

Aunevegen 1, 7340 OPPDAL

**Toroms sørvestvendt
hjørneleilighet med meget flott
utsikt og to balkonger beliggende
midt i sentrum**



aktiv.



Eiendomsmegler

Stian Knutsen

Mobil 958 66 162

E-post stian.knutsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 390,-
Total ink omk.: Kr 2 666 390,-
Felleskostn.: Kr 1 005,-
Selger: Harald Melhus

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 72/75 kvm
Tomtstr.: 1856.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 18
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1703260019

Toroms sørvestvendt hjørneleilighet med meget flott utsikt og to balkonger beliggende midt i sentrum

Denne leiligheten ligger på sørvestre hjørne av toppetasjen på Torgsentret midt i Oppdal sentrum, med godt utsyn og utsikt mot fjellene som omkranser dalen.

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, stue med utgang til balkong, kjøkken, bod/vaskerom og soverom med utgang til balkong. Leiligheten har svært god takhøyde som gir god romfølelse. I tillegg har leiligheten en utvendig bod på bakkeplan.

Bygningen har heis og gode fellesarealer.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	19
Selgers egenerklæringsskjema	33
Bygningstegninger	58
Energiattest	67
Ferdigattest	72
Matrikkelkart og -rapport	73
Eiendoms-, veistatus- og ledningskart	79
Reguleringsplankart med bestemmelser	84
Kommuneplankart	105
Seksjonering	107
Reseksjonering	117
Sameievedtekter	122
Innkalling ordinært årsmøte	132
Referat årsmøte 05.06.2025	134
Årsoppgjør 2025	136
Husordensregler	147
Nabolagsprofil	149
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Brukasareal internt (BRA - i): 72 kvm

Bruksareal eksternt (BRA - e): 3 kvm

BRA totalt: 75 kvm

Terrasse og balkongareal (TBA): 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod, i felles bygg ute.

3. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm To balkonger.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Boligen har rett til forholdsmessig bruk av følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Gang- og trappearealer, heis, takareal (ev. framtidig takterrasse) etc. Areal utenfor leilighetene i 3. etasje er tilleggsareal til boligseksjonene. Det vises til vedtekter, husordensregler og seksjonering for nærmere beskrivelse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 2005, tegningsnummer A40-103.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1856.9 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Iht. målebrev datert 04.11.2004 er tomtearealet 1859 m².

Tomten disponeres iht. gjeldende vedtekter

Beliggenhet

Denne leiligheten ligger på sørvestre hjørne av toppetasjen på Torgsentret midt i Oppdal sentrum, med godt utsyn og utsikt mot fjellene som omkranser dalen.

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.

Adkomst

Leiligheten har 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.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i tredje og øverste etasje i kombinert forretnings- og leilighetsbygg. Bygningen er oppført i tre etasjer over kjeller og har grunnmur i støpt betong. Utvendig fasade er pusset og delvis belagt med metallplater. Etasjeskiller av betongdekke. Tak er tekket med papp. Bygningen har malte trevinduer med tolags glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 26.03.2026 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

Ingen bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik.

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

TG2

Veggkonstruksjon

Overflatebehandling på liggende kledning fremstår som noe slitt som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte kledningen mot fukt og videre slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råte- og fuktskader, noe som vil medføre økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Overflater

Parkettgulvet på soverommet har tegn til mindre fuktskade/ skade, med oppbuling av parketten. Dette gjelder kun et mindre område og har per i dag ingen praktisk betydning.

For øvrig fremstår gulvet med normal slitasje som følge av alder og bruk.

I himlingen på stue/ gang ut fra soverom er det et lite område hvor sparkelmassen ikke er overmalt.

Området i himlingen på stuen hvor sparkelmassen ikke er overmalt, bør overmales for å sikre et jevnt og ferdigstilt utseende, samt forhindre eventuell videre forringelse av overflaten.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene har tydelige bruks-slitasjer. Døren inn til teknisk bod tar i karmen.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt, og det er ikke etablert oppbrett på gulvmembranen ved dørterskelen. Dette medfører redusert vannsikkerhet og økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved eventuell lekkasje.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. På grunn av slukets utforming lot det seg ikke gjøre å påvise membran ved sluket.

Det gjøres oppmerksom på at membranen har oppnådd over halvparten av forventet levetid, noe som ytterligere øker risikoen for skader.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det ble ikke påvist dreksåpning fra innebygget sisterner for toalett, noe som medfører at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke vil være synlige.

3. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Nedre del av frontene har slitasje. Årsaken til slitasjen er ikke kjent.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Ventilasjon

Ved kontroll av filter ble det påvist mye støv. Dette indikerer at filtrene bør rengjøres eller byttes for å opprettholde god ventilasjonseffekt og inneklimate.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Innhold

3. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, bod/vaskerom og soverom. To balkonger.

Øvrig: Felles trappeganger med heis og stort fellesareal i 3. etasje samt egen bod, felles sykkelbod og felles rom for avfallscontainere på bakkeplan.

Standard

Entré:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malt himling. Porttelefon.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt himling. Innredning i laminat med skuffer, under- og overskap, speil, belysning og nedfelt servant. Dusjhjørne med glassdør og glassvegg. Vegghengt wc med innbygd sisterner.

Stue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malt himling. Utgang til sørvendt balkong. Fibersentral. Motoriserte utv. persienner (to er defekte).

Kjøkken:

Laminatgulv, malte strievegger, malt gipshimling. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert ventilator. Komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Motorisert utv. persienne.

Bod/vaskerom:

Gulvbelegg, malte strievegger, systemhimling. Opplegg for vaskemaskin. Vanninntak med fordelingsskap for rør, vannmåler og stoppekran. Varmtvannsbereder. Ventilasjonsanlegg. Sikringsskap.

Soverom:

Parkettgulv, malte strievegger, malt himling. Utgang til vestvendt balkong. To doble garderober med innredning. Motorisert utv. persienne.

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.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Offentlig parkering på gateplan.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 33296612

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

66 390 (Omkostninger totalt)

78 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 678 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 681 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 573 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt renovasjon. 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 primærbolig

Kr 575 901 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 303 604 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 14 573,-
- Felleskostnader: ca. kr 12 060,-
- Strøm: ca. kr 12 000,-

Totalt: ca. kr 38 633,-

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

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. Leilighetene i 2. etasje inngår således ikke i velforeningen.

Boenheten

Eierbrøk

77/3746

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 1 005

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen fellesgjeld. I følge forretningsfører har sameiet samlet sett formue, men det opplyses at leilighetene i 3. etasje har en regnskapsmessig negativ egenkapital/gjeld som pr. 31.12.2025 utgjør kr 8 719,- for denne leiligheten.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Snøhetta Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 18, seksjonsnummer 10 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: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/3791

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

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 79/3746

Kopi av tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetene i 3. etasje i bygget datert 02.12.2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Leiligheten har i henhold til tegning et soverom og en sovealkove. Rom benevnt som sovealkove er i dag innredet som kjøkken. Endringen anses ikke som søknadspliktig.

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.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og AML- gebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.løp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Stian Knutsen
Eiendomsmegler
stian.knutsen@aktiv.no
Tlf: 958 66 162

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026



Velkommen til Torgsenteret - midt i Oppdal sentrum





Sørvestvendt toppleilighet med fin utsikt



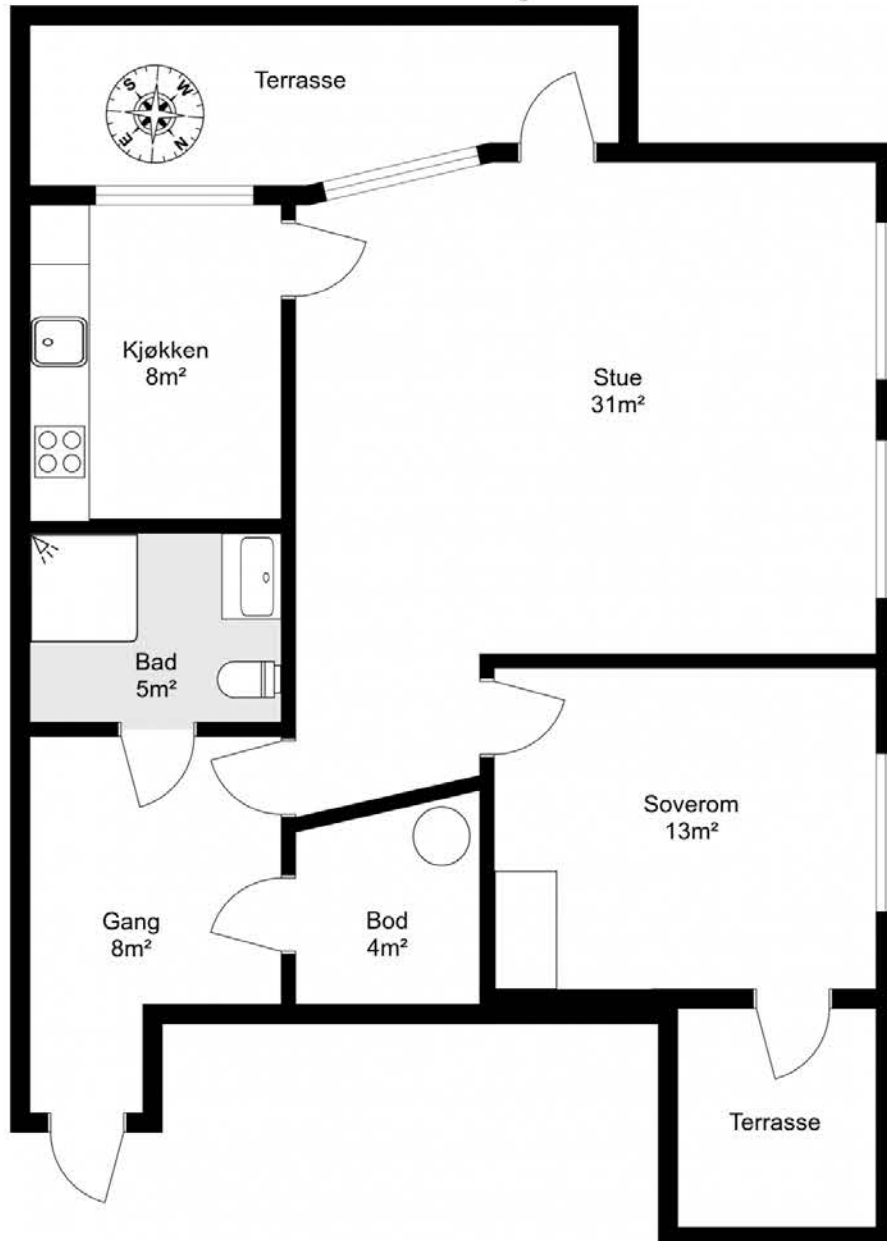


Lyst og koselig fellesareal



7340 Oppdal Aunevegen 1, seksjon 10

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



Stue



Stue med plass til både sofa og spisestuemøblement



Fra stua er det utgang til balkongen



Lettmøblert stye med mye lysinnslipp





Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Fra soverommet er det også utgang til balkongen



Soverom



Bad



Bod



Flislagt bad med undervarme i gulv



Fra balkongen er det fin utsikt



Utsikt



Terrasse



Velkommen på visning

Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håvard Melhus

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Aunevegen 1

7340 Oppdal

5021-280/18/0/10



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter, leilighet 3. etasje.

 Aunevegen 1, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 280, bnr. 18, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 11278-1458

Eiendomsverdi ref nr: PO9417

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg med totalt 3 etasjer og kjeller. Bygningen har næringslokaler i kjeller, 1-2 etasje og leiligheter i 3. etasje.
Bygningen er oppført med betong/ mur og trepanel på utvendige fasader. Taket er som flatt å regne og takteking er med papp. Etasjeskille er med betong.
Vinduer er med 2- lags isolerglass.
Det er tilhørende bod til leiligheten som ligger i felles bygg på bakkeplan.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter, leilighet 3. etasje. - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning og murpuss.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert 2 terrasser. 1 stk mot sør ut fra stue og 1stk mot vest ut fra soverom. Terrassene er med betongdekker og pusset mur som rekkverk. Det er tremmegulv av tre over betong med papp som tettesjikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Stue og soverom ble kontrollert for høydeavvik uten at avvik ble registrert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt i hele rommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm. Rommet fremstår med dårlig vannsikkerhet.
Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangsidene. Det er benyttet stålstendere og sviller, fuktmåling ble da foretatt med undersøkelse på RH(relativ luftfuktighet) inne i vegg, dette viste 23% RH og dette er som tørt å regne i konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap inne på teknisk bod.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert inne på teknisk bod.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk bod, det er sluk i gulv like ved bereder.

Sikringsskapet er plassert inne på teknisk bod, med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i 3. etasje og det er ikke krav om at det skal være utført radonmålinger.

Pulvers slukkeapparat er fra 2004, da dette er over 10 år gammelt bør dette på service eller nytt apparat kjøpes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

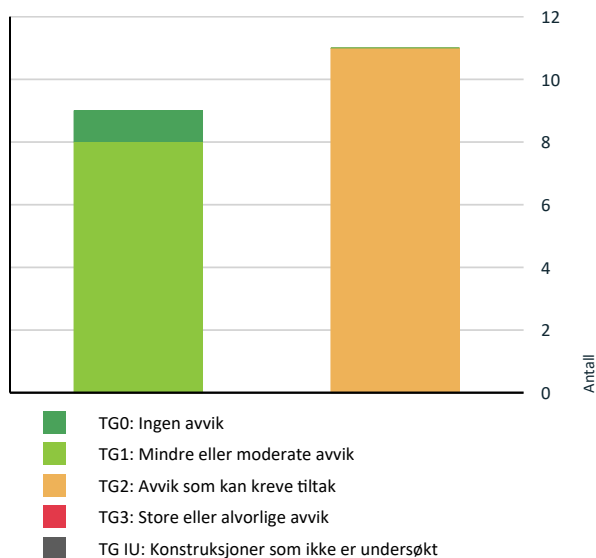
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter, leilighet 3. etasje.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 2005, tegningsnummer A40-103

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter, leilighet 3. etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER, LEILIGHET 3. ETASJE.

Byggeår
2005

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning og murpuss.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflatebehandling på liggende kledning fremstår som noe slitt som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte kledningen mot fukt og videre slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råte- og fuktskader, noe som vil medføre økte vedlikeholdskostnader på sikt.



Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert 2 terrasser. 1 stk mot sør ut fra stue og 1stk mot vest ut fra soverom. Terrassene er med betongdekker og pusset mur som rekkverk. Det er tremmegulv av tre over betong med papp som tettesjikt.



Terrasse ut fra soverom



Terrasse ut fra stue



synlig underliggende papp, ført opp på vegg og klemt med beslag.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Parkettgulvet på soverommet har tegn til mindre fuktskade/ skade, med oppbuling av parketten. Dette gjelder kun et mindre område og har per i dag ingen praktisk betydning.

For øvrig fremstår gulvet med normal slitasje som følge av alder og bruk.

I himlingen på stue/ gang ut fra soverom er det et lite område hvor sparkelmassen ikke er overmalt.

Konsekvens/tiltak

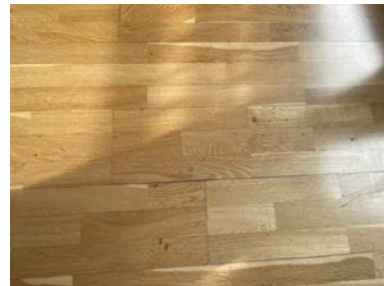
• Tiltak:

Parkettgulvet på soverommet bør vurderes utbedret eller vedlikeholdt for å forhindre ytterligere skade, økt oppbuling og redusert levetid på gulvet.

Området i himlingen på stuen hvor sparkelmassen ikke er overmalt, bør overmales for å sikre et jevnt og ferdigstilt utseende, samt forhindre eventuell videre forringelse av overflaten.



Oppbuling og sprekk på soverom.



Slitasje og oppsprekk på stue.



Manglende maling på et mindre området med lampe. mindre oppsprekk på mykfuge mellom innkassing og himling.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue og soverom ble kontrollert for høydeavvik uten at avvik ble registrert.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene har tydelige bruks-slitasjer. Døren inn til teknisk bod tar i karmen.

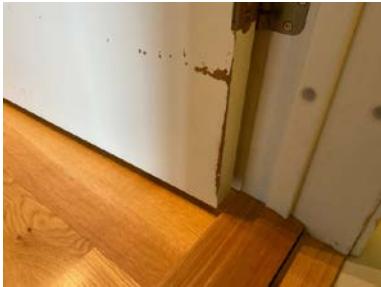
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør påregnes maling av dørbladene med påviste skader samt justering av døren inn til teknisk bod for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Slike avvik er hovedsakelig av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig konsekvens for bruk, men kan over tid føre til økt slitasje og behov for ytterligere vedlikehold.



Skader på dørblad inn mot bad.

TG 1 Teknisk bod

Beskrivelse

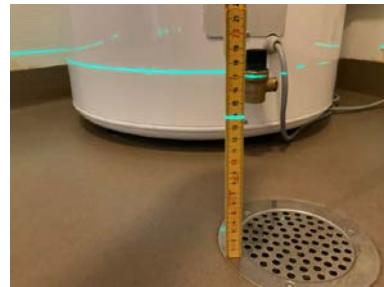
Rommet fremstår med belegg på gulv og malt strie på vegg. Det er innredet med opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er sluk i gulvet. Ved kontroll av fallforhold på gulvet viser dette flatt gulv. Belegget er lagt ca. 10 cm opp på vegg og ca. 3 cm oppunder dørterskel. Rommet er vurdert til å ha god vannsikkerhet. I himlingen er det tegn til eldre fuktskade på én himlingsplate. Dette er ikke videre undersøkt eller kontrollert for hva som kan ha vært årsak til fukten.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Ikke utført
oppgraderinger i rommet siden byggeår.



Belegget ved dørterskel



Sluk, belegg klemt ned under slukring



Eldre fuktskade i himlingsplate

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt i hele rommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm - flatt gulv. Rommet fremstår med dårlig vannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt, og det er ikke etablert oppbrett på gulvmembranen ved dørterskelen. Dette medfører redusert vannsikkerhet og økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom ved bruk, da manglende fall og fravær av oppbrett på gulvmembran ved dørterskel kan føre til at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje. Dette øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. For å redusere risikoen bør det vurderes å bygge om gulvet slik at korrekt fall og oppbrett etableres, eller montere dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

På grunn av slukets utforming lot det seg ikke gjøre å påvise membran ved sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å oppgradere membranløsningen, da manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for at membranen er utilstrekkelig eller feilaktig lagt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at membranen har oppnådd over halvparten av forventet levetid, noe som ytterligere øker risikoen for skader.



Membran er ikke synlig på denne slukløsningen

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist dreneringsåpning fra innebygget systerne for toalett, noe som medfører at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke vil være synlige.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør vurderes å etablere en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages før det har oppstått omfattende skader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangsiden. Det er benyttet stålstendere og sviller, fuktmåling ble da foretatt med undersøkelse på RH(relativ luftfuktighet) inne i vegg, dette viste 23% RH og dette er som tørt å regne i konstruksjon.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Nedre del av frontene har slitasje. Årsaken til slitasjen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen konstruksjonsmessig konsekvens.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

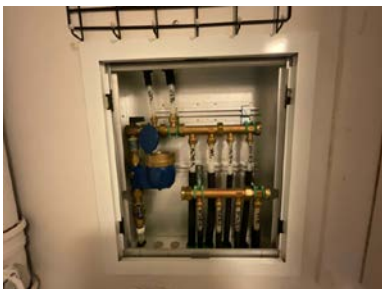
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap inne på teknisk bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert inne på teknisk bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll av filter ble det påvist mye støv. Dette indikerer at filtrene bør rengjøres eller byttes for å opprettholde god ventilasjonseffekt og innneklima.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Filter bør byttes for å sikre god funksjon av ventilasjonsanlegget. Dersom filtrene ikke skiftes, kan dette føre til redusert luftkvalitet og dårligere ventilasjon i boligen.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk bod, det er sluk i gulv like ved bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet da den er over 20 år gammel. Risikoen ved videre bruk er økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader, samt redusert energieffektivitet og funksjon.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert inne på teknisk bod, med automatsikringer.

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.

Tilstandsrapport

2005 Ikke foretatt større oppgraderinger siden byggeår.

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

Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har utført arbeid på anlegget.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utført arbeide.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

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?

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje og det er ikke krav om at det skal være utført radonmålinger.
Pulvers slukkeapparat er fra 2004, da dette er over 10 år gammelt bør dette på service eller nytt apparat kjøpes.

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

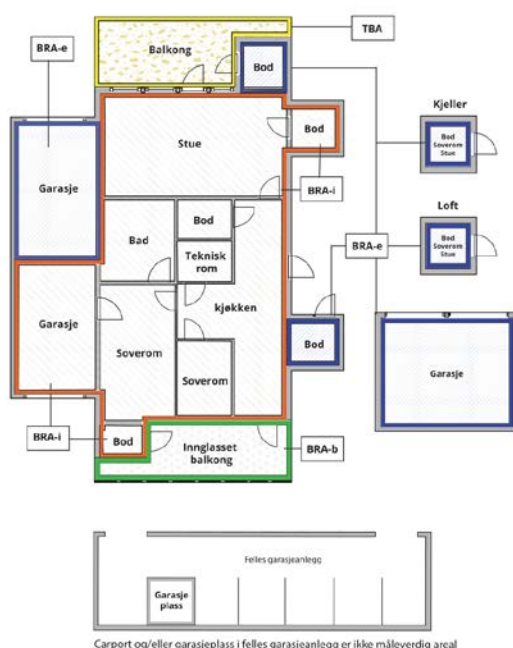
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter, leilighet 3. etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	72			72	14
1. Etasje		3		3	
SUM	72	3			14
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		
1. Etasje		Bod, i felles bygg på bakkeplan.	

Kommentar

TBA= Terrasser

BRA-e= Bod i felles bygg tilknyttet leilighetsbygget. Inngang fra bakkeplan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 2005, tegningsnummer A40-103

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Roar Sørlien	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	280	18		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Aunevegen 1							
Hjemmelshaver Melhus Harald							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Kun kontrollert forhold som gjelder leiligheten. Tegninger/ ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	Lagt inn areal for bod.
3	26.03.2026	Endring etasje for ekstern bod.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

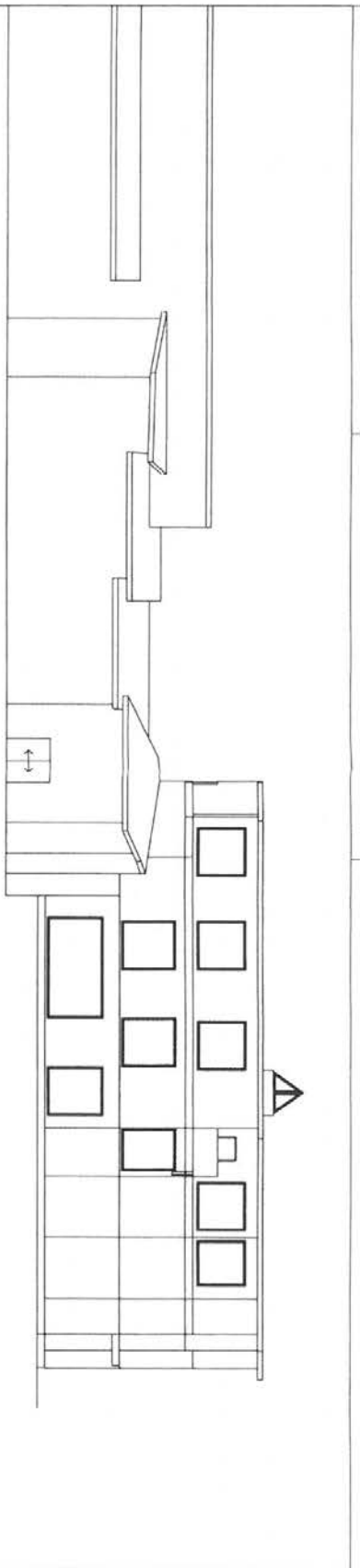
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

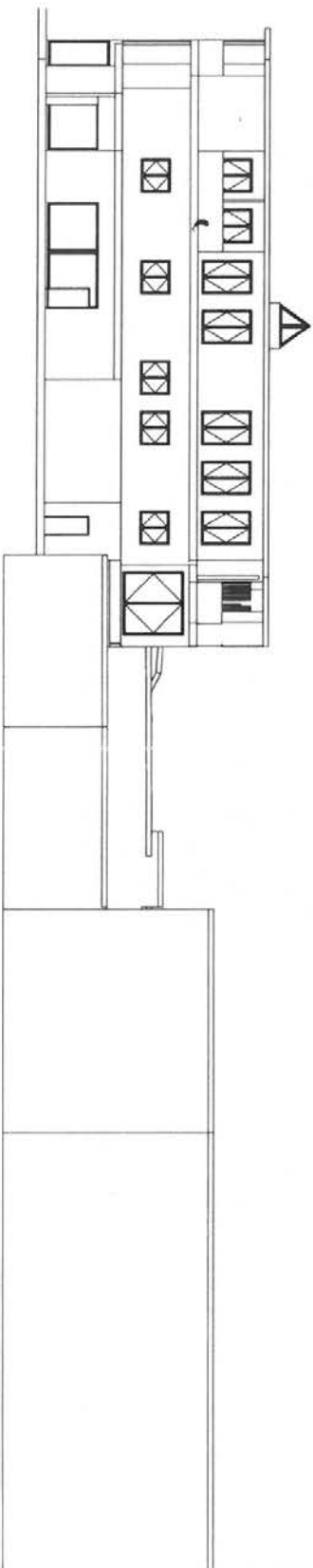
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

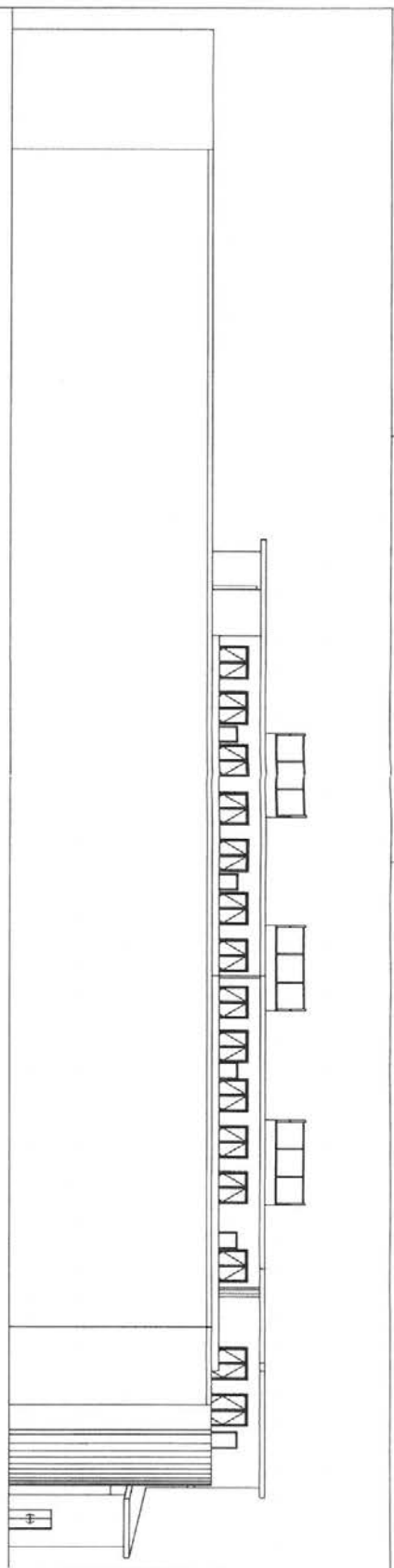


FASADE SYD

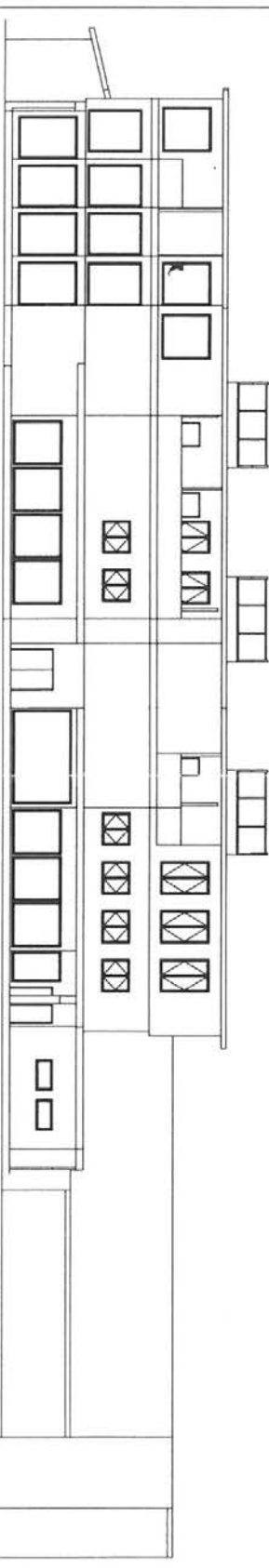


FASADE NORD

REV. NOEX	ANT.	ENDRINGER OG LØS		SIGN.	DATO
 Rødd Johnsen AS INTEKSTUELLING ETTER		ENTRERTEKSTUELLING Partners: 2244, 5568, 4114 Telefon: 73 50 92 30 Faks: 73 50 92 30		Godkjent arkitekt	
Dato 26.03.03 Skrevet / tegnet LCC		Prosjekt / oppgave A 4.0-111		Skala / målestokk 1:200	
NOBIL AS/COOP BA TORSGENTERET / DOMUS I OPPDAL FASADER		 BLIX ARKITEKTONTOR AS Nygaten 24, 7014 Trondheim Tlf: 73 50 92 30 - Faks: 73 50 90 66		Godkjent arkitekt	



FASADE VEST



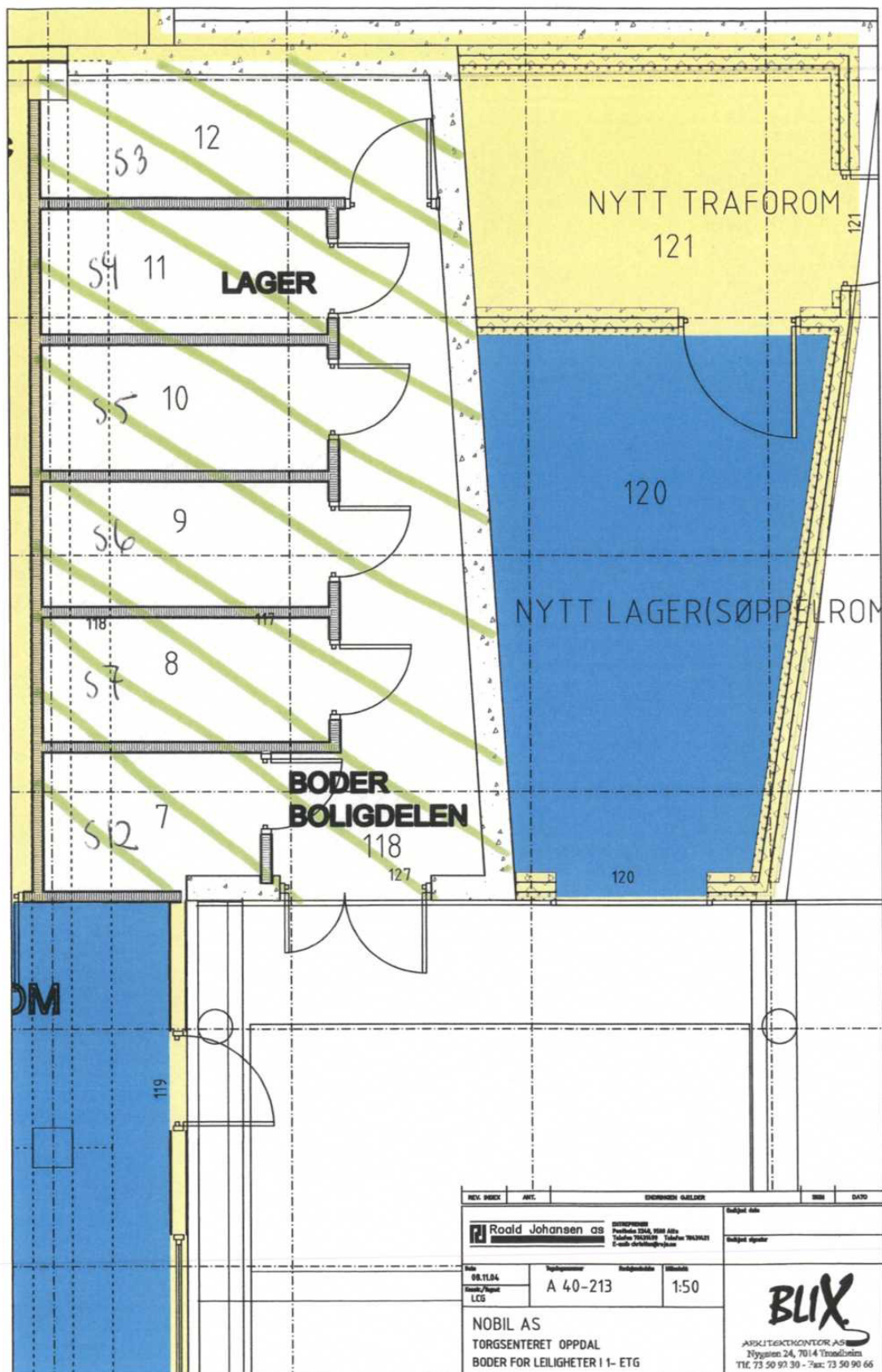
FASADE ØST

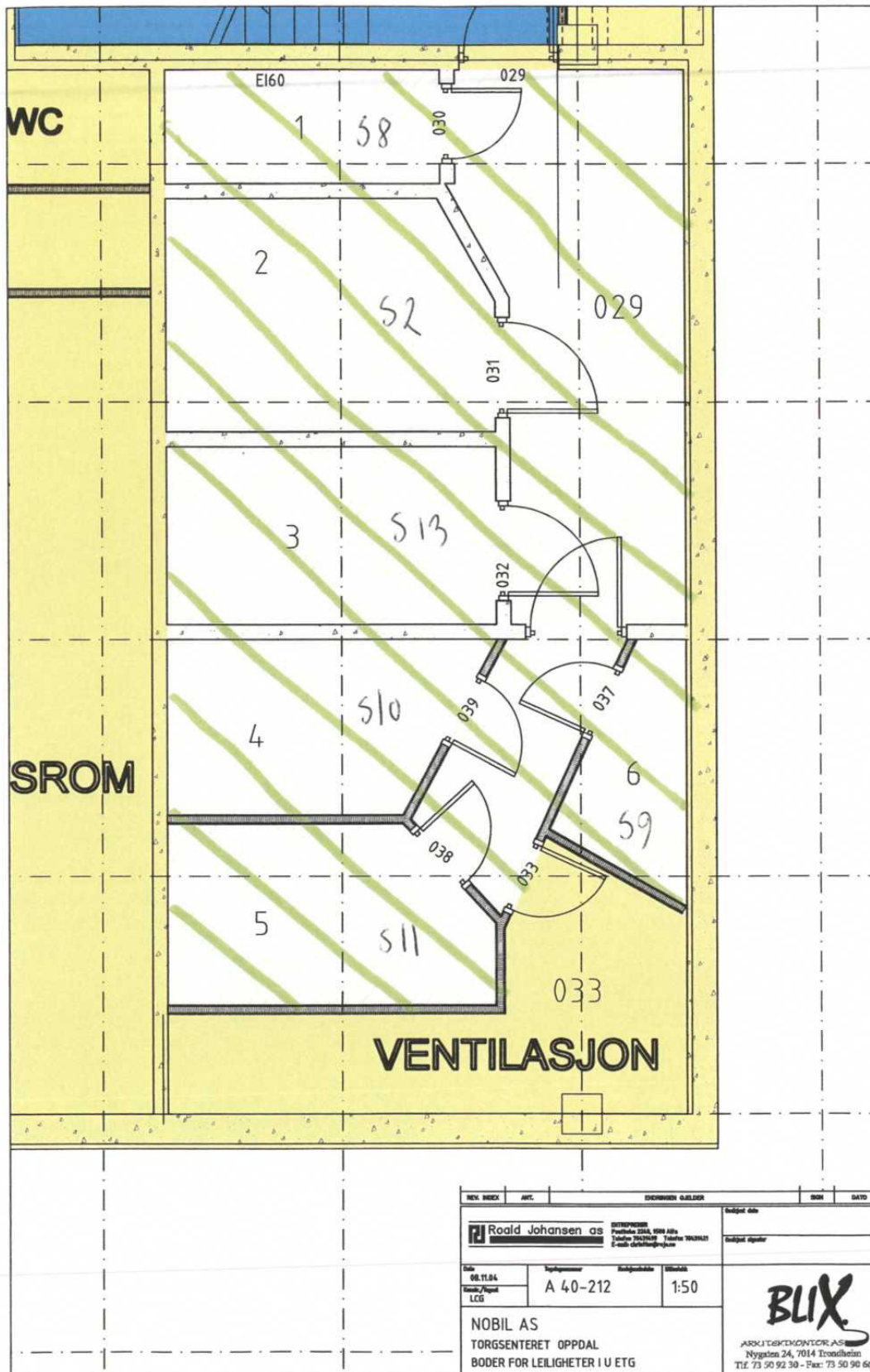
REV. NOCC	ANT.	ENDRINGS. GJELDER		Godkjent av:	SSM	DATE
 Roald Johnsen AS INSTRUMENTFABRIK			ENTRANSØR DRUMSØIA 9500 ALN TROMSØ 7813121 E-post: roald.johnsen@roald.no		Godkjent signatur	
Dato: 26.03.03 Kunde/Prosjekt: LIG		Tegningsnummer: A 40-112		Tegningsmålestokk: 1:200		 ARKITEKTKONTOR AS Nygaten 24, 7014 Trondheim Tlf. 73 50 92 30 - Fax: 73 50 90 66
NOBIL AS/COOP BA TORGSENTERET/DOMUS I OPPDAL FASADER						



REV	NO	DATE	BY	DATE
01	104			
 Roald Johansen AS ARKITEKTER OG INGENIØRER Postboks 100, 4001 Kongsrud Tromsø, 9410 Tlf: 73 50 92 10 - Fax: 73 50 90 66 SEKSJONERING Plan 2 1:200				
NOBIL AS TORGSENTERET OPPDAL PLAN 2 ETG SEKSJONERING BLIX ARKITEKTMONTASJON Nygårdsveien 24, 7014 Trondheim Tlf: 73 50 92 10 - Fax: 73 50 90 66				

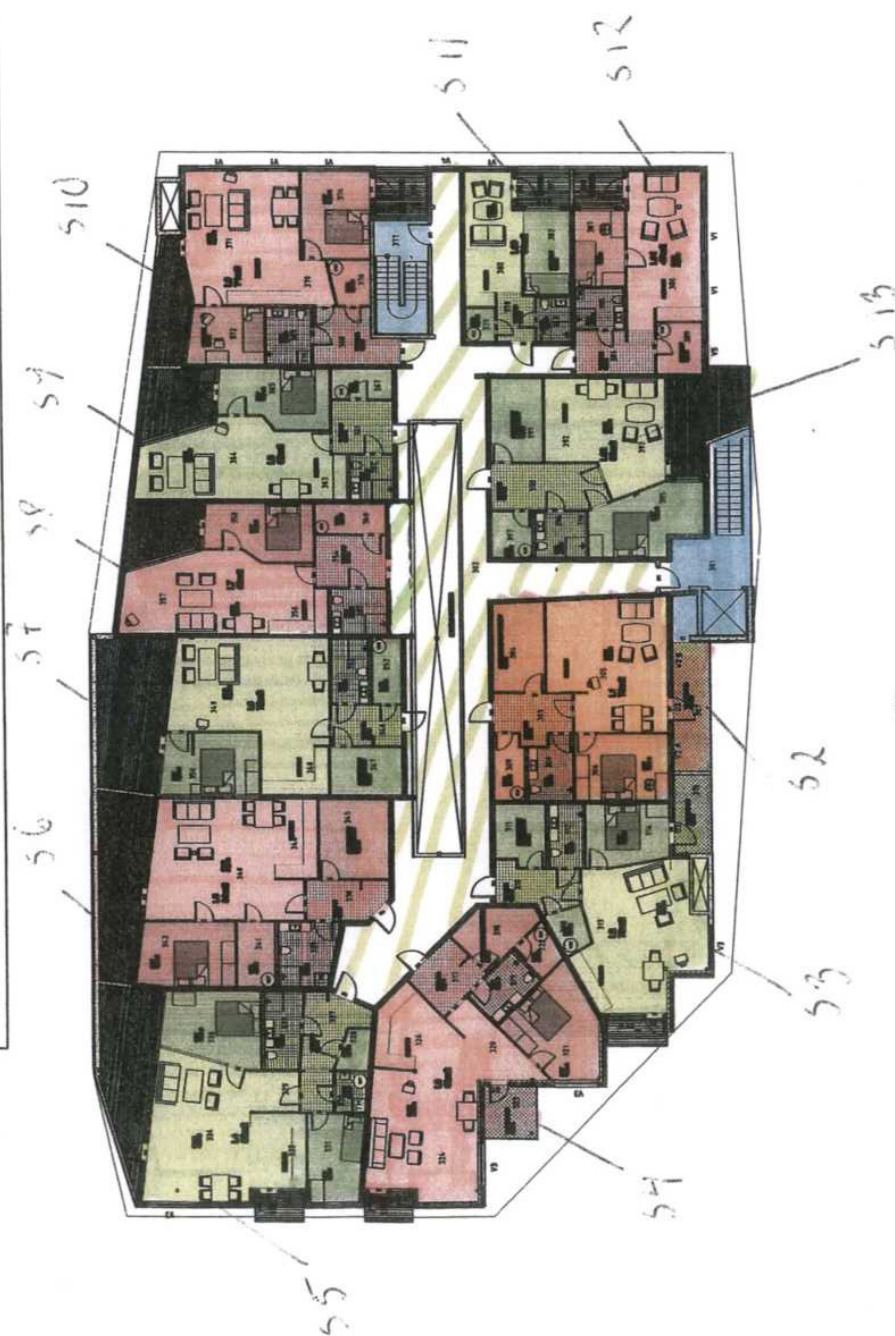
61



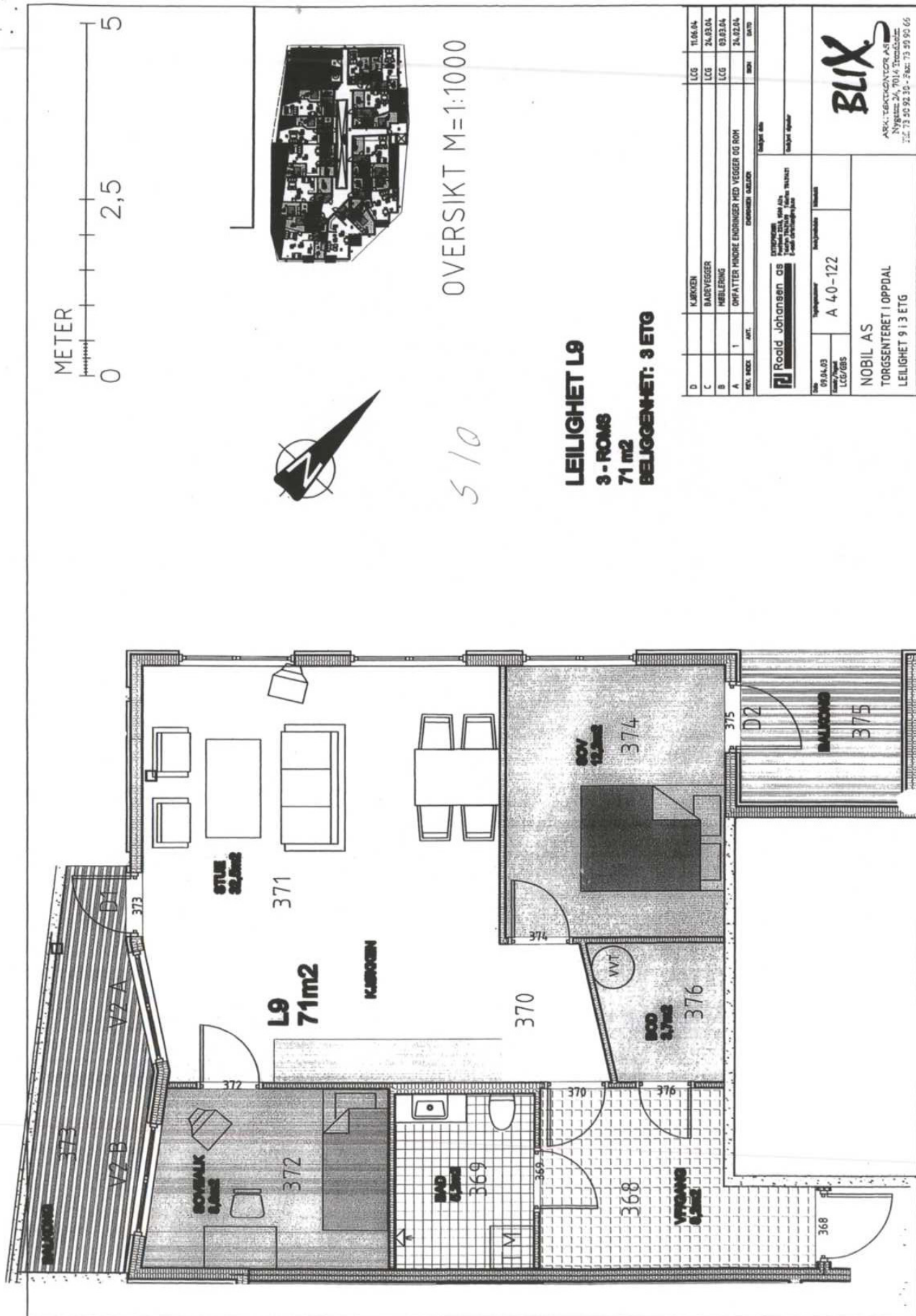




REV	NOED	AVT.	DRUKINGST. SLEPP	DRUK	DATE
R. Roald Johansen as ARKITEKT ROALD JOHANSEN AS Postboks 100, 4001 Kongsberg Tlf: 73 90 92 30 - Fax: 73 90 92 66					
NOBIL AS TORGSENTERET OPPDAL PLAN U ETG SEKSJONERING			Skala 1:200	BLIX ARKITEKTURKONTOR AS Nystrasse 24, 7014 Trondheim Tlf: 73 90 92 30 - Fax: 73 90 92 66	



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





Adresse

Aunevegen 1, 7340 OPPDAL

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275386

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

183816136

Gårdsnummer

280

Bruksnummer

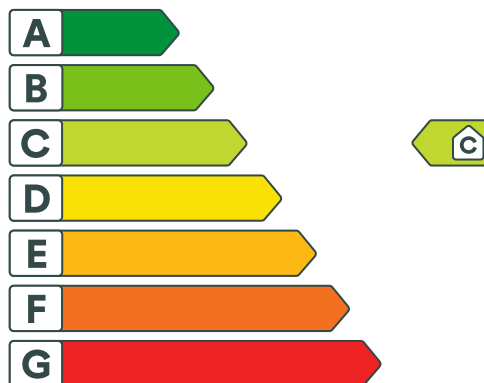
18

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0309



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

150,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

184,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 296 kWh



Aunevegen 1, 7340 OPPDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Aunevegen 1, 7340 OPPDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

22

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 Gjønnestad

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 280, Bruksnr 18, Seksjonsnr 10	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	204	Sentrum-Bjørkgrenda
Veiadresse:	Aunevegen 1, gatenr 1150	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Volla
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.11.2004	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	77/3 746
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 856,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5021/280/18	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5021/280/18/0/1	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/2	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/3	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/4	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/5	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/6	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/7	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/8	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/9	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/10	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/11	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/12	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/13	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/14	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/15	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/16	0,0
		Mottaker	5021/280/18/0/17	0,0
Reseksjonering	Forretning: 05.10.2016	Etablert/Endret	5021/280/18	0,0
	Matrikkelført: 05.10.2016	Etablert/Endret	5021/280/18/0/1	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/2	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/3	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/4	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/5	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/6	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/7	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/8	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/9	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/10	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/11	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/12	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/13	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/14	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/15	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/16	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/17	0,0
Feilretting	Forretning: 29.11.2004	Etablert/Endret	5021/280/18	0,0
	Matrikkelført: 02.09.2016	Etablert/Endret	5021/280/18/0/2	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/3	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/4	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/5	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/6	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/7	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/8	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/9	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/10	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/11	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/12	0,0
		Etablert/Endret	5021/280/18/0/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aunevegen 1	H0309	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 247,1	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	2 888,9	Ferdigattest:	02.12.2004
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	183816136			Antall etasjer:	4

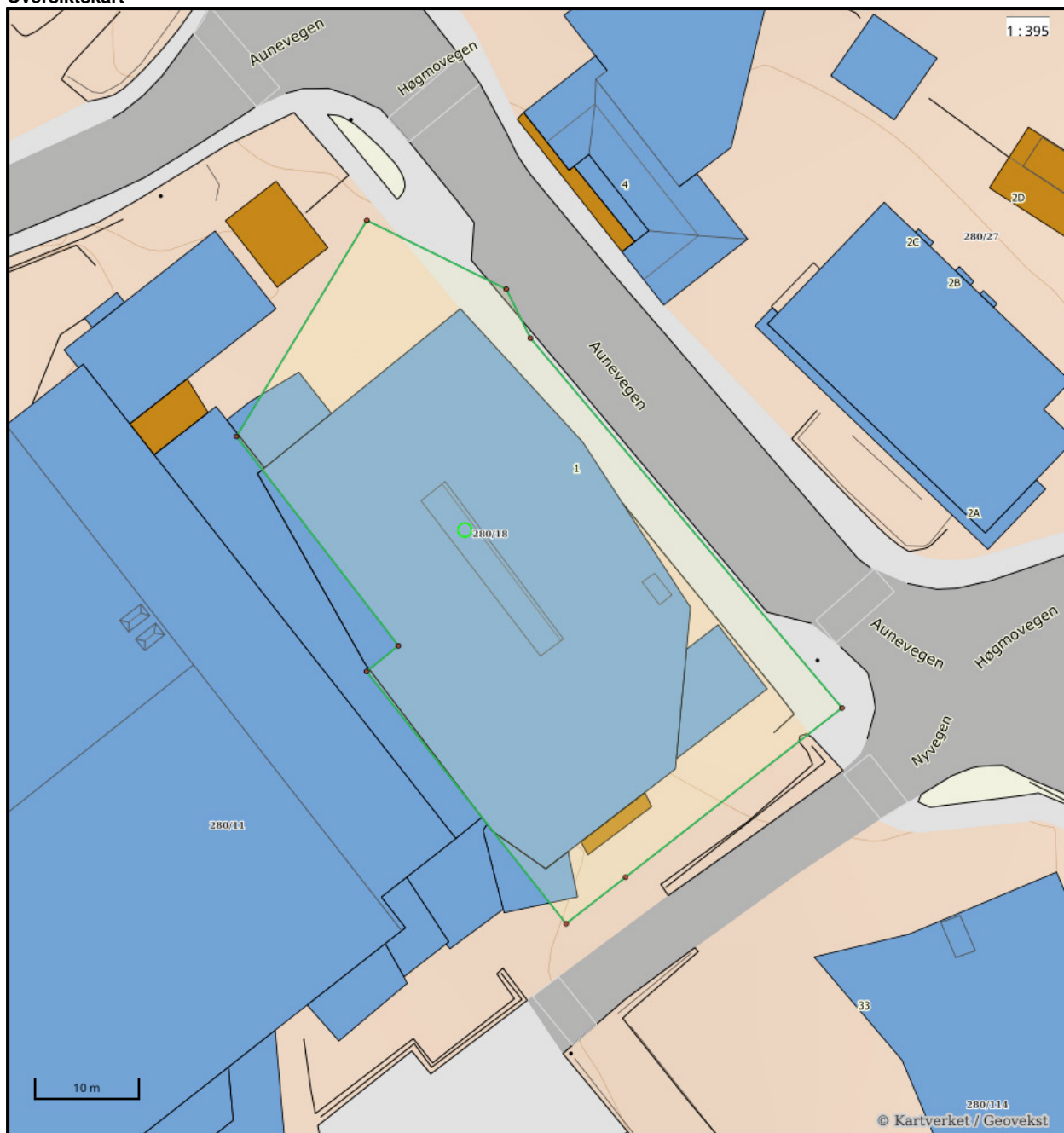
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				1 004,0	1 004,0				
H01				1 061,0	1 061,0				
H02	3		223,1	823,9	1 047,0				
H03	12		1 024,0		1 024,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

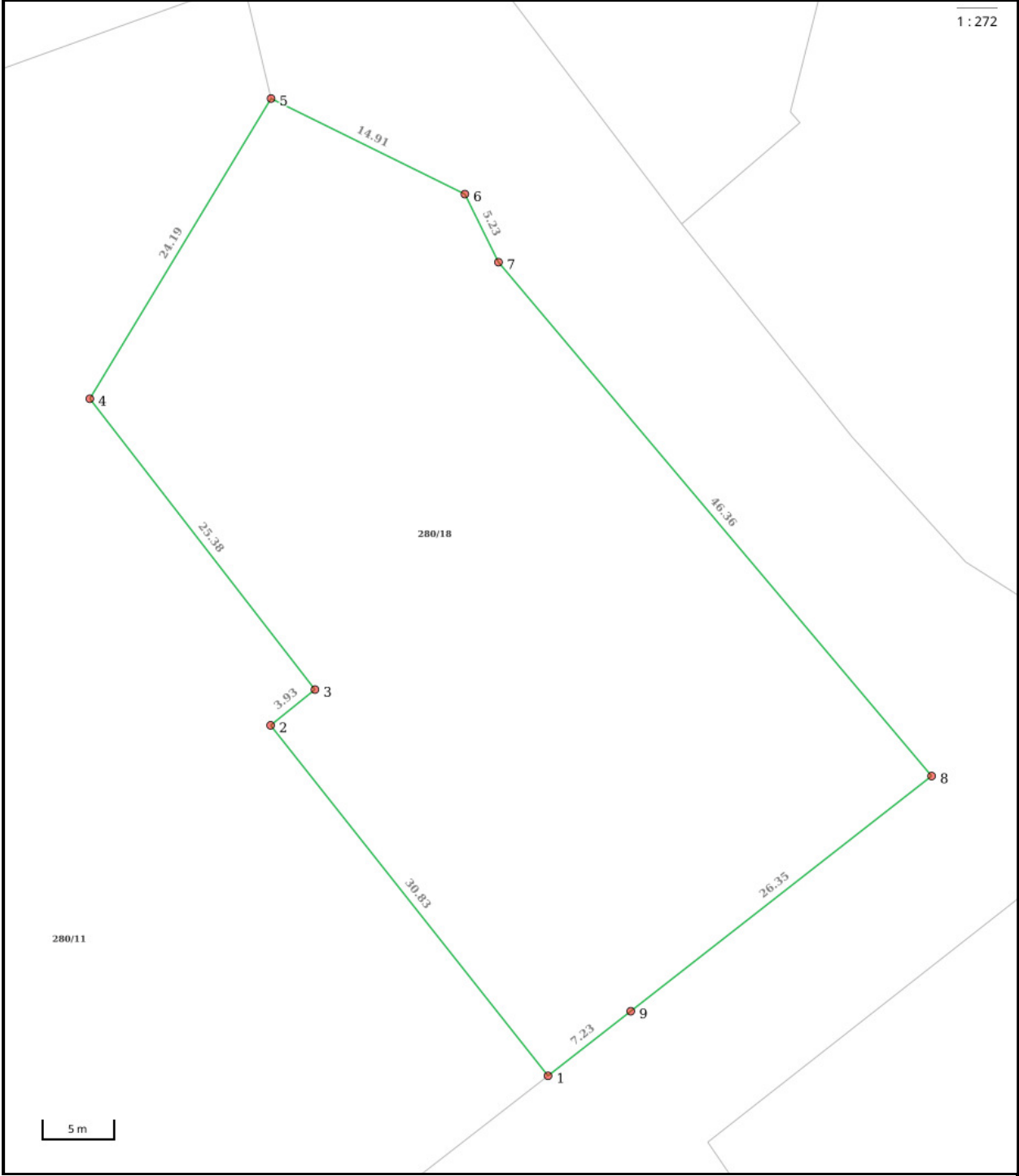
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 856,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 657,33	535 549,18	30,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 940 679,62	535 527,88	3,93m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 940 682,36	535 530,70	25,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 940 700,90	535 513,37	24,19m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 940 722,68	535 523,89	14,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 940 717,36	535 537,82	5,23m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 940 712,90	535 540,56	46,36m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 940 680,38	535 573,60	26,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 940 662,29	535 554,44	7,23m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

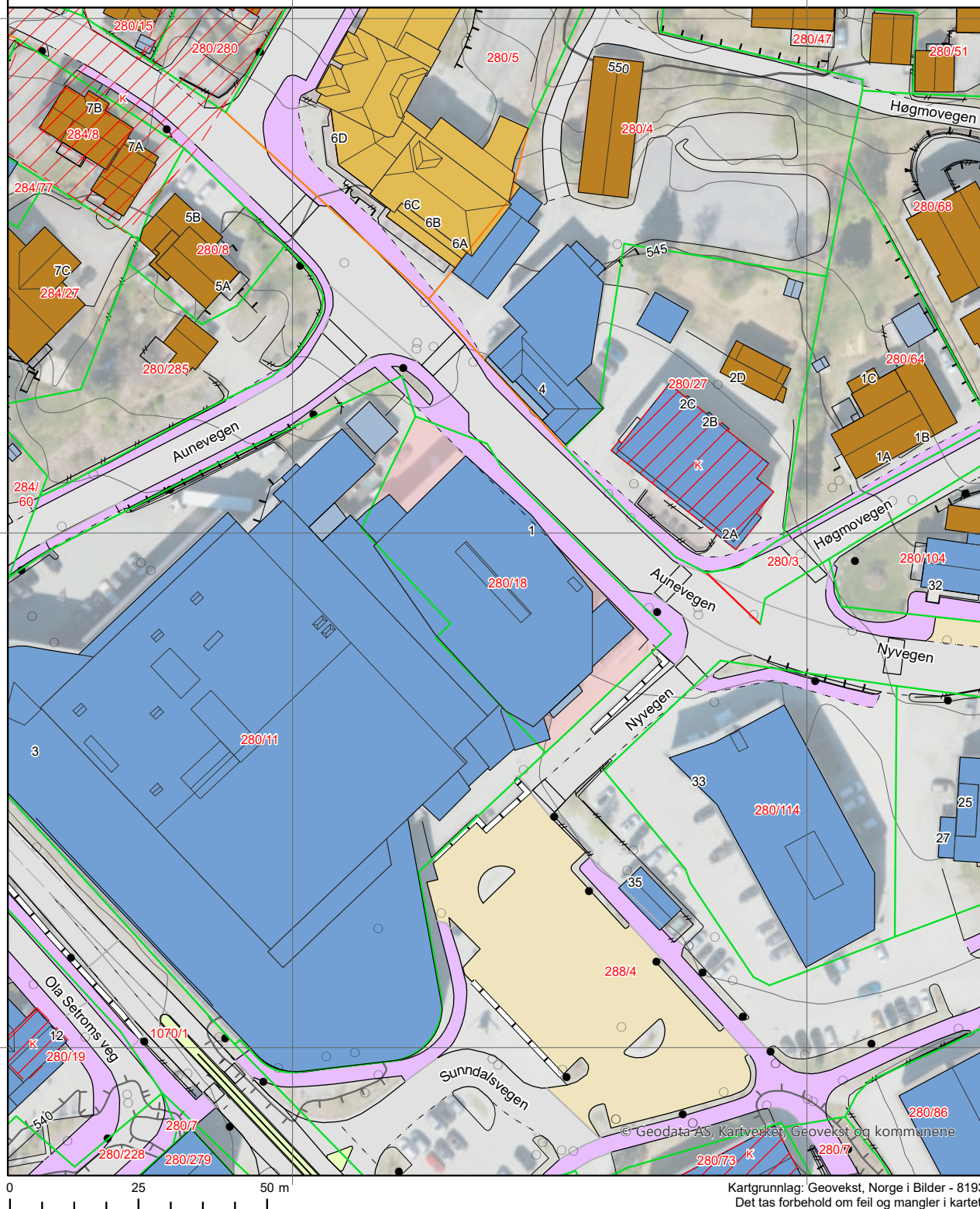
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/280/18/0/10

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

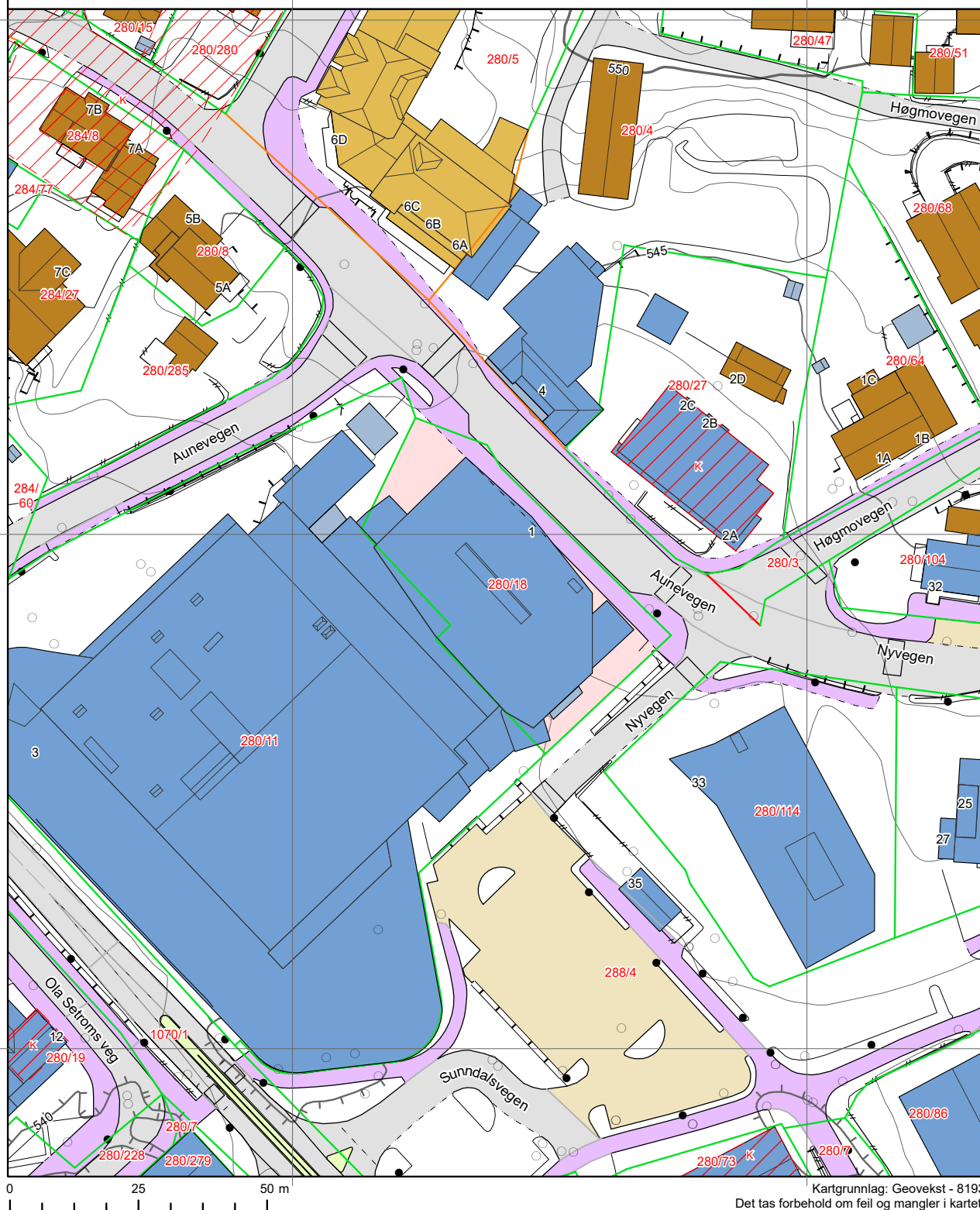
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/280/18/0/10

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

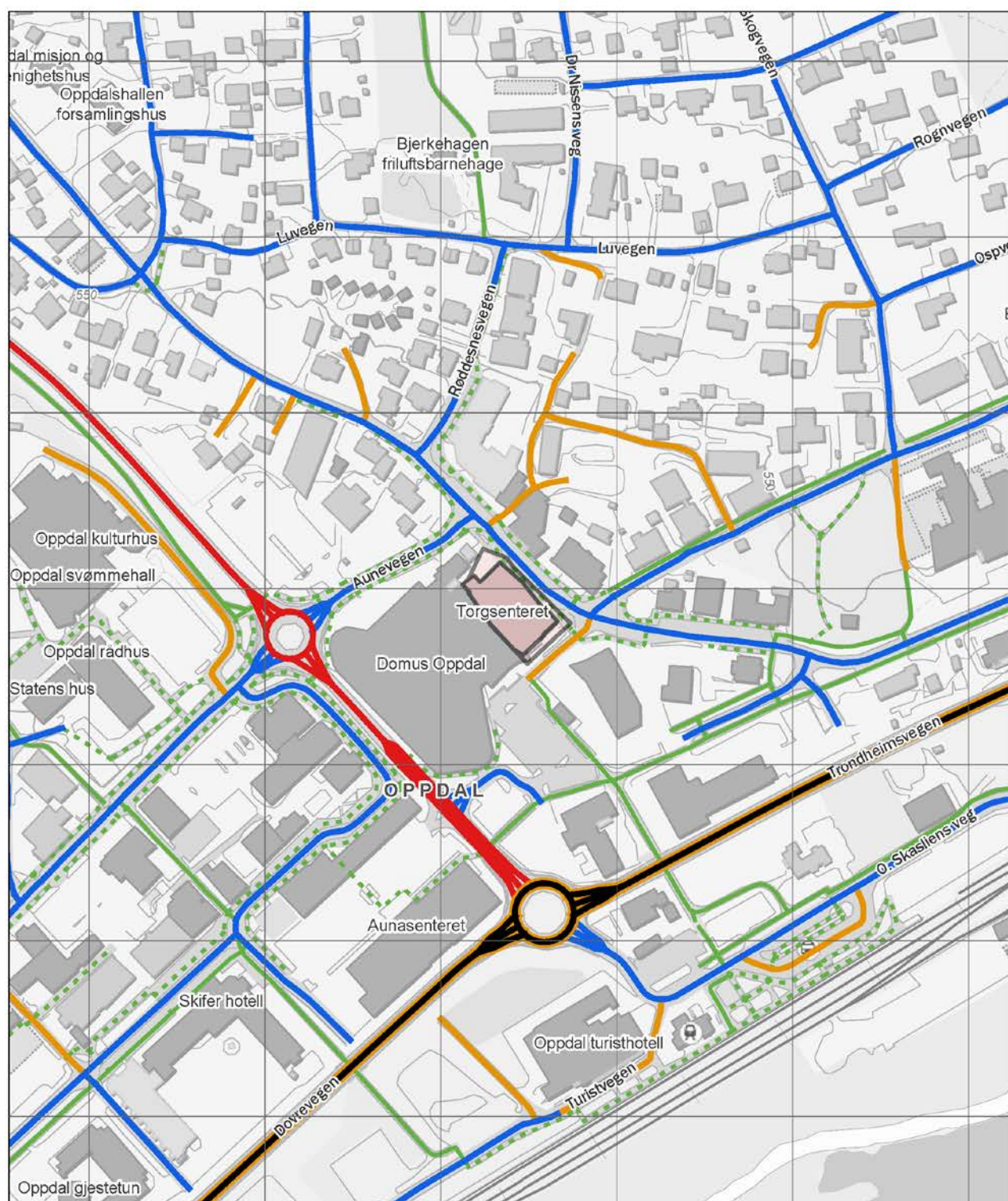
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

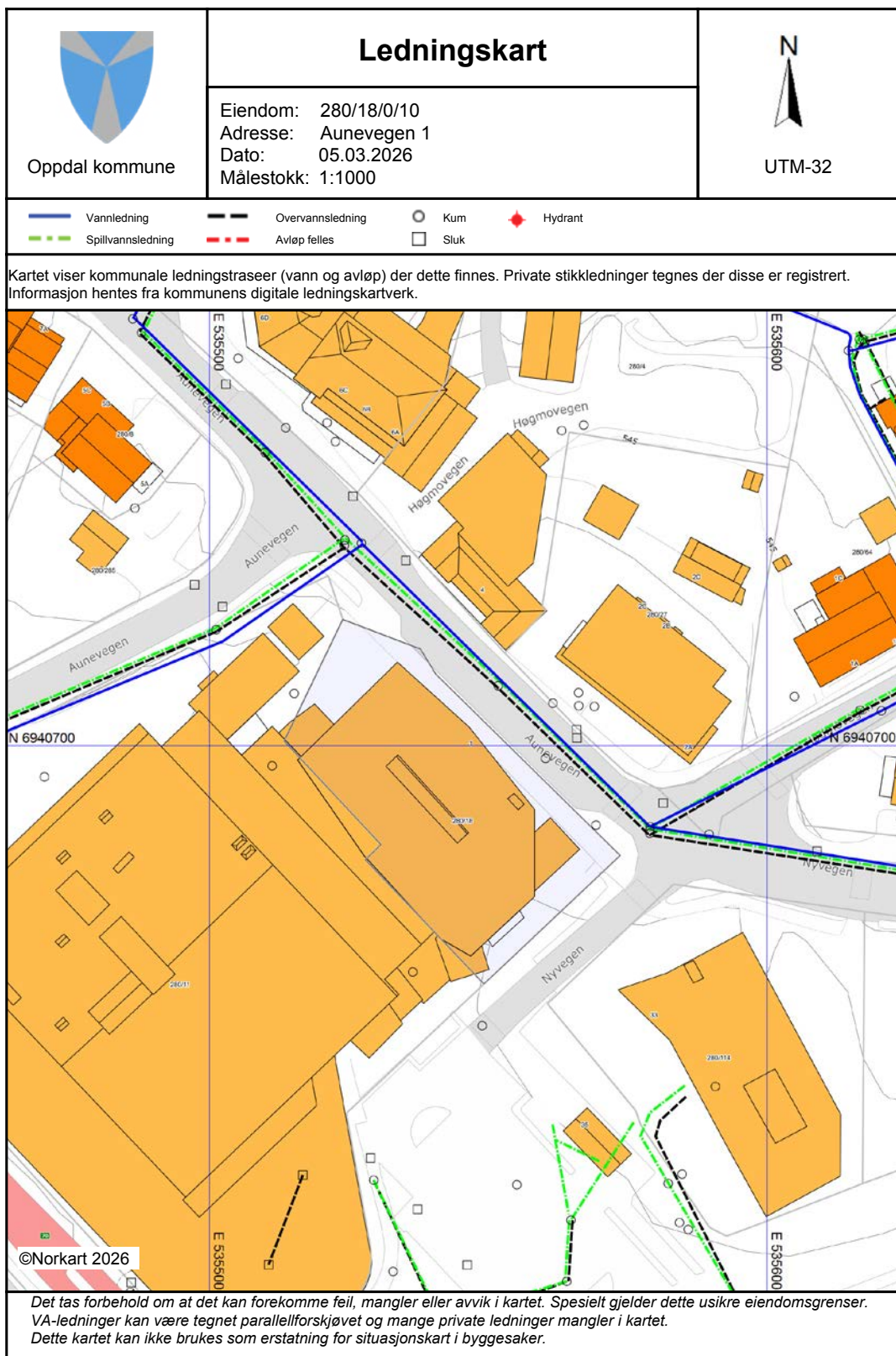
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

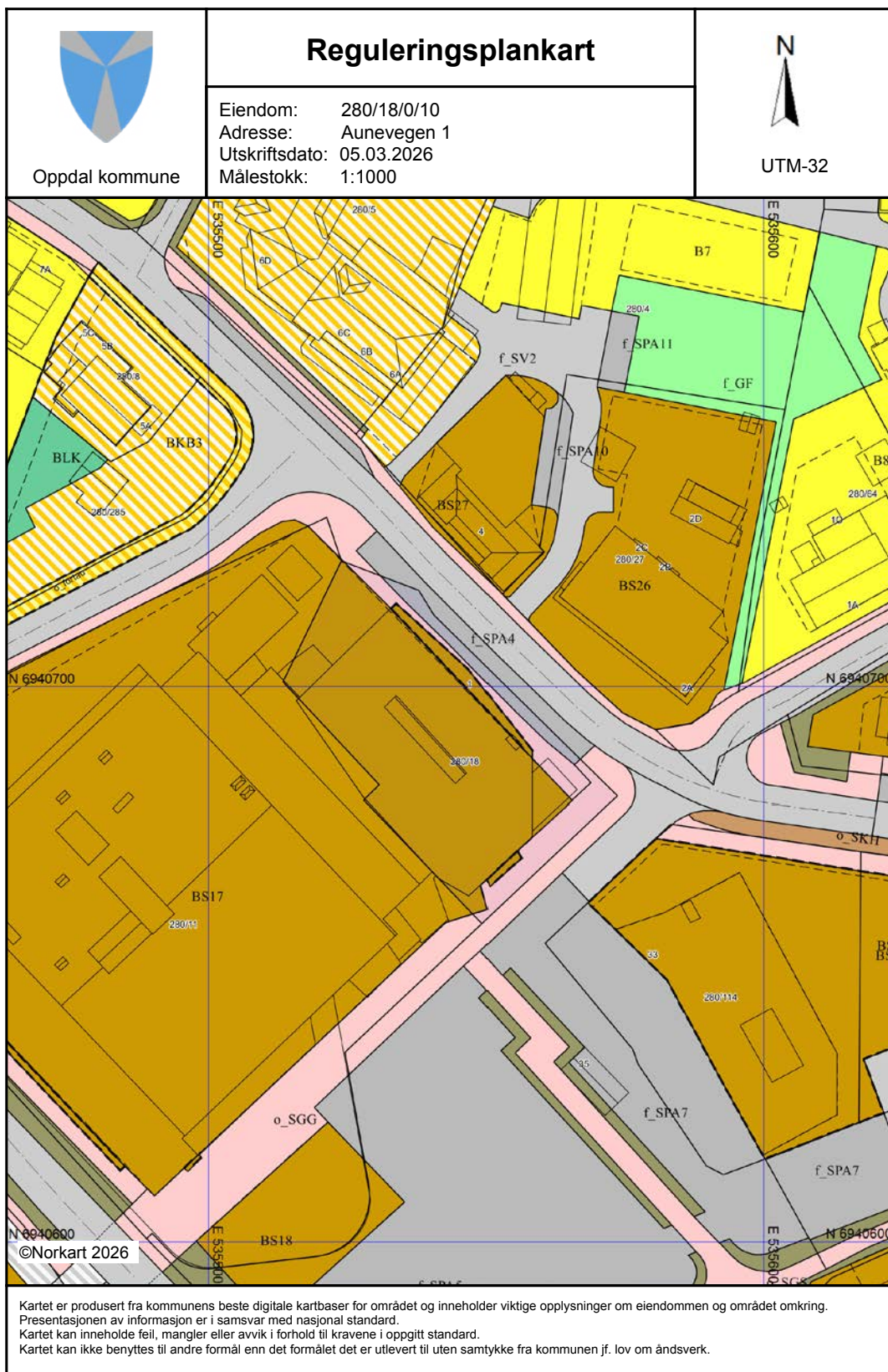
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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



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





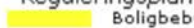
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §



Golfbane

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL



Boligbebyggelse



Sentrumsformål



Parsellhage



Annet uteoppholdsareal



Kombinert bebyggelse og anleggsformål



Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn



Veg



Kjøreveg



Fortau



Gang/sykkelveg



Gangveg/gangareal/gågate



Annen veggrunn - tekniske anlegg



Annen veggrunn - grøntareal



Kollektivknutepunkt



Kollektivholdeplass



Parkering



Parkeringsplasser med bestemmelser



Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1



Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB



Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Formålsgrense



Regulert tomtegrense



Byggegrense



Byggelinje



Bebyggelse som inngår i planen



Bebyggelse som forutsettes fjernet



Regulert senterlinje



Regulert kant kjørebane



Regulert fotgjengerfelt



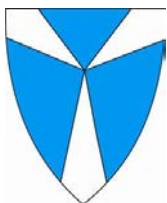
Avkjørsel

Abc

Påskrift feltnavn

Abc

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 L _{evening} 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB		Uten impulslyd: L _{den} 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB og Med impulslyd:
	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB

Bygninger skal der hvor det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde i sentrum, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i vegglinn med disse, slik at vegglinn 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	Sykkle
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 støyreduserende 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, syklist 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, Nyveien og gangaksene Torget - Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken, men fra sidegater.

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

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

			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	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebygd. Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenes pkt 10.1. 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. Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. 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 tillate mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillate mål for høyde under bru er 3,5 m.
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 bebyggt. 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/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

6.6 Uteoppholdsareal

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
o_BUT	-	-	Område for uteoppholdsareal med eierform: Offentlig. Området skal opparbeides med tanke på opphold, lek og aktivitet. Så langt som mulig skal området være universelt utformet. Det må legges stor vekt på trygghet med hensyn til trafikken på omkringliggende arealer, samt trygg adkomst, skjermet fra trafikk. Se også bestemmelsesområde #1, se bestemmelsen 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 oppholdsarealer. 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 Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

8.2 Turveg (GT)

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

8.3 Friområde (GF)

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

8.4 Park (GP)

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

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

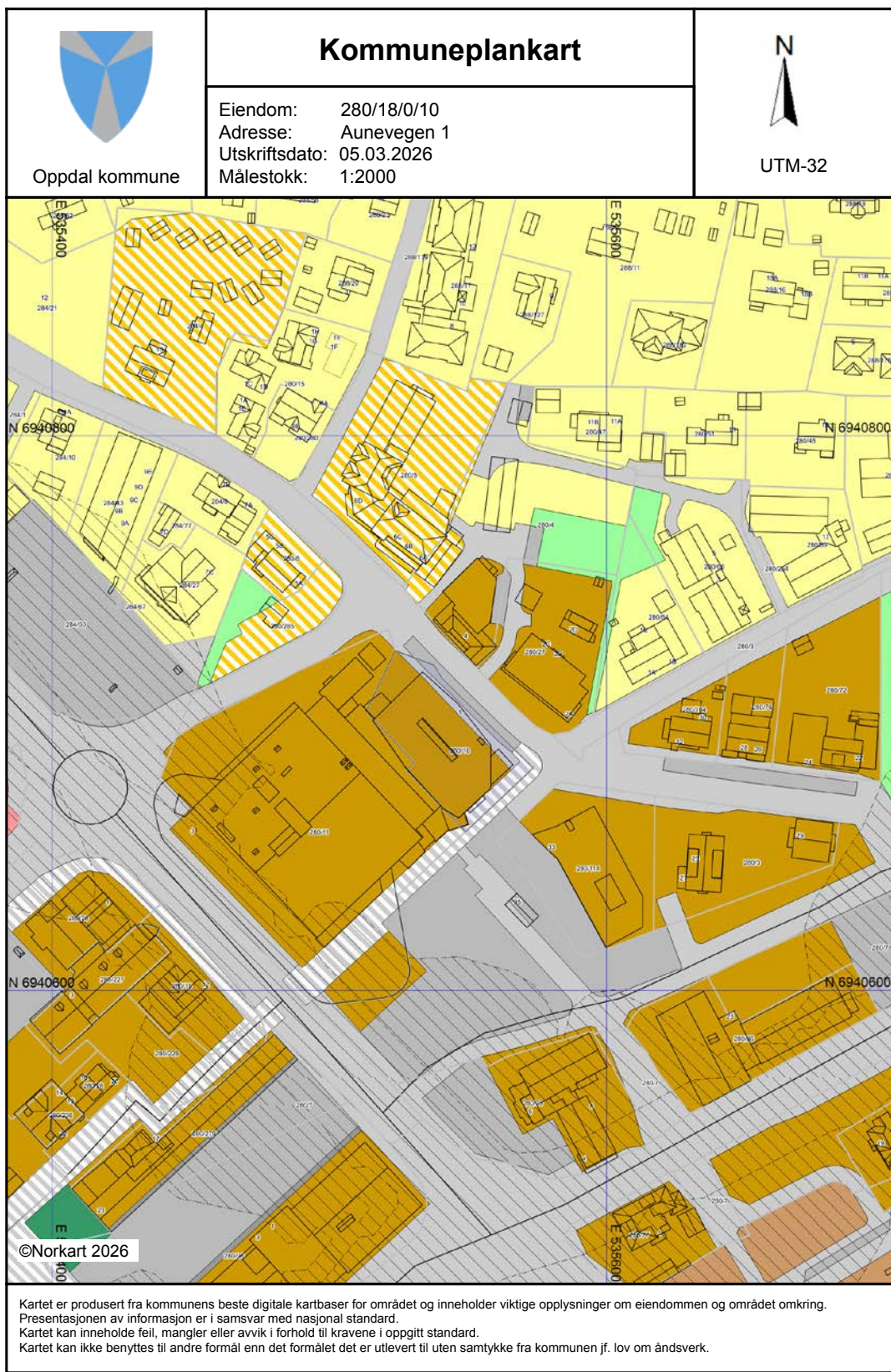
Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

10 Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1

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

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl 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 in
-  Friområde - nåværende
-  Park - 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	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Oppdal	280	18		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
980841073	Nobil AS	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
1	SN	2.914		13	B	71	TA	25				37			
2	B	85	TA	14				26				38			
3	B	79	TA	15				27				39			
4	B	94	TA	16				28				40			
5	B	91	TA	17				29				41			
6	B	87	TA	18				30				42			
7	B	78	TA	19				31				43			
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	PARTENES UNDERSKRIFTER	ADVOKAT	SIDE 1 AV 3
09.11.2004		ERIK FJELD MNA TRONDHEIM	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Codex Advokat AS
P.B. 6091, Sluppen
7434 TRONDHEIM
Tlf.: 73 83 33 50

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.

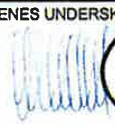
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- 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)
---	---	--

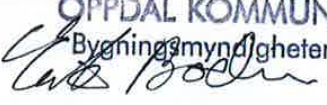


DATO 09.11.2004	PARTENES UNDERSKRIFTER  ADVOKAT ERIK FJELD MNA TRONDHEIM	Codex Advokat AS P.B. 6091, Sluppen 7434 TRONDHEIM Tlf.: 73 83 33 50	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	---	---	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

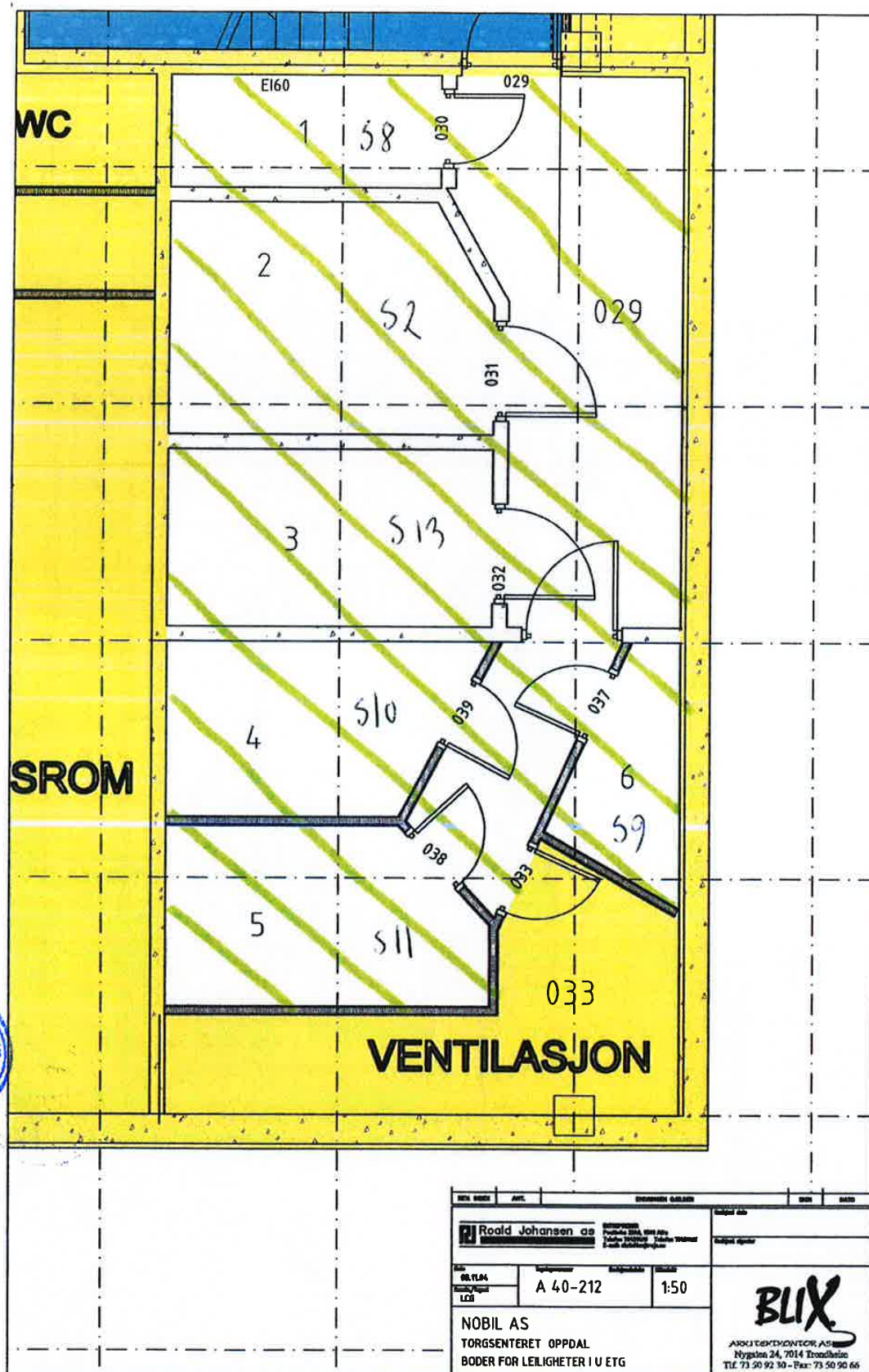
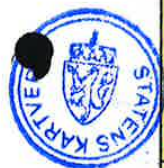
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

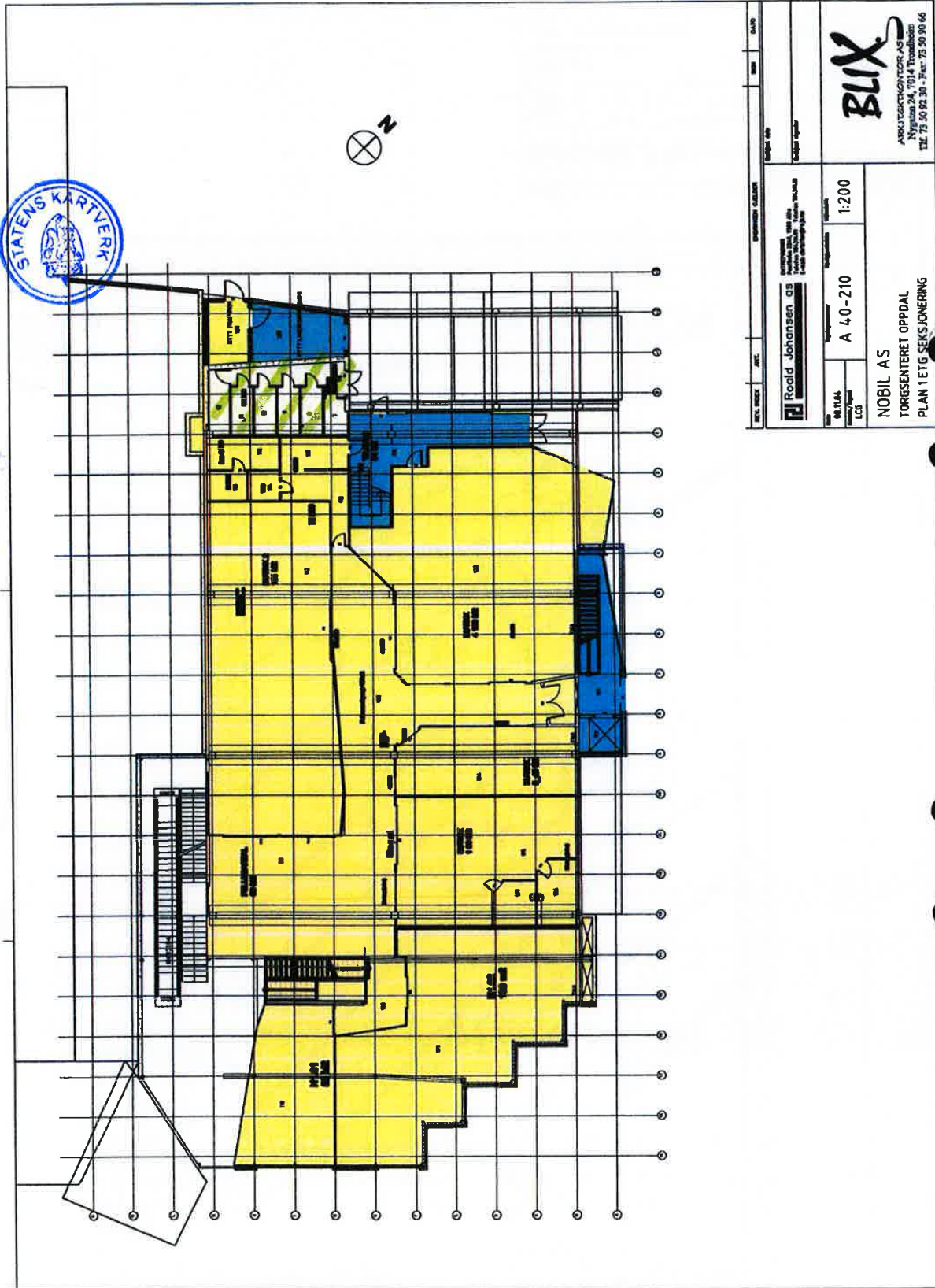
9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ 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 Bygningssmyndigheten 		

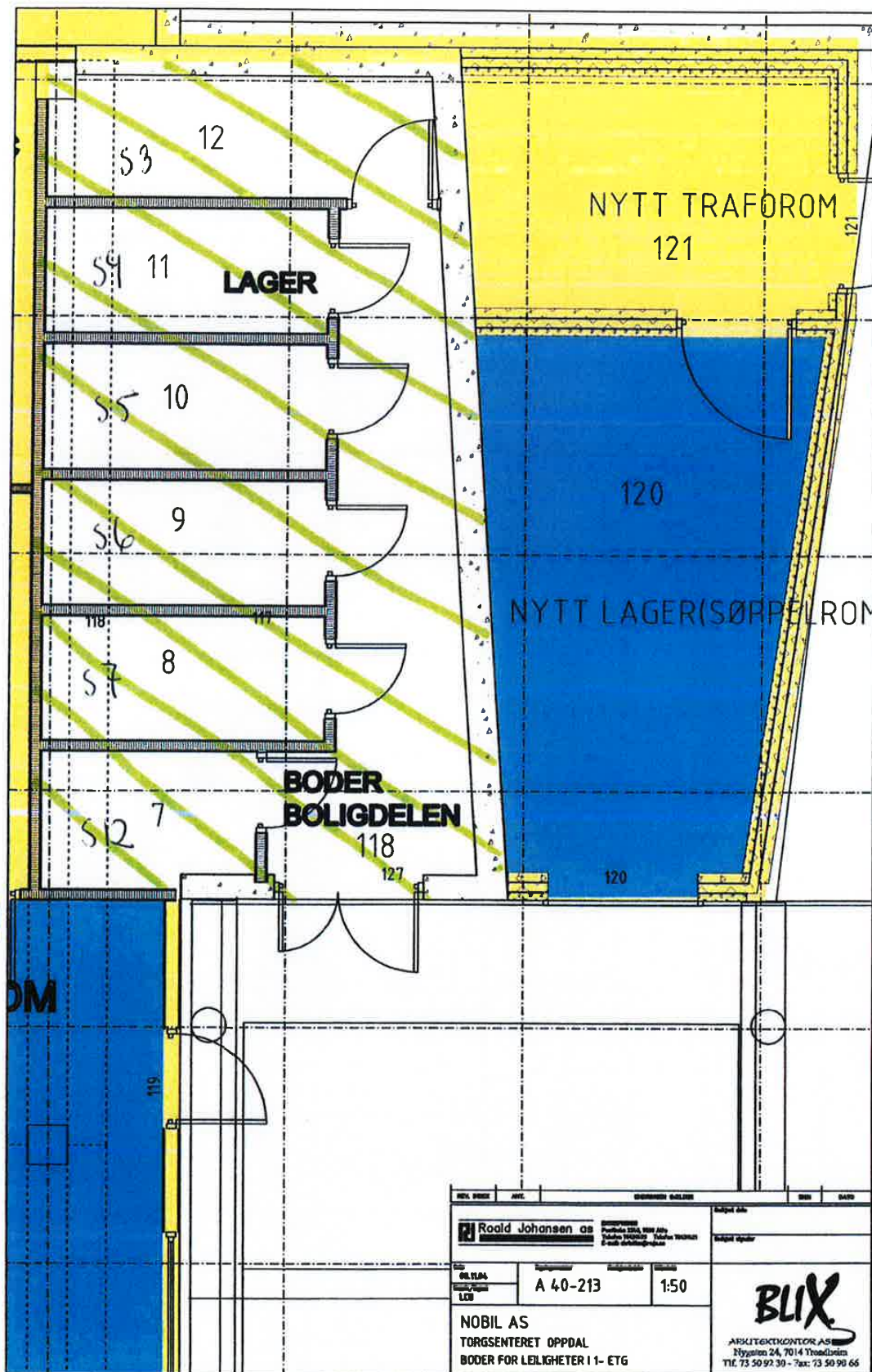


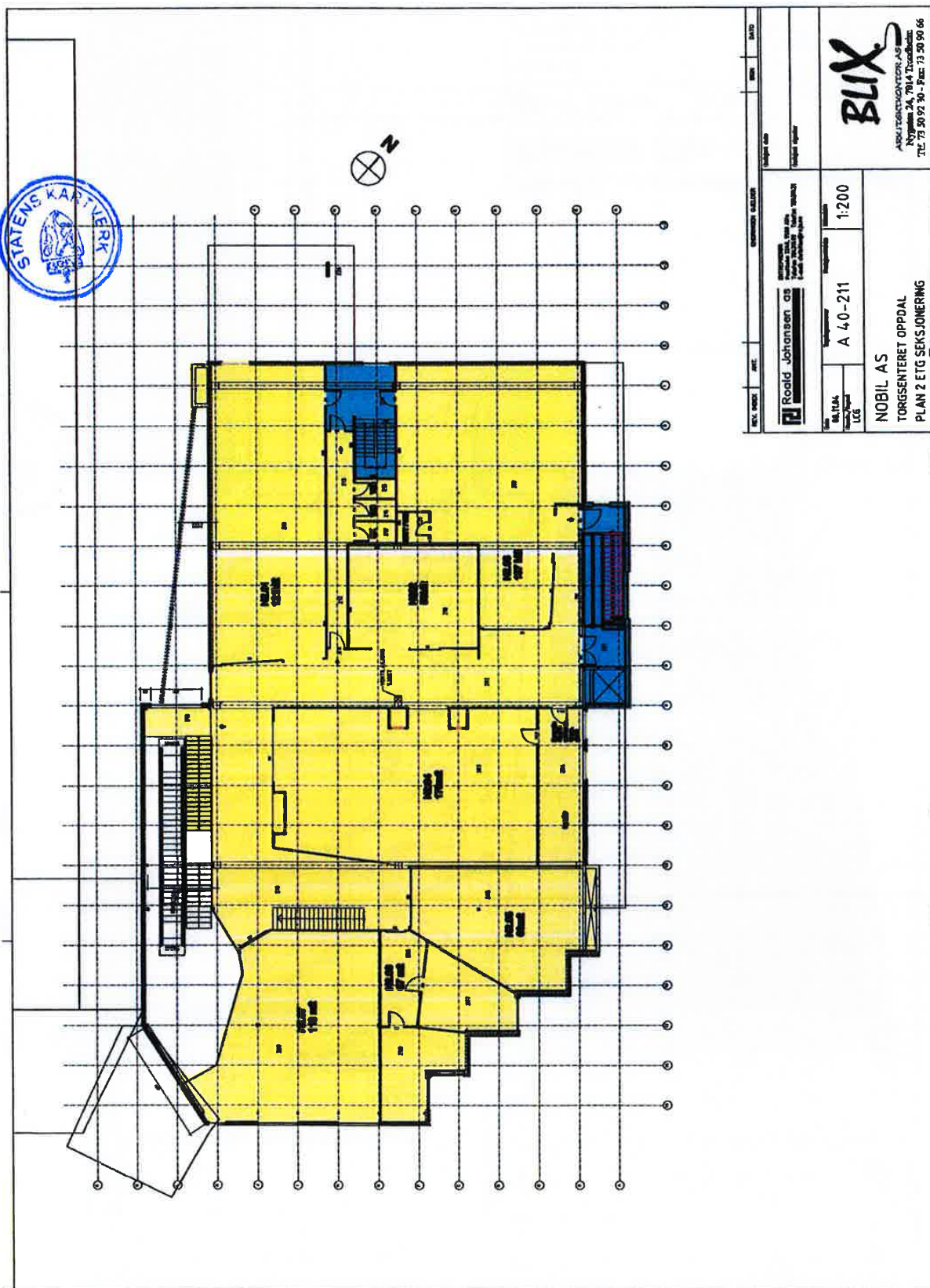
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	ADVOKAT	SIDE 3 AV 3
09.11.2004		ERIK FJELD MNA TRONDHEIM	Codex Advokat AS P.B. 6091, Sluppen 7434 TRONDHEIM Tlf.: 73 83 33 50





KVL 0002		AVT	DATE	DATE
PROJEKT Rodid Johansen AS Prosjekt, arkitektur og landskapsarkitektur i alle faser				
DR. 1.1.1A Plan 1.1.1A 1:200		A 40-210 1:200		
NOBIL AS TORGSENTERET OPPDAL PLAN 1 ETG SEKSJONERING				
BLIX ARKITEKTONISKE AS Nygata 24, 7014 Trondheim TEL 73 50 92 30 - Fax 73 50 90 66				







Melding til tinglysing

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



Statens Kartverk
Statens Kartverk bekreftes
[Signature]

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1634 Gnr 280 Bnr 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 tinglysingsstempel	
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 <i>Syrene Wathne Sævi</i>
------------------	--



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, 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 reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

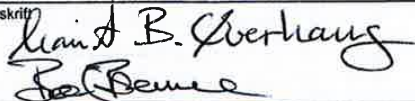
eller

☒ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

OPPDAL 19/6-2016

Underskrift


**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**☐ Befaring er foretatt☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor☒ 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 U. J. Kilde


Oppdal kommune
Plan og forvaltning
Inge Krokannsvog 2
7340 Oppdal**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 etter 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.

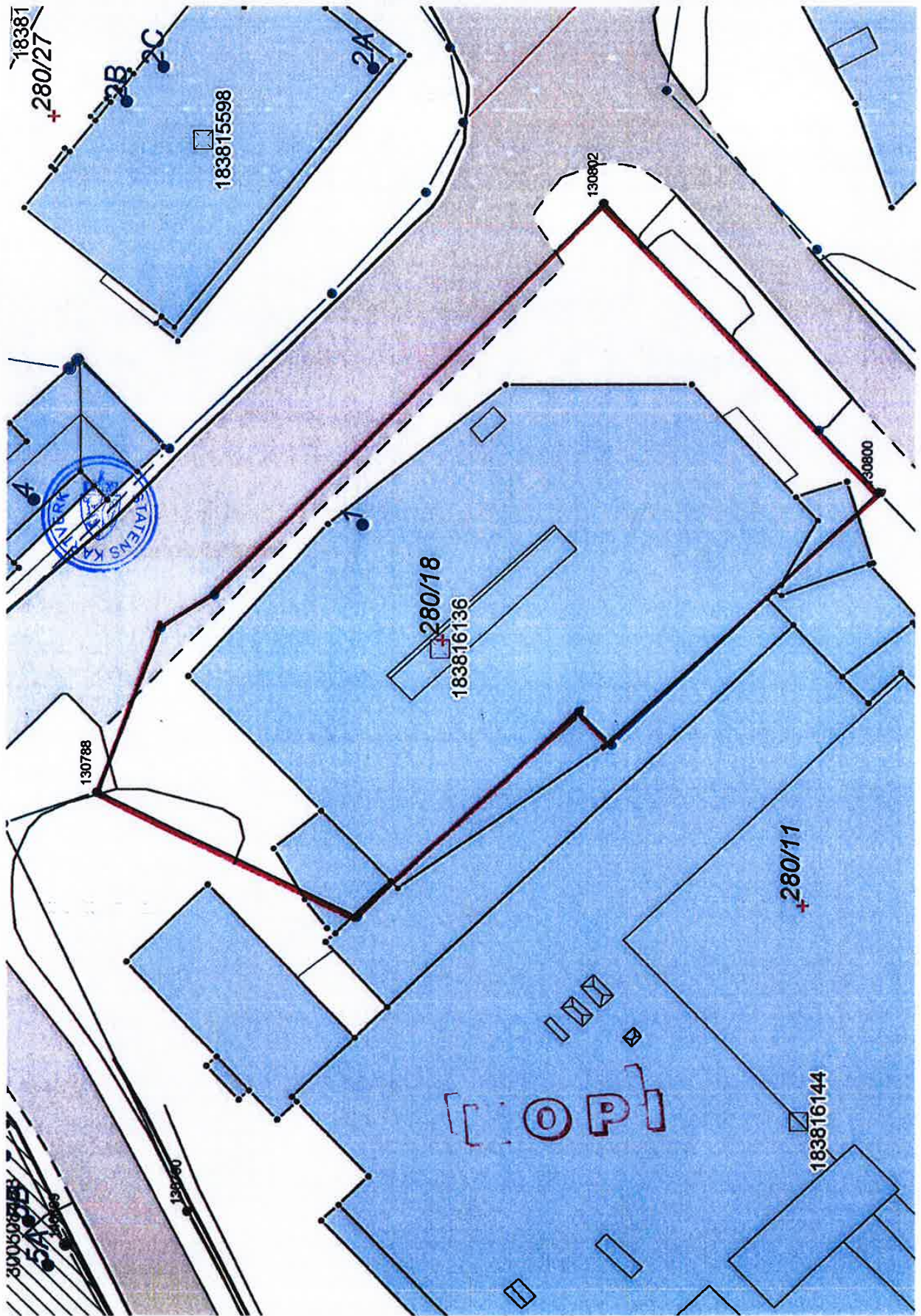


Dato

Utstederens underskrift

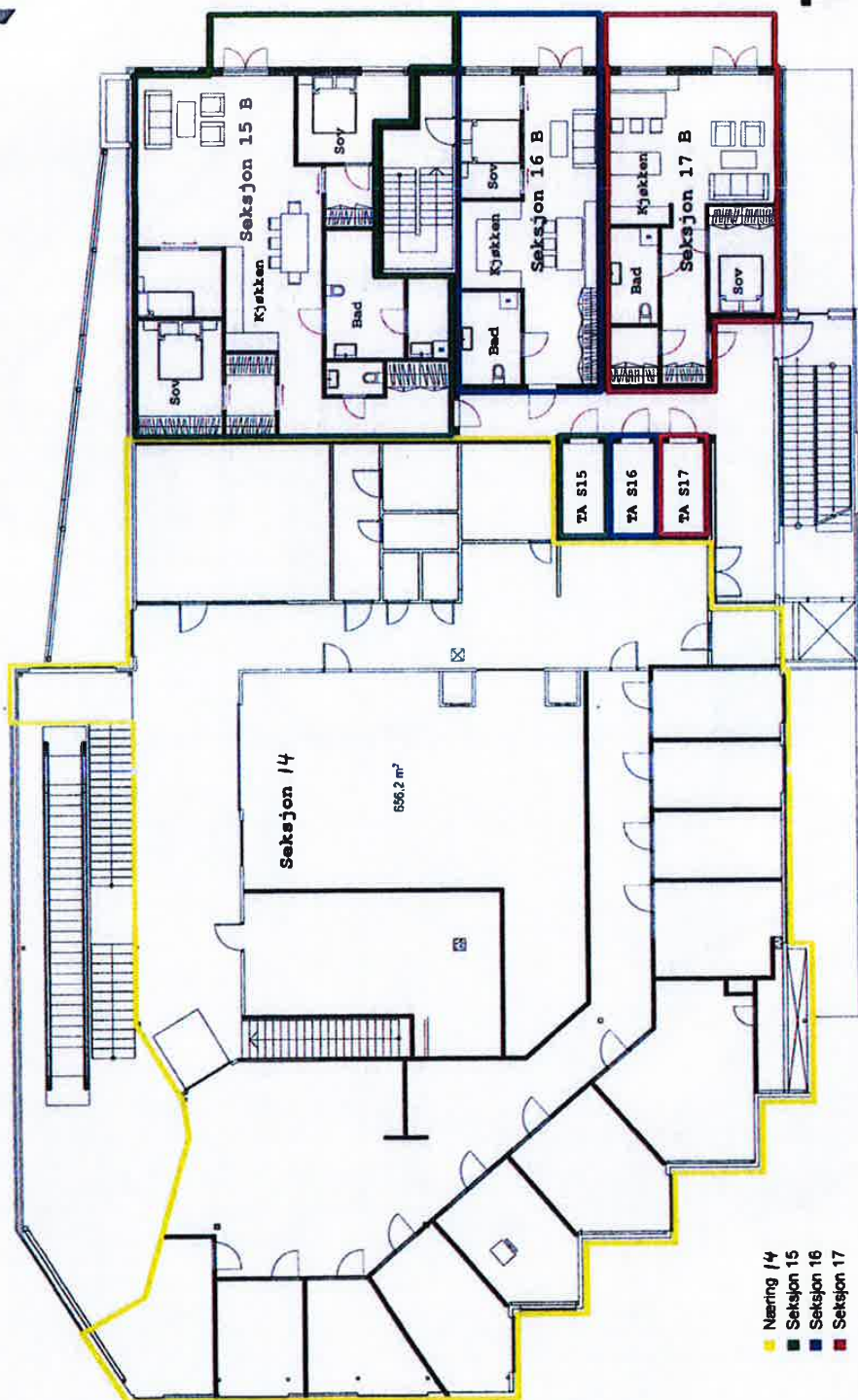
x) Organisasjonsnr. 914 234697





KOPI

2. etg Torgsenteret



TROLL
arkitekter.

Torgsenteret

Seksjoneringsstegning 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 godkjenning 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 å 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 å 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.

Vedtektsforandringer kan bare besluttet 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 forretningsfører, 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 parabolantennener, 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 sjanse 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

NY INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE MED ENDRET DATO I

Sameiet Torgsentret Oppdal – Org.nr 997 130 448

Seksjonseier for seksjon 1 og 14 som til sammen har over ti prosent av stemmene innkaller herved til ordinært årsmøte **torsdag 05.06.2025** klokken 18.00 i møterom i 2.etasje i Torgsentret, Aunevegen 1.

Denne innkallingen erstatter innkalling datert 20.05.25 for møte 28.05.25 som ikke vil bli avholdt. Årsmøtet utsettes til 05.06.2025.

Til behandling foreligger likt i forrige innkalling følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkallingen og dagsorden
3. Valg av seksjonseier til å signere protokollen sammen med styreleder
4. Valg av nytt styre
5. Regnskap
6. Budsjett
7. Fullmakt til gjennomgang av kostnader
8. Renovering av tak
9. Fullmakt til renovering av fasade

Dersom du er forhindret i å møte, ber vi deg om snarest å melde fra til undertegnede på telefon 400 66 900 eller e-post tommysande91@hotmail.com.

Oppdal, 27.05.2025

Tommy Sande
Torgsentret Oppdal AS v/Tommy Sande
Oppdalssenteret AS v /Tommy Sande

REFERAT

fra ordinært årsmøte i Sameiet Torgsentret Oppdal – Org.nr 997 130 448

avholdt 05.06.25 i møterom i 2.etasje i Torgsentret, Aunevegen 1 Oppdal.

På grunnlag av innkalling av 27.05.25 ble ordinært årsmøte i Sameiet Torgsentret Oppdal åpnet.

Følgende seksjonseier er innkalt:

Seksjon:	Eierandel:
Seksjon 1 – Oppdalssenteret AS	51,75%
Seksjon 2-13 – Boliger tredje etasje	12stk a 1,93%
Seksjon 14 – Torgsentret Oppdal AS	17,57%
Seksjon 15-17 – Boliger andre etasje	3stk a 2,52%

Følgende seksjoner var representert

Seksjonsnr:	Seksjonseier:	Representert ved:
1	Oppdalssenteret AS	Ståle Reitan, ved fullmakt
2	Stian Peder Høyvik	
3	John Gisnås	
4	Snorre Auran	
5	Espen Nyberg	
6	Egil og Astrid Wilhelmsen	Eier: Egil
7	Haldor Grøseth	
8	Jon Strand	
9	Mette-Lise Røhjell	
10	Harald Melhus	
11	Line Skaug Havdal	
12	Ola Tronsgård	
13	Evelyn Moen Bjørndalsæter Tomas Agustin Jones	
14	Torgsentret Oppdal AS	Tommy Sande, ved fullmakt
15	Marius Aalmen Mellemseter	Eier
16	Anna Nikoline Mellingsæter	
17	Amena Abdullah	



BankID Signing
Tommy Sande
2025-08-07



BankID Signing
Marius Aalmen Mellemseter
2025-08-11

Sak	Tittel	Vedtak
1	Valg av møteleder	Foreslått Tommy Sande. Enstemmig vedtatt
2	Godkjenning av innkalling	Innkallingen ble enstemmig godkjent
3	Valg av seksjonseier til å signere protokollen sammen med møteleder	Foreslått Marius Mellemseter Enstemmig vedtatt
4	Valg av nytt styre	Forslag til styreleder: Tommy Sande. Sittende styremedlem Marius Mellemseter blir sittende videre. Forslag til nye styremedlemmer: Egil Wilhelmsen og Ståle Reitan (for seksjon 1). Nytt styre enstemmig valgt. Sammenfatting nytt styre: Styreleder: Tommy Sande Styremedlemmer: Marius Mellemseter, Ståle Reitan og Egil Wilhelmsen.
5	Regnskap	Gjennomgått - OK
6	Budsjett	Gjennomgått - OK
7	Fullmakt til gjennomgang av kostnader	Gjennomgått - OK
8	Renovering av tak	Gjennomgått - OK
9	Fullmakt til renovering av fasade	Gjennomgått - OK

Flere saker forelå ikke til behandling og møtet ble deretter hevet.

Oppdal, 07.08.25

Tommy Sande
Møteleder

Marius Mellemseter
Seksjonseier valgt i sak 3

ÅRSOPPGJØRET 2025

SAMEIET TORGSENTRET OPPDAL

Snøhetta Regnskap Oppdal AS

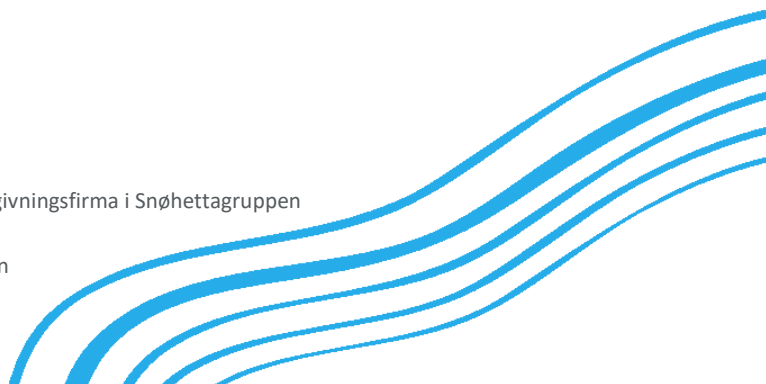
Ansvarlig for ditt regnskap: Evelin Turesson

Autorisert Regnskapsførerselskap | Regnskap og rådgivningsfirma i Snøhettagruppen

Daglig leder/Kontorleder: Marita Myran

Faglig ansvarlig Snøhettagruppen: Audun Holsbrekken

Konsernsjef Snøhettagruppen AS: Paul Ulheim



Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	439 050	509 356
Sum driftsinntekter		439 050	509 356
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-206 792	-406 157
Sum driftskostnader		-206 792	-406 157
Driftsresultat		232 257	103 200
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	3	3 343	306
Annen finansinntekt	3	0	10 644
Sum finansinntekter		3 343	10 950
Netto finans		3 343	10 950
Årsresultat	4	235 600	114 150
Overføringer			
Annen egenkapital	4	235 600	95 950
Udekket tap	4	0	18 200
Sum overføringer		235 600	114 150

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	10 582	5 478
Andre kortsiktige fordringer	5	1 550	1 550
Sum fordringer		12 132	7 027
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 364	159 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 364	159 460
Sum omløpsmidler		407 496	166 487
SUM EIENDELER		407 496	166 487

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	331 550	95 950
Sum opptjent egenkapital		331 550	95 950
Sum egenkapital		331 550	95 950
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	21 222	28 027
Skyldige offentlige avgifter	7	53 853	41 640
Annen kortsiktig gjeld	8	871	871
Sum kortsiktig gjeld		75 946	70 537
Sum gjeld		75 946	70 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 496	166 487

Tommy Andre Sande
styrets leder

Marius Aalmen Mellemseter
styremedlem

Ståle Reitan
styremedlem

Egil Wilhelmsen
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 439 050.

Det er en reduksjon i årets inntekter sammenlignet med fjoråret grunnet et par tilleggsfakturering i 2024 for dekning av inngående fakturer.

Note 2 - Annen driftskostnad

Reduserte driftskostnader med kr 199 365 skyldes i hovedsak reparasjon og vedlikehold, som samlet sett for bygning og annet i 2025 er redusert med kr 126 107.

I tillegg er det kostnadsreduksjon på alarmabonnement fra Avarn Security AS, da denne er sagt opp.

Det er reduserte kostnader på konto med navn Firesaft og Boligbyggelaget TOBB, der det i 2024 på begge konto var kostnader fra Firesafe for henholdsvis kontroll av slukkeutstyr og brannkurs. I 2025 er det ingen slike kostnader.

Forsikringspremie er betydelig redusert i 2025 etter bytte av forsikringsselskap i 2024.

Service dørautomatikk har også nedgang i 2025 grunnet reduksjon i pris, i tillegg til at 2024 inneholder en reparasjon.

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

Note 3 - Annen finansinntekt

Annen finansinntekt er renteinntekter på kr 3 343.

Grunnet bytte av forsikringsselskap i 2024 mottar ikke sameiet lengre annen finansinntekt i form av kundeutbytte.

Note 4 - Årets resultat og opparbeidet egenkapital

Årets resultat er et overskudd på kr 235 600 mot fjorårets kr 114 150, en økning i resultatet med kr 121 450. Dette kommer i hovedsak fra reduksjon i reparasjonskostnader.

Sameiets egenkapital er pr 31.12.25 på kr 331 550.

Note 5 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	10 582	5 478
Kundefordringer 31.12	10 582	5 478

Mer om fordringer

Kundefordringer pr 31.12 gjelder i hovedsak ubetalte faktura for vedlikeholdsfond.

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

Note 6 - Leverandørgjeld

Leverandørgjeld per 31.12.25 er kr 21 222, og gjelder i hovedsak fakturaer med forfall i 2026.

Note 7 - Skyldige offentlige avgifter

Skyldig MVA utgjør pr 31.12.25 kr 53 853.

Dette gjelder næringsseksjonene med momspliktig virksomhet.

I fjor utgjorde skyldig MVA kr 41 640.

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er periodisering av forskuddsbetalte felleskostnader for 2026.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Felleskostnader u/mva,seksjon 2-13,15-17	129 060,36	151 437,28
3605 Felleskostnader(avg.pl), seksjon 1 og 14	315 261,36	357 919,82
3998 Motkonto viderefakt. m/mva	-8 660,80	-2 824,00
3999 Viderefakturerings høy sats	3 388,62	2 823,38
	439 049,54	509 356,48
Sum driftsinntekter	439 049,54	509 356,48
Annen driftskostnad		
3990 Øreavrounding ved fakturering	0,00	1,96
6350 Snøbrøyting/strøing	-19 764,49	-17 794,92
6391 Alarmabonnement	0,00	-10 571,85
6392 Kontroll brannvarslingsanlegg(Nyvold)	-7 777,19	-7 692,35
6540 Inventar	-1 412,40	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-8 260,70	-81 043,92
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-22 599,19	-75 922,70
6705 Regnskapshonorar	-44 714,67	-49 142,54
6790 Firesafe	0,00	-6 780,71
6792 Sprinkleranlegg (Comfort)	-11 078,26	-10 720,50
6795 Boligbyggelaget TOBB	0,00	-11 030,00
6909 Heistelefon (Safetel/Telenor)	-5 535,06	-5 218,38
7500 Forsikringspremie	-48 432,00	-80 434,00
7560 Heis service/kontroll	-18 203,27	-22 665,54
7562 JET Brama AS - service	-8 072,51	-7 799,74
7563 Service dørautomatikk(R. Daaland)	-10 766,39	-19 189,20
7740 Øredifferanser ved avstemming	0,00	-0,40
7770 Bank- og kortgebyr	-176,00	-152,00
	-206 792,13	-406 156,79
Sum driftskostnader	-206 792,13	-406 156,79
Driftsresultat	232 257,41	103 199,69
Annen renteinntekt		
8051 Renteinntekt bankinnskudd	3 343,00	306,00
	3 343,00	306,00
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	0,00	10 644,00
	0,00	10 644,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Sum finansinntekter	3 343,00	10 950,00
Netto finans	3 343,00	10 950,00
Årsresultat	235 600,41	114 149,69
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	235 600,41	95 949,80
	235 600,41	95 949,80
Udekket tap		
8969 Overføring udisp. resultat	0,00	18 199,89
	0,00	18 199,89
Sum overføringer	235 600,41	114 149,69

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	10 582,00	5 477,60
	10 582,00	5 477,60
Andre kortsiktige fordringer		
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 549,00	1 549,00
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	0,52	0,55
	1 549,52	1 549,55
Sum fordringer	12 131,52	7 027,15
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 4266.16.19133	183 558,40	90 224,65
1921 4266.50.4231 - Vedlikeholdsfond	211 806,04	69 235,28
	395 364,44	159 459,93
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	395 364,44	159 459,93
Sum omløpsmidler	407 495,96	166 487,08
Sum eiendeler	407 495,96	166 487,08

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Opptjent egenkapital	-331 550,21	-95 949,80
	-331 550,21	-95 949,80
Sum opptjent egenkapital	-331 550,21	-95 949,80
Sum egenkapital	-331 550,21	-95 949,80
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-21 222,00	-28 026,50
	-21 222,00	-28 026,50
Skyldige offentlige avgifter		
2701 Utgående merverdiavgift, høy sats	-78 985,50	-90 185,80
2711 Inngående merverdiavgift, høy sats	25 132,50	48 545,77
	-53 853,00	-41 640,03
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-870,75	-870,75
	-870,75	-870,75
Sum kortsiktig gjeld	-75 945,75	-70 537,28
Sum gjeld	-75 945,75	-70 537,28
Sum egenkapital og gjeld	-407 495,96	-166 487,08

Oversikt driftsavtaler og fordeling Sameiet Torgsentret Oppdal														
Leverandør	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)	10 026	51,75 %	5 188	23,13 %	2 319	18,69 %	1 874	3,31 %	332	1,49 %	149	1,63 %	163	Service dørrautomatikk
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	7 517	51,75 %	3 890	23,13 %	1 739	18,69 %	1 405	3,31 %	249	1,49 %	112	1,63 %	123	Service rykkvent./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)	4 824	15,00 %	724	50,00 %	2 412	26,04 %	1 256	4,61 %	222	2,08 %	100	2,27 %	110	Alarm heis
Tore Forbregd		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Snørødding
Hellsaa Maskin/ H. Rogstad/MaMo/Nc	18 404	51,75 %	9 524	23,13 %	4 257	18,69 %	3 440	3,31 %	609	1,49 %	274	1,63 %	300	Snøbrøyting, ny vurdering etter ferdigstillelse leil.
Firesafe		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Årlig kontroll sløkkemateriell
Firesafe - TOBB - Brannrådgiverne AS		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Brannvernledelse, brannøvelse - Boligbyggelaget TOBB
Midt-Norge 110-sentral/Nyvold	7 242	51,75 %	3 748	23,13 %	1 675	18,69 %	1 354	3,31 %	240	1,49 %	108	1,63 %	118	Brannalarmabonnement
Gjensidige/Fremtind	48 432	51,75 %	25 064	23,13 %	11 202	18,69 %	9 052	3,31 %	1 603	1,49 %	722	1,63 %	789	Forsikring
NOKAS/Avarn security - sagt opp		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	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	19 696	15,00 %	2 954	50,00 %	9 848	26,04 %	5 129	4,61 %	909	2,08 %	409	2,27 %	447	Rep/vedlikehold Heis
ny fordeling heiskost fra 01.07.21	9 600	15,00 %	1 440	50,00 %	4 800	26,04 %	2 500	4,61 %	443	2,08 %	199	2,27 %	218	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	6 265	15,00 %	940	50,00 %	3 132	26,04 %	1 631	4,61 %	289	2,08 %	130	2,27 %	142	Periodisk kontroll heis
Snehetta Regnskap	44 430	51,75 %	22 993	23,13 %	10 277	18,69 %	8 304	3,31 %	1 471	1,49 %	662	1,63 %	724	Regnskapsførsel etc.
Elendomsgebyr - red. regnskapskost	-3 000	51,75 %	-1 553	23,13 %	-694	18,69 %	-561	3,31 %	-99	1,49 %	-45	1,63 %	-49	
Oppdalsbanken - gebyr	176	51,75 %	91	23,13 %	41	18,69 %	33	3,31 %	6	1,49 %	3	1,63 %	3	
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 - Multiconsul	10 850	67,33 %	7 305		0	24,27 %	2 633	4,32 %	469	1,95 %	212	2,13 %	231	Service/kontroll sprinkleranlegg, nye leil. er sprinklet
Nyvold Inst.		51,75 %	0	23,13 %	0	18,69 %	0	3,31 %	0	1,49 %	0	1,63 %	0	Lyskilder
Reber Schindler		74,66 %	0		0	25,34 %	0		0		0		0	
Beløp uten mva		74,66 %	0		0	25,34 %	0		0		0		0	
OPDrift AS		74,66 %	0		0	25,34 %	0		0		0		0	Miljøprosjektet
Uforutsette kostnader	9007	51,75 %	4 661	23,13 %	2 083	18,69 %	1 683	3,31 %	298	1,49 %	134	1,63 %	147	Frank Smed, Coop - snørøddingutstyr og Frank Smed-arb., Blekksmia Beslag
Summer eks. mva. årlig	193 469		86 969		53 091		39 733		7 039		3 169		3 467	
Summer inkl. mva. årlig	229 684		102 811		63 727		47 535		8 422		3 792		4 148	
206 790														
Summer eks. mva. mndlig	16 122		7 247		4 424		3 311		587		264		289	
Summer inkl. mva. mndlig	19 140		8 568		5 311		3 961		702		316		346	
For seksjon 2-13 og 15-17 faktureres uten mva, derfor med påslag til 430 dekning av inngående mva.														
Forslag FK/mnd eks. mva tilsvare økt FK mot estimert kostnad	24 171		12 900		4 918		5 483		871		398			
			77,99 %		-7,39 %		65,58 %		24,07 %		25,88 %		24,41 %	Påslag foreløpig estimat kostnader til hver seksjonseier

Kostnader som går utenfor Sameiet													
Leverandør	Samlet beløp	Oppdals. snr 1	Andel snr 1	Velforening snr. 2-13	Andel snr. 2-13	TSO snr. 14	Andel snr. 14	Nye leil. snr. 15	Andel snr. 15	Kommentar			
		85,00 %	0	5,00 %	0	10,00 %	0		0				
				100,00 %	0								
		100,00 %	0		0								

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 Søppel og avfall

Søppel 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.

Nabolagsprofil

Aunevegen 1 - Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	12 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Oppdal	3 min
Oppdal sentrum, Norway	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

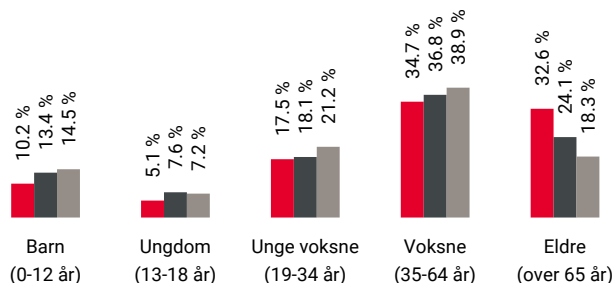
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 16 barn	4 min 0.3 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Brennan barnehage (0-5 år) 114 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	1 min 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



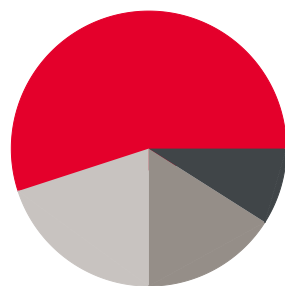
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

	Krux Klatring	3 min	
	Klatring	0.3 km	
	Oppdal kulturhus - aktivitetssal	4 min	
	Aktivitetshall	0.3 km	
	Oppdal Treningssenter	7 min	

Boligmasse

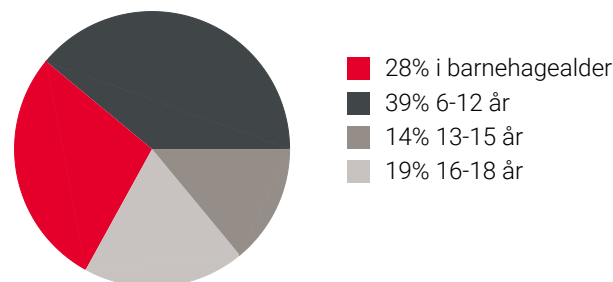


55% enebolig
9% rekkehus
16% blokk
20% annet

Varer/Tjenester

	Torgsenteret / Domus Oppdal	2 min	
	Vitusapotek Oppdal	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

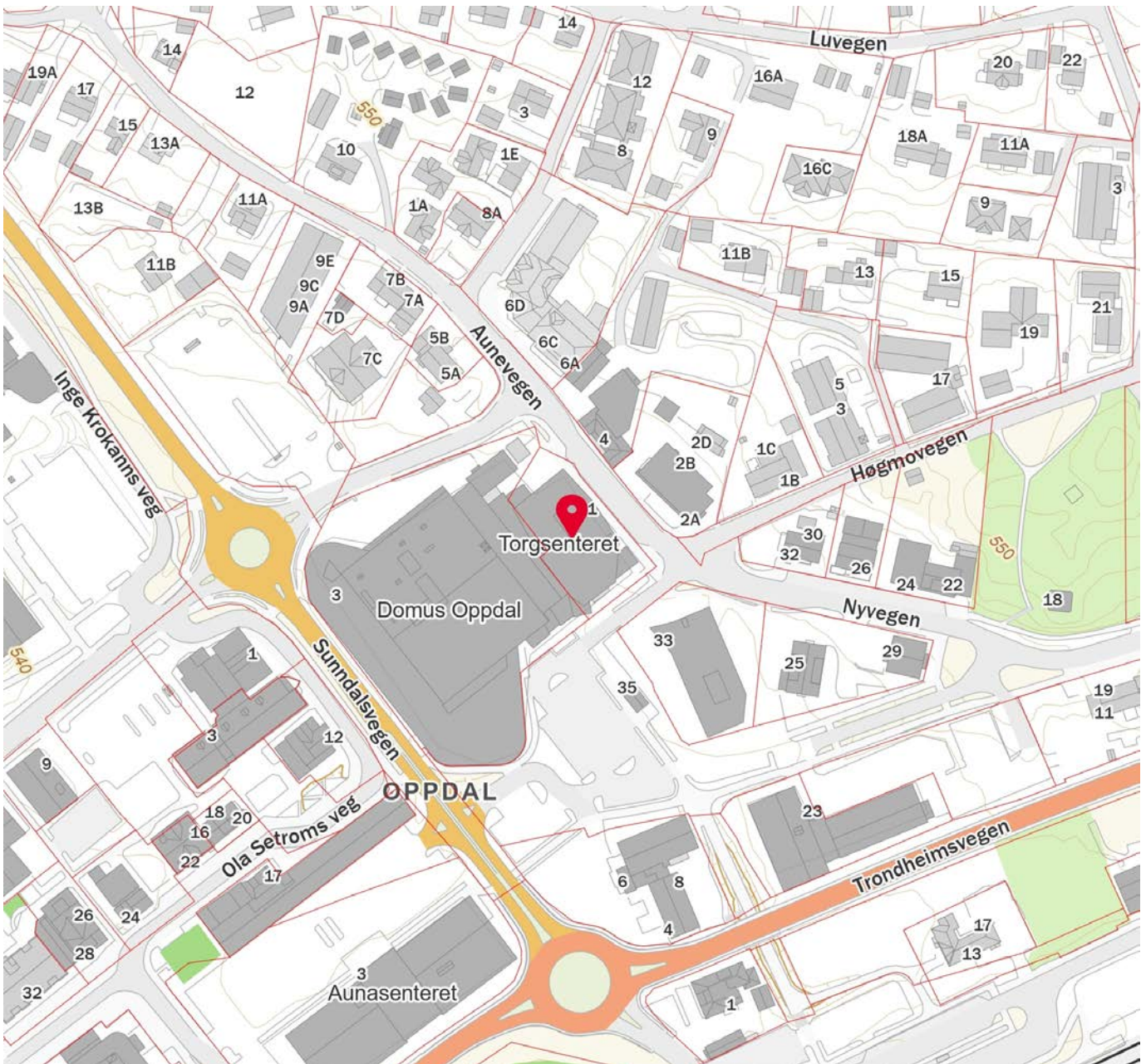
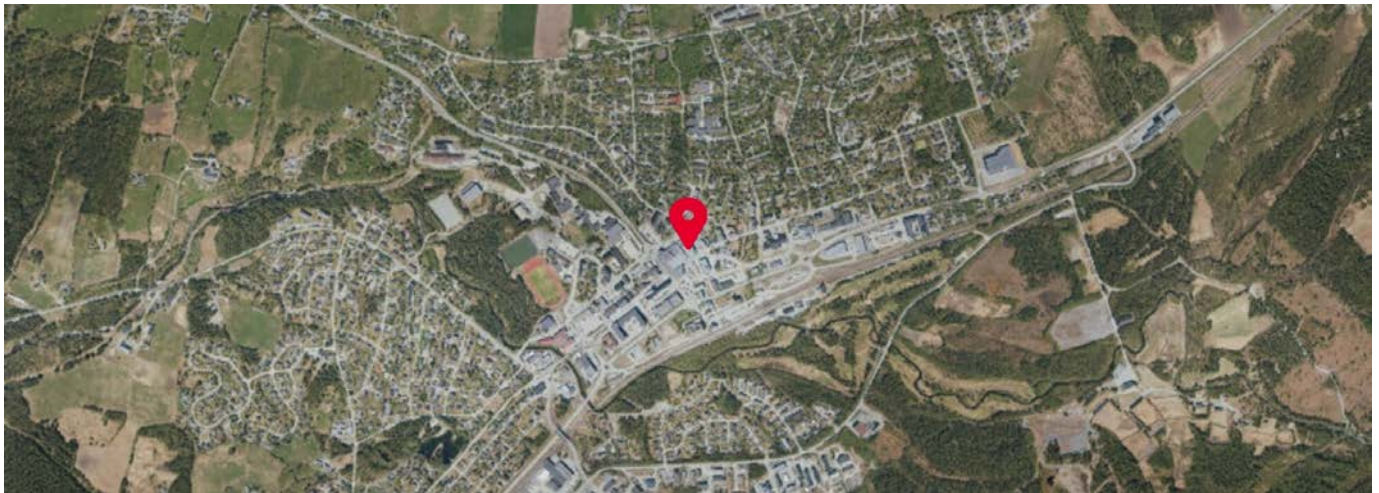


0% 58%

Oppdal sentrum/Bjørkgrenda
Oppdal
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

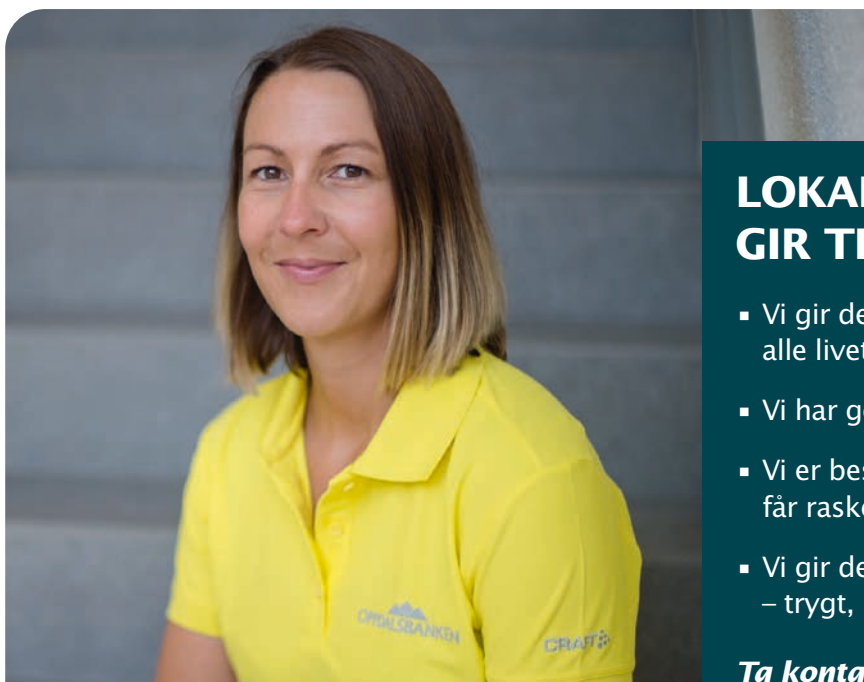
Fremtind

www.fremtind.no

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aunevegen 1
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Knutsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 66 162
E-post: stian.knutsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre