleder: Marita Myran

Faglig ansvarlig Snøhettagruppen: Audun Holsbrekken

Konsernsjef Snøhettagruppen AS: Paul Ulheim



Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	299 990	332 142
Sum driftsinntekter		299 990	332 142
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-397 070	-293 571
Sum driftskostnader		-397 070	-293 571
Driftsresultat		-97 081	38 571
Finansinntekter			
Annen finansinntekt	3	9 876	8 110
Sum finansinntekter		9 876	8 110
Netto finans		9 876	8 110
Resultat før skattekostnad		-87 205	46 681
Årsresultat		-87 205	46 681
Overføringer			
Annen egenkapital	4	-69 005	46 681
Udekket tap	4	-18 200	0
Sum overføringer		-87 205	46 681

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	6 627	9 190
Andre kortsiktige fordringer	6	1 549	1 549
Sum fordringer		8 176	10 739
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 913	87 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 913	87 851
Sum omløpsmidler		38 089	98 590
SUM EIENDELER		38 089	98 590

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	69 005
Udekket tap	4	-18 200	0
Sum opptjent egenkapital		-18 200	69 005
Sum egenkapital		-18 200	69 005
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	46 638	0
Skyldige offentlige avgifter	7	8 780	28 715
Annen kortsiktig gjeld	8	871	871
Sum kortsiktig gjeld		56 289	29 586
Sum gjeld		56 289	29 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 089	98 590

Kjetil Stendahl
styrets leder

Marit Brurok Øverhaug
styremedlem

Jørgen Høvik
styremedlem

Marius Aalmen Mellemseter
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Regnskapet er fordelt på 4 avdelinger, seksjon 1 (u.etg. og 1.etg.), seksjon 2-13(3.etg.), seksjon 14(kontor 2.etg.) og seksjon 15-17(leiligheter i 2.etg.).

Note 1 - Annen driftsinntekt

Årets inntekt fra felleskostnader utgjør kr 299 990.

Det er en reduksjon i årets inntekter sammenlignet med fjoråret grunnet en tilleggsfakturering i 2022.

Note 2 - Annen driftskostnad

Økte driftskostnader med kr 103 499 skyldes i hovedsak reparasjon og vedlikehold, som samlet sett for bygning og annet i 2023 er økt med kr 86 582.

Størst reduksjon er på konto merket Boligbyggelaget TOBB, med kostnad for brannøvelse.

Se for øvrig kontospesialisert regnskap for endringer og eget skjema spesifiser per leverandør.

Note 3 - Annen finansinntekt

Annen finansinntekt er i sin helhet kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen.

For 2023 beløper seg denne til kr 9 876.

Note 4 - Årets resultat og opparbeidet egenkapital

Årets resultat er et underskudd på kr 87 205.

Sameiets egenkapital er tapt, og er pr 31.12.23 negativ på kr 18 200.

Note 5 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	6 627	9 190
Kundefordringer 31.12	6 627	9 190

Note 6 - Leverandørgjeld

Leverandørgjeld per 31.12.23 er kr 46 638, og gjelder to fakturaer med forfall i 2024.

Note 7 - Skyldige offentlige avgifter

Skyldig MVA utgjør pr 31.12.23 kr 8 781.

Dette gjelder næringsseksjonene med momspliktig virksomhet.

I fjor utgjorde skyldig MVA kr 28 715.

Andre kortsiktige fordringer gjelder fortsatt ikke fordelt kostnad på vindusvask fra 2019.

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er periodisering av forskuddsbetalte felleskostnader for 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Felleskostnader u/mva,seksjon 2-13,15-17	79 399,56	90 701,26
3605 Felleskostnader(avg.pl), seksjon 1 og 14	220 590,00	241 440,24
3998 Motkonto viderefakt. m/mva	-5 067,00	-10 405,40
3999 Viderefakturering høy sats	5 067,00	10 406,00
	299 989,56	332 142,10
Sum driftsinntekter	299 989,56	332 142,10
Annen driftskostnad		
3990 Øreavrounding ved fakturering	0,19	0,44
6350 Snøbrøyting/strøing	-13 584,84	-6 174,92
6391 Alarmabonnement	-9 884,44	-16 163,35
6392 Kontroll brannvarslingsanlegg(Nyvold)	-7 553,82	-7 979,50
6394 Lyskilder - pærer, rør osv.	0,00	-1 003,45
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-121 508,48	-48 953,72
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-14 026,86	0,00
6705 Regnskapshonorar	-32 901,71	-35 103,67
6790 Firesafe	-4 639,87	-10 126,52
6792 Sprinkleranlegg (Comfort)	-40 566,22	-24 643,87
6795 Boligbyggelaget TOBB	0,00	-9 128,15
6909 Heistelefon (Safetel/Telenor)	-4 970,54	-5 714,97
7500 Forsikringspremie	-96 006,00	-87 342,00
7560 Heis service/kontroll	-27 856,22	-19 952,10
7562 JET Bramo AS - service	-7 624,69	-7 216,61
7563 Service dørautomatikk(R. Daaland)	-15 797,72	-13 660,01
7770 Bank- og kortgebyr	-114,00	-144,00
7790 Annen kostnad, fradragberettiget	-35,00	-264,51
	-397 070,22	-293 570,91
Sum driftskostnader	-397 070,22	-293 570,91
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	9 876,00	8 110,00
	9 876,00	8 110,00
Sum finansinntekter	9 876,00	8 110,00
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-69 004,77	0,00
8968 Overføringer udisponert vinning	0,00	46 681,19
	-69 004,77	46 681,19
Udekket tap		
8969 Overføring udisp. resultat	-18 199,89	0,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
	-18 199,89	0,00
Sum overføringer	-87 204,66	46 681,19
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	6 627,00	9 190,00
	6 627,00	9 190,00
Andre kortsiktige fordringer		
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 549,00	1 549,00
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	0,00	0,37
	1 549,00	1 549,37
Sum fordringer	8 176,00	10 739,37
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 4266.16.19133	29 912,81	87 851,05
	29 912,81	87 851,05
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	29 912,81	87 851,05
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	0,00	-69 004,77
	0,00	-69 004,77
Udekket tap		
2080 Udekket tap	18 199,89	0,00
	18 199,89	0,00
Sum opptjent egenkapital	18 199,89	-69 004,77
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-46 637,50	0,00
	-46 637,50	0,00
Skyldige offentlige avgifter		
2701 Utgående merverdiavgift, høy sats	0,00	-62 961,56
2711 Inngående merverdiavgift, høy sats	0,00	34 246,66
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	-8 780,45	0,00
	-8 780,45	-28 714,90
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-870,75	-870,75
	-870,75	-870,75
Sum kortsiktig gjeld	-56 288,70	-29 585,65

Øversikt driftstall og fordeling Sameiet Torgsentret Oppdal

Leierandør	Samlet beløp	Oppdals. snr 1	Andel snr 1	Velforening snr 2,13	Andel snr 2,13	TSO snr 14	Andel snr 14	Leil. snr 15	Andel snr 15	Leil. snr 16	Andel snr 16	Leil. snr 17	Andel snr 17	Kommentar
R. Daaland - ford alle (1/3)	14 711	51,75 %	7 613	23,13 %	3 403	18,69 %	2 749	3,31 %	487	1,49 %	219	1,63 %	240	Service dørautomatikk
R. Daaland - 2/3 på næring		74,66 %	0	0,00 %	0	25,34 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	
Bramo AS	7 100	51,75 %	3 674	23,13 %	1 642	18,69 %	1 327	3,31 %	235	1,49 %	106	1,63 %	116	Service røykvent/branngardin
Nyvold inst.		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Service brannvarslingsanlegg
Addsecure (Safetel)	4 332	15,00 %	650	50,00 %	2 166	26,04 %	1 128	4,61 %	200	2,08 %	90	2,27 %	98	Alarm heis
Tore Forbregd	6 000	51,75 %	3 105	23,13 %	1 388	18,69 %	1 121	3,31 %	199	1,49 %	89	1,63 %	98	Snørydding
Helasa Maskin/H. Rogstad	6 650	51,75 %	3 441	23,13 %	1 538	18,69 %	1 243	3,31 %	220	1,49 %	99	1,63 %	108	Snøbrøyting, ny vurdering etter ferdigstillelse leil.
Firesafe	4 321	51,75 %	2 236	23,13 %	999	18,69 %	908	3,31 %	143	1,49 %	64	1,63 %	70	Krig kontroll klokkesmerter
Firesafe - TOBB - Brannrådgiverne AS		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Brannvernledelse, brannvesle - Boligbyggetaget TOBB
Midi-Norge 110-sentral	7 034	51,75 %	3 640	23,13 %	1 627	18,69 %	1 315	3,31 %	233	1,49 %	105	1,63 %	115	Brammalarmabonnement
Gjemsidige/F	96 006	51,75 %	49 683	23,13 %	22 206	18,69 %	17 944	3,31 %	3 178	1,49 %	1 430	1,63 %	1 565	Forsikring
NOKAS/Avans security	9 204	51,75 %	4 763	23,13 %	2 129	18,69 %	1 720	3,31 %	305	1,49 %	137	1,63 %	150	Alarmovervåkning
Reber Schindler:		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Service heis
ny fordeling heiskost fra 01.07.21	34 796	15,00 %	5 219	50,00 %	17 398	26,04 %	9 061	4,61 %	1 605	2,08 %	722	2,27 %	790	Rep/vedlikehold Heis
ny fordeling heiskost fra 01.07.21	18 647	15,00 %	2 797	50,00 %	9 324	26,04 %	4 856	4,61 %	860	2,08 %	387	2,27 %	424	Service heis
Heiskontrollen AS:		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Periodisk kontroll heis
ny fordeling heiskost fra 01.07.21	5 630	15,00 %	845	50,00 %	2 815	26,04 %	1 466	4,61 %	260	2,08 %	117	2,27 %	128	Periodisk kontroll heis
Snøhett Regnskap	30 637	51,75 %	15 854	23,13 %	7 086	18,69 %	5 726	3,31 %	1 014	1,49 %	456	1,63 %	499	Regnskapsførsel etc.
Elendomsby - red. regnskapskost		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	
Oppdalsbanken - gebyr/spurregebyr Co	149	51,75 %	77	23,13 %	34	18,69 %	28	3,31 %	5	1,49 %	2	1,63 %	2	
Telenor:		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Telefoni heis
ny fordeling heiskost fra 01.07.21		15,00 %	0	50,00 %	0	26,04 %	0	4,61 %	0	2,08 %	0	2,27 %	0	Telefoni heis
Beløp uten mva		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	
Oppdal Kommune														0 Restavfall
Comfort Oppdal - Bravida - Multiconsult	39 732	67,33 %	26 751	51,75 %	0	24,27 %	9 643	4,32 %	1 716	1,95 %	775	2,13 %	846	Service/Kontroll sprinkleranlegg, nye leil. er sprinkler
Nyvold inst.		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	lypkilder
Reber Schindler		74,66 %	0	0	0	25,34 %	0	0	0	0	0	0	0	
Beløp uten mva		74,66 %	0	0	0	25,34 %	0	0	0	0	0	0	0	
OPPdrift AS		74,66 %	0	0	0	25,34 %	0	0	0	0	0	0	0	0 Miljøprosjektet
Uforutsette kostnader	89021	51,75 %	46 073	23,13 %	20 559	18,69 %	16 540	3,31 %	2 947	1,49 %	1 327	1,63 %	1 451	Oppdal VVS - WC personal, Nyvold - dører, lys, nødutgang, URD-vannlekkasje, Takrød-resp. Tak, Comfort-utbedring brannvern
Summer eks. mva. årlig	373 979		176 423		94 348		76 774		13 606		6 126		6 701	
Summer inkl. mva. årlig	443 435		208 088		112 375		91 475		16 212		7 300		7 985	
Summer eks. mva. midlig	31 165		14 702		7 862		6 398		1 134		511		558	
Summer inkl. mva. midlig	36 953		17 341		9 365		7 623		1 351		608		665	
Forslag FK/mnd eks. mva	24 171		12 900		4 938		5 483		871		398		430	For seksjon 2.13 og 15-17 faktureres uten mva, derfor med påslag til dekning av inngående mva.
tilsvarende økt FK mot estimert kostnad			-12,26 %		-47,48 %		-14,31 %		-35,55 %		-34,62 %		-35,38 %	Påslag foreløpig estimat kostnader til hver seksjonseier

Årsmøte i velforeningen 05.05.24

Til behandling:

1 Konstituering

1-1 Valg av møteleder

Lars Kristian Strand, snr 8

1-2 Valg av sekretær

Lars Kristian Strand, snr 8

1-3 Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Egil Wilhelmsen, snr 6

1-4 Opptak av navnefortegnelse

Egil Wilhelmsen, snr 6

Astrid Wilhelmsen, snr 6

John Gisnås, snr 3

Lars Kristian Strand, snr 8

Åse Nonstad, snr 11

1-5 Godkjenning av innkalling

Godkjent

2 Godkjenning av regnskapet for 2023

Godkjent

3 Budsjett 2024

Godkjent

4 Saker som eventuelt er nevnt i innkallingen

Sameiet har besluttet å opprette en vedlikeholdsbuffer. **Denne vil tre i kraft 1. Juli.** Resultatet av dette er at velforeningen må betale mer felleskostnader, som igjen gjør at vi må øke felleskostnadene våre. Lars Kristian vil legge fram et regnestykke i forbindelse med budsjett.

Forslag godkjent

Ny fordeling av felleskostnader fra 1. juli 2024. Fordelt på areal (Varighet 2 år, så ny vurdering):

Leilighetnr.	Felleskostnade	Parkering	Prosent	Økning per mnd	Ny felleskostnad
1	806	100	9,670 %	313	1 219
2	744		8,926 %	289	1 033
3	898	100	10,774 %	349	1 347
4	867	100	10,402 %	337	1 304
5	827	100	9,922 %	321	1 248
6	734	100	8,806 %	285	1 119
7	592	100	7,103 %	230	922
8	561		6,731 %	218	779
9	724		8,686 %	281	1 005
10	317		3,803 %	123	440
11	480	100	5,759 %	186	766
12	785	100	9,418 %	305	1 190
Total	8335		100 %		12 373,20

Øvrig saker diskutert utenfor saker nevnt i innkalling:

- Vannledning/kran i yttergang ved sykkelbod har lekkasje. (Ansvaret: Stian Høyvik)
- Fortsatt fokus på kildesortering og generell orden i søppelrom. Har vært periodevis veldig bra. Det skal kun hives husholdningsavfall. (Ansvaret: Alle)
- Det ønskes gardintrapp og feiekost tilgjengelig. Dette kan kjøpes på biltema. Kost plasseres i søppelrom og gardintrapp plasseres i sykkelbod. (Ansvaret: Lars Strand)
- Vindusvask og reparasjon av utelys ute i 3. etg. Lars sjekker med Vegard om det er bestilt lift til årlig vask/vedlikeholdsrunde. (Ansvaret: Lars Strand)
- Generell orden er bra, men det ønskes at ting som står rundt som f.eks fliser, handlevogner etc blir fjernet fortløpende. (Ansvaret: Alle)
- **Årlig dugnad 25. mai kl1000.** Søppelcontainere blir spylt og det vil bli gjort en runde med opprydding. (Ansvaret: Alle)

5 Valg av styre

Styreleder Lars Kristian Strand

Styremedlem Stian Peder Høyvik

Styremedlem Åse Nonstad

Revisor Egil Wilhelmsen

Enstemmig vedtatt

Oppdal, 10.05.2024



Lars Kristian Strand
Styreleder

Egil Wilhelmsen
Revisor

Nabolagsprofil

Aunevegen 1 - Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	4 min 0.3 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	4 min 0.3 km
Trondheim Værnes	2 t

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal Supercharger	1 min
Circle K Oppdal	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

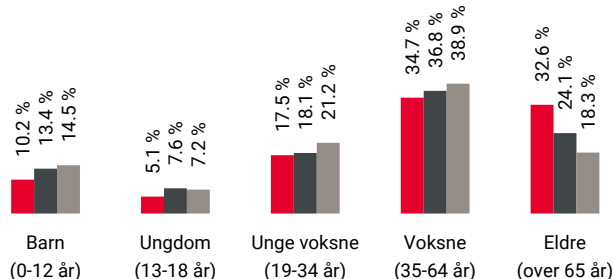
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	4 min 0.3 km
Høgmo barnhage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km
Brennan barnhage (0-5 år) 111 barn	21 min 1.5 km


Dagligvare


Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	0.1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	2 min 0.2 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

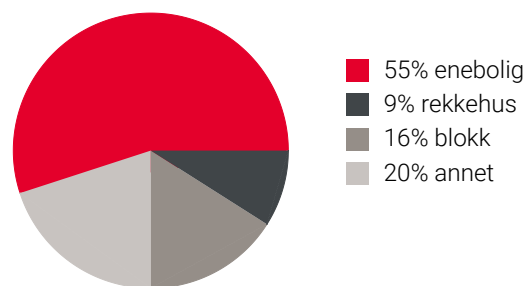
Sport

 Oppdal kulturhus - aktivitetssal 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km



 Krux Klatring 4 min 
Klatring 0.3 km

 Oppdal Treningssenter 8 min 

Boligmasse

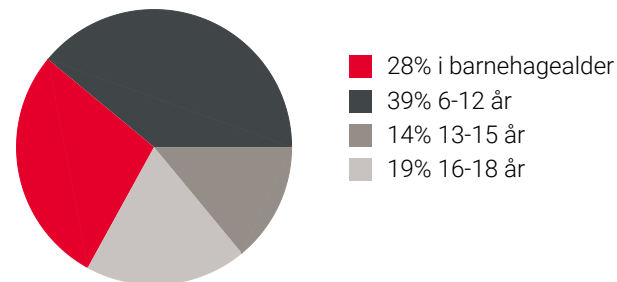


Varer/Tjenester

 Torgsenteret / Domus Oppdal 1 min 

 Vitusapotek Oppdal 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

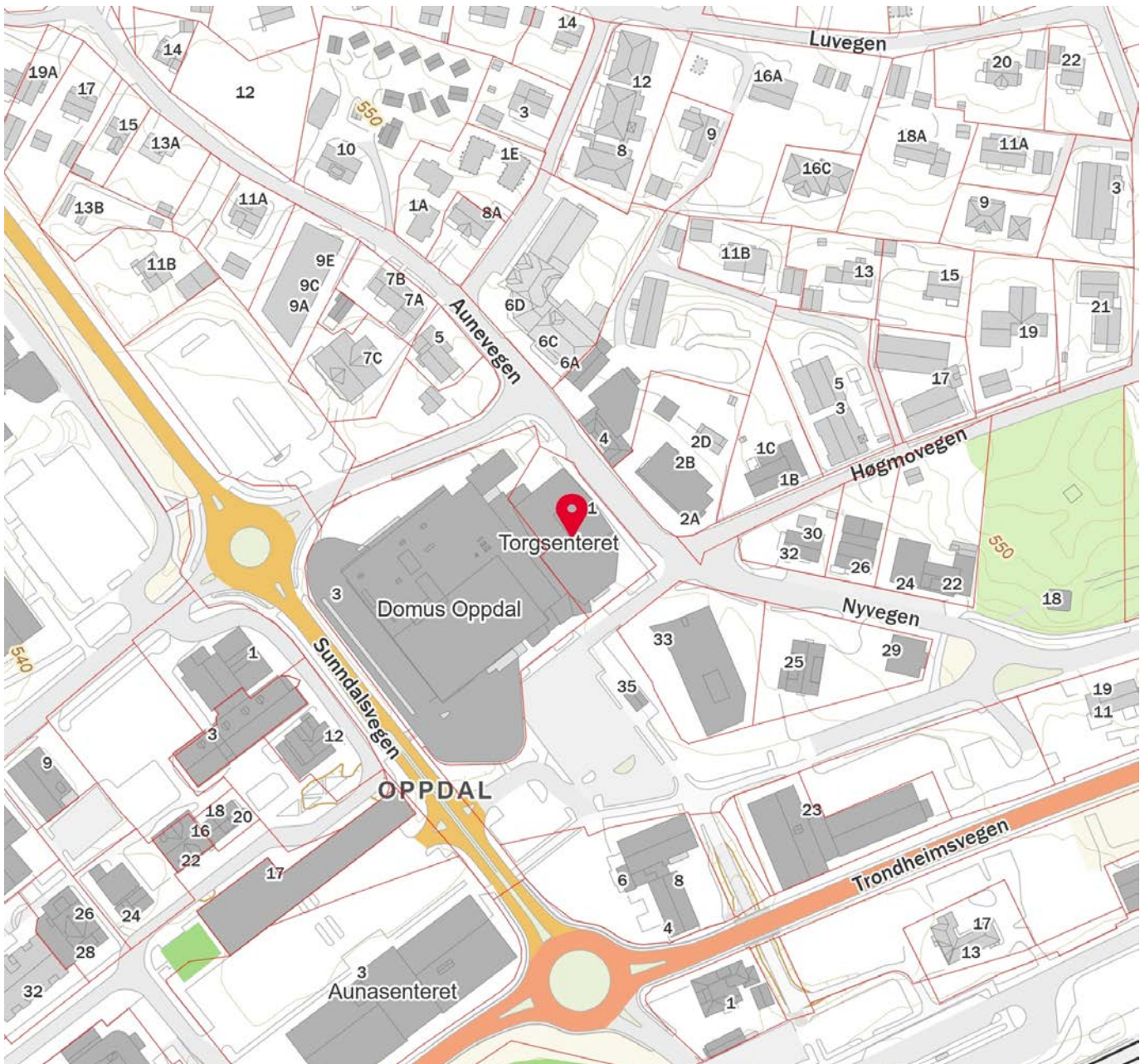
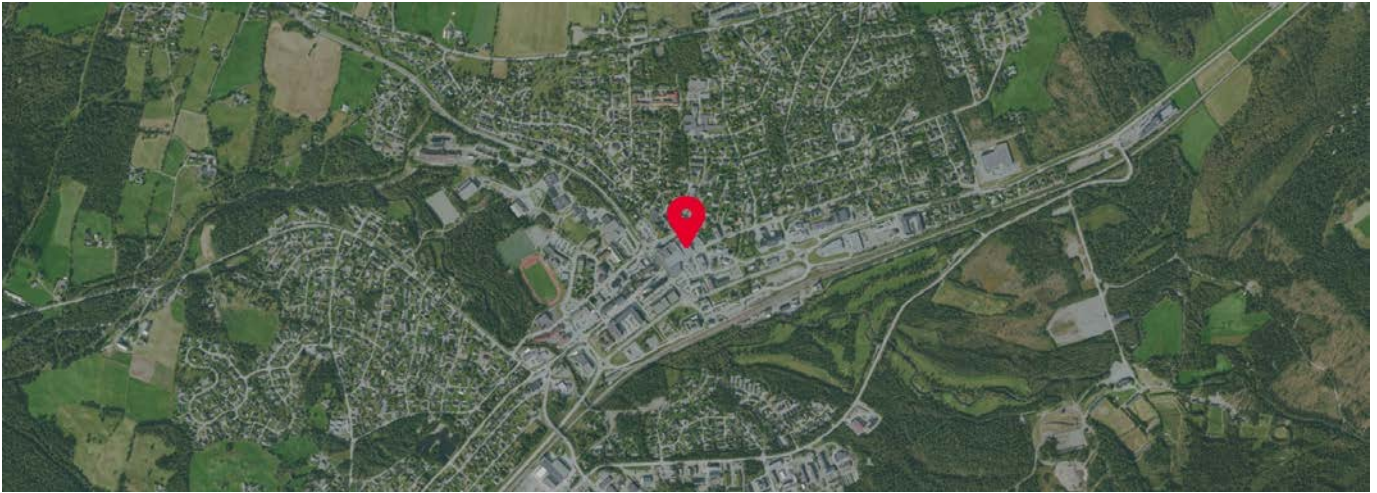


0% 58%

 Oppdal sentrum/Bjørkgrenda
 Oppdal
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

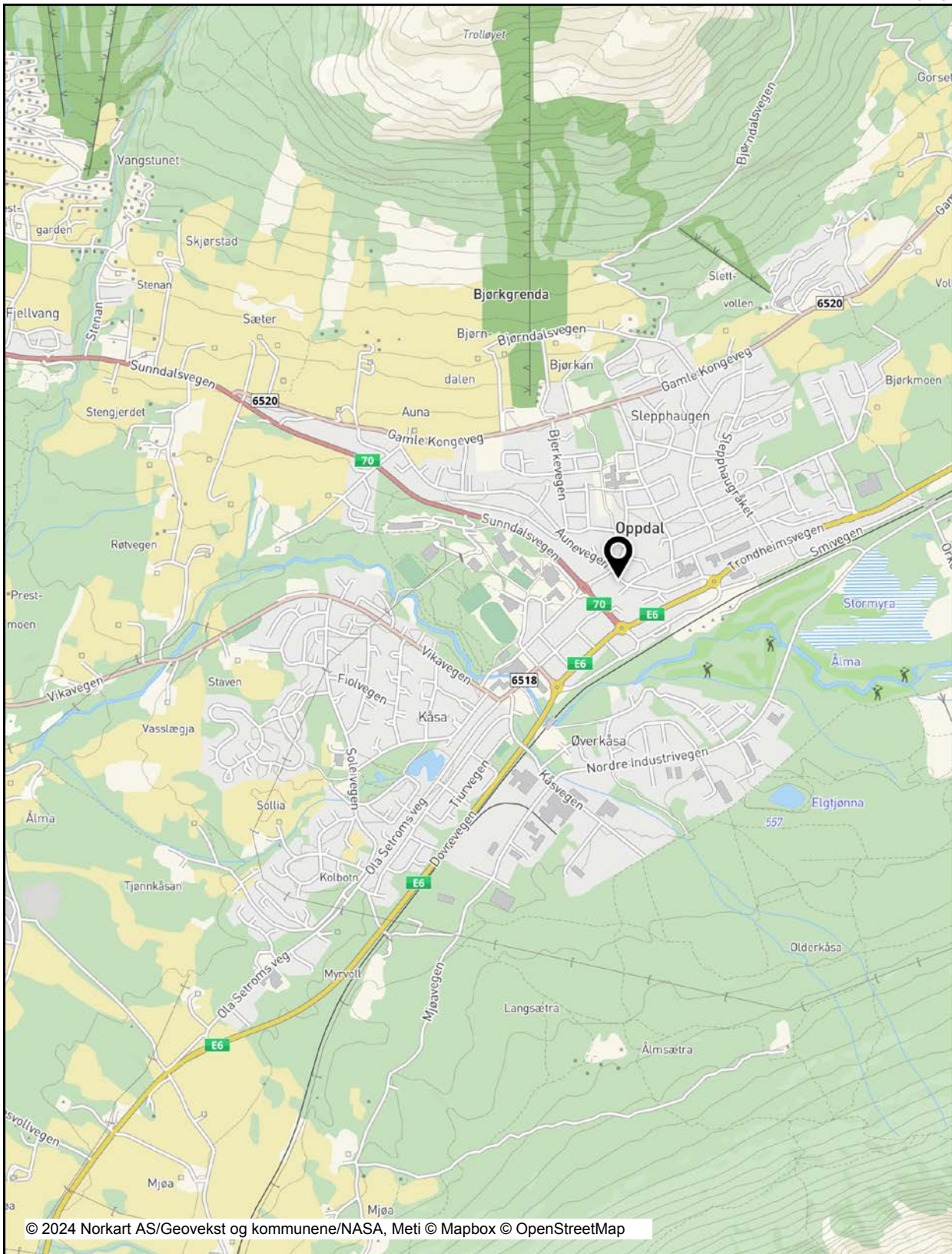


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.11.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

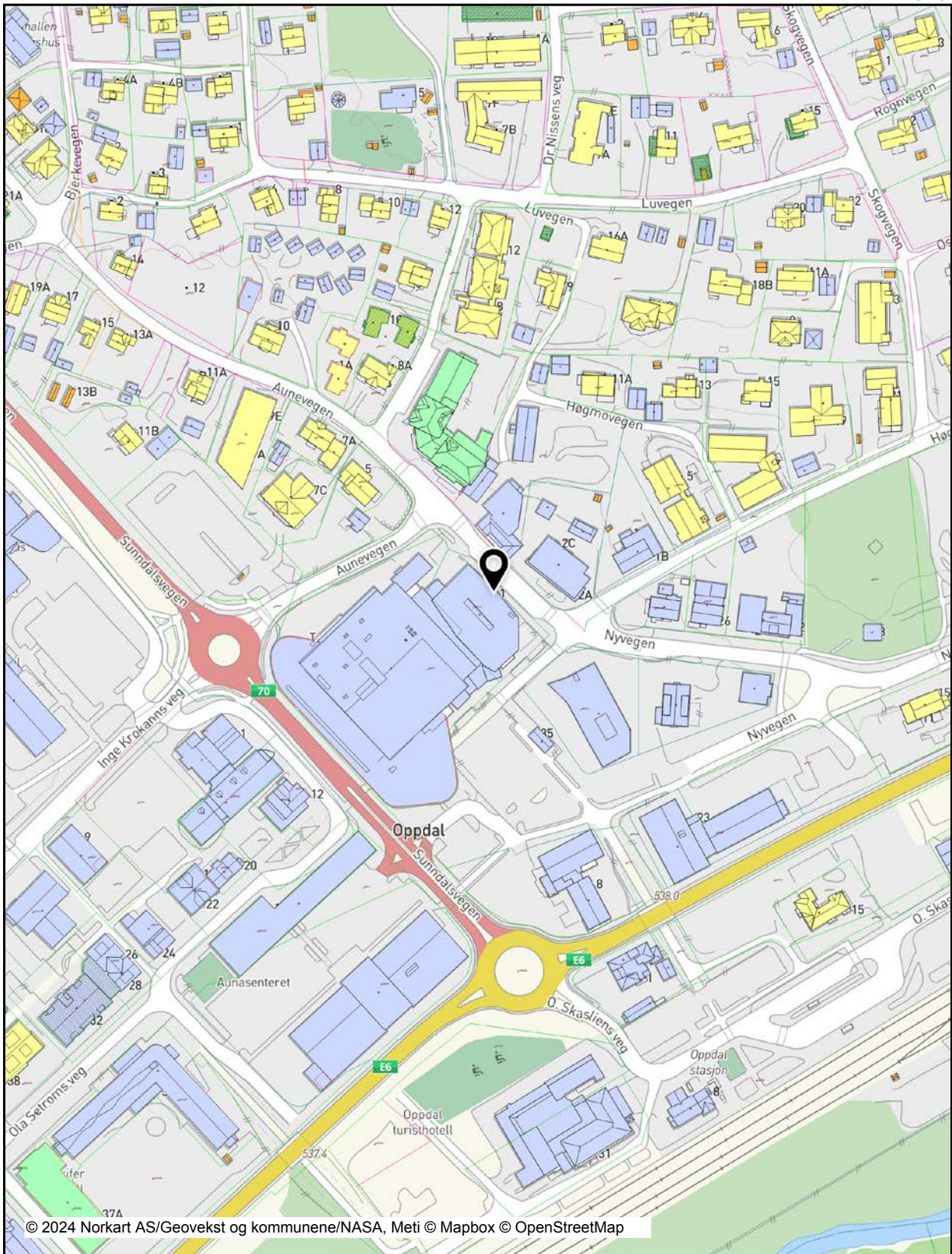


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.11.2024

Målestokk: 1:2500

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.

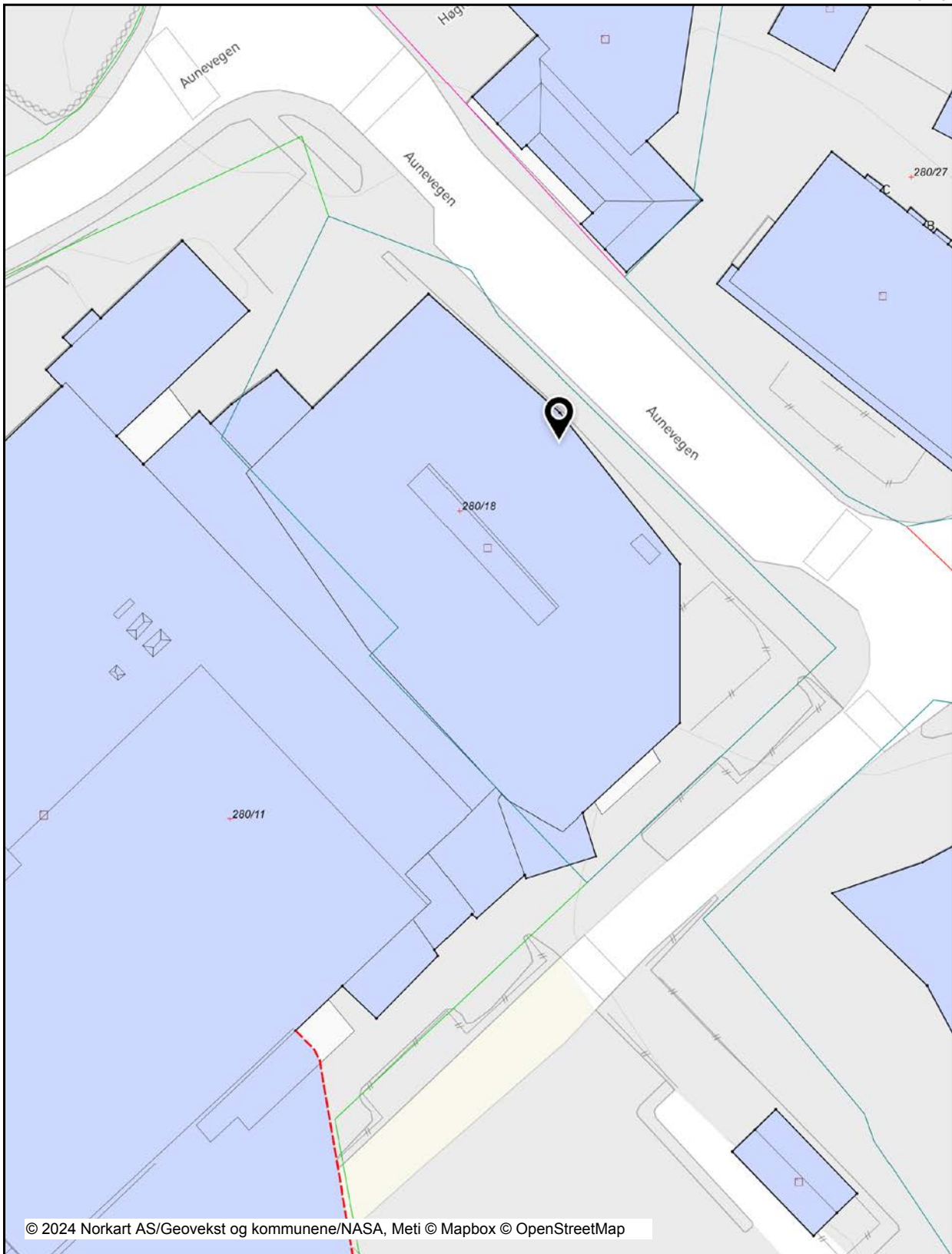


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.11.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



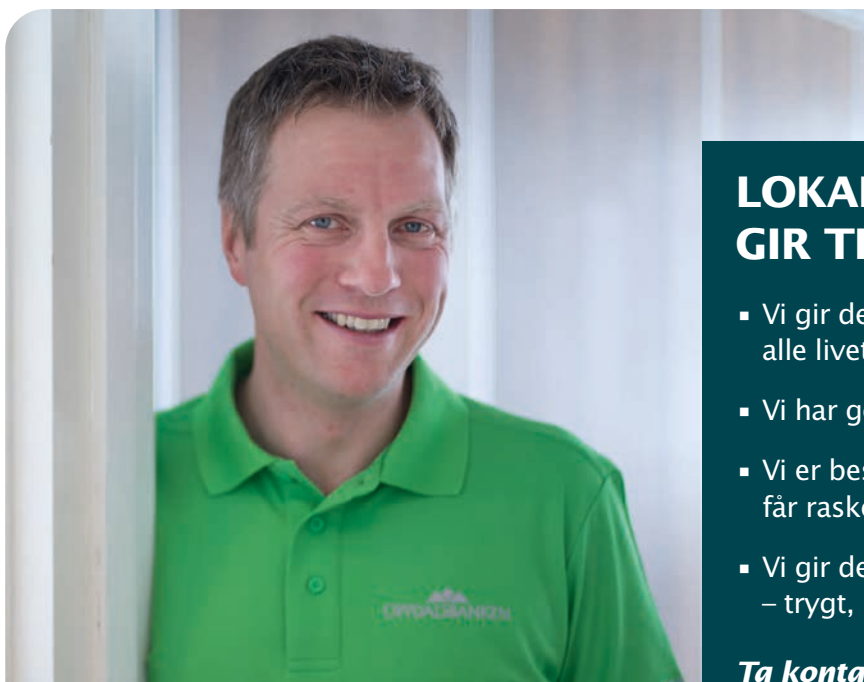
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

For eiendommen:

Adresse: Aunevegen 1
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre