

aktiv.



Ola Setroms veg 36, 7340 OPPDAL

**Sørvendt toppleilighet med heis og  
parkeringskjeller  
Privat balkong på begge sider  
Svært god utsikt**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Jon Ivar Jamtøy

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 713 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 000,-  
**Selger:** Anita Johansen Kleven  
Per Morten Kleven

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 115/120 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1672 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 284, bnr. 3  
Gnr. 284, bnr. 93  
**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1703260036

# Sørvendt toppleilighet med svært god utsiktsbeliggenhet og store balkonger

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal ved Jon Ivar Jamtøy har gleden av å presentere denne leiligheten i Ola Setroms veg 36!

Toppleiligheten ligger sørvendt i toppetasjen i Skifer Park, i flerbruksgata midt i sentrum av Oppdal. Beliggenheten må sies å være av Oppdals beste med sol fra morgen til kveld og særdeles god utsikt.

En kan vanskelig forestille seg en mer lettvinnt og trygg boform med porttelefon, heis og to garasjeplasser samt handels- og kulturtilbud og øvrige sentrumsfasiliteter nærmest rett utenfor stuedøra. Og skibuss med stopp 70 meter sør for bygget.

Leiligheten inneholder entré, kjøkken og spisestue med utgang til balkong, stue med utgang til balkong, kontor, garderobe, bad, to soverom, vaskerom samt ekstra toalettrom.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser og bod i parkeringskjeller.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder og planskisse .....	25
Selgers egenerklæring .....	50
Tilstandsrapport .....	56
Bygningstegninger og ferdigattest .....	78
Energiattest .....	84
Eiendomskart .....	89
Matrikkelkart og -rapport .....	92
Veistatus- og ledningskart .....	98
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser .....	100
Kommuneplankart .....	123
Seksjonering .....	125
Vedtekter sameiet Skifer Park .....	135
Vedtekter realsameie .....	140
Årsmøtereferat, regnskap og budsjett .....	145
Nabolagsprofil og kart .....	155
Budskjema .....	167

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

Bruksareal internt (BRA - i): 115 m<sup>2</sup>

Bruksareal eksternt (BRA - e): 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 120 m<sup>2</sup>

Terrasse og balkongareal (TBA): 31 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

4. etasje BRA-i: 115 m<sup>2</sup> - Entré, spisestue/kjøkken, stue, kontor/stue, garderobe, bad, to soverom, vaskerom og toalettrom.

4. etasje TBA: 31 m<sup>2</sup> - Balkonger

Kjeller BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Bod i parkeringskjeller

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne seksjonen som eier av andel i realsameie ifølge egne vedtekter for realsameiet.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Sjakt er inkludert i BRA-i: 1m<sup>2</sup>.

BRA-e= Bod i kjeller.

To parkeringsplasser i kjeller ikke medtatt i arealoppsettet.

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

Tegninger benyttet til kontroll er datert 15.12.20216. Tegnr: 23322-12.

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

Ja. Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt på 1672 m<sup>2</sup> iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomten er i hovedsak asfaltert/steinlagt gategrunn med oppstillingsplasser og nedkjøring til parkeringskjeller samt skjul for avfallscontainere på nordsiden av bygget og fortau på sørsiden.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Denne leiligheten ligger sørvendt i toppetasjen i Skifer Park, midt i sentrumskjernen i Oppdal. Beliggenheten må sies å være av sentrums beste med sol fra morgen til kveld og særdeles god utsikt.

I tillegg til øvrige servicefunksjoner, har sentrumskjernen et rikt handels- og kulturtilbud, alt innenfor kort gåavstand fra leiligheten.

### **Adkomst**

Fra rundkjøringen mellom Domus og Circle K i Oppdal sentrum tar du Inge Krokanns veg sørover. Følg veien ca. 170 meter og du får innkjøringen til eiendommen på venstre side. Det er inngang til bygget på bakkeplan med heis eller trapp opp til leilighetens etasje.

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

### **Byggemåte**

Leiligheten ligger i fjerde etasje i et leilighetsbygg med totalt fire etasjer og kjeller. Grunnmur er med støpte grunnmurer og det er støpt betonggulv i kjeller. Etasjeskille er med trebjelkelag. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning, fasadeskifer og fasadeplater. Taket er med saltaksform og takteking med pappshingel. Vinduer med malte trelags energiglass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 22.04.2026 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

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

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik:

Gang – her ble det registrert et totalt høydeavvik på ca. 25 mm.

Stue – her ble det registrert et totalt høydeavvik på ca. 20 mm.

Selger opplyser at de er kjent med skjevhetene, og at det ikke har vært negativ utvikling de senere år.

Våtrom > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er utilstrekkelig fall på gulvet i forhold til gjeldende krav i TEK17. Kravet er at det skal være 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk slik som løsningene er på badet. Legges det til grunn tolleranse på - 3mm- er fallet fortsatt lite i forhold til kravet.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

De tre første årene opplevde vi at det var sig i leiligheten, men dette har nå stabilisert seg. Det største siget er fra balkongdør ved spisestue og ned til pipa. Saken er tidligere sjekket av takstmann. Ansvarlig prosjekterende mener det ikke er noen feil i konstruksjonen. Ingen utbedring er foretatt av oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Når bygget var nytt ble det for mye vann i kjelleren på grunn av at pumpesystemet ikke fungerte som det skulle. Dette medførte at heisen ble ødelagt. Saken ble utbedret av

utbygger, og det har ikke vært problemer i ettertid det vi kjenner til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort m.fl

Beskrivelse av arbeidet: Jeg kjenner ikke til hvem som ordnet heisen, men Comfort ordnet med pumpene. Tror det var i 2020 eller i 2021.

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

• Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nyvold Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet besto i ekstra stikkontakter på begge balkonger.

Arbeidet ble utført av vår sønn, som har jobbet hos Nyvold Installasjon tidligere.

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

• Ja

Det foreligger en befæringsrapport/fleksibel rapport fra 2025 utført av Midt Norsk Takst AS.

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

• Ja

Det er naturlig at det høres biltrafikk og musikk siden dette er midt i sentrum og Skifer hotell ligger på andre siden av veien. Dette har ikke vært noe sjenerende støy for vår del.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Leilighet 4. etasje:

Entré, spisestue/kjøkken, stue, kontor/stue, garderobe, bad, to soverom, vaskerom og toalettrom.

Øvrig:

Takoverbygd balkong mot sørøst

Takoverbygd balkong mot nordvest

Garasjeplass i parkeringskjeller

Bod i parkeringskjeller

Fellesarealer med innvendige trapper, heis, postkasser m.v.

## **Standard**

### Entré:

Flislagt gulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling med downlights. Skyvedørsgarderobe med speilfronter. Porttelefon. Betjening for brannvarsling.

### Spisestue/kjøkken:

Parkettgulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling med downlights. Kjøkkeninnredning med slette, beisede fronter og benkeplater i granitt med planlimt oppvaskbeslag. Integrrert stekovn, kombiovn (stek/mikro), kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og koketopp. Takintegrrert ventilator og komfyrvakt. Utgang til takoverbygd balkong med skyvedører i glass, glassrekkverk, screens, markise og terrassevarmer.

### Stue:

Parkettgulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling med downlights. Utgang til takoverbygd balkong med skyvedører i glass, glassrekkverk, screens, markise og terrassevarmer.

### Kontor:

Parkettgulv, malte veggplater (W2P), mdf-panel i himling.

### Garderobe:

Parkettgulv, malte veggplater (W2P), mdf-panel i himling. Åpen garderobeinnredning med skuffer, hyller og oppheng.

### Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt gipshimling med downlights. Baderomsinnredning med skuffer, to toppmonterte servanter, speilskap og belysning. Dusjsone avdelt med glassvegger og to separate dusjer med regndusj og hånddusj. Vegghengt wc med innbygd sisterner.

### Soverom 1:

Parkettgulv, malte veggplater (W2P), mdf-panel i himling.

### Soverom 2:

Parkettgulv, malte veggplater (W2P), mdf-panel i himling.

### Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, mdf-panel i himling. Vaskeromsinnredning med skap, hyller, plass for vaskesøyle og skyllekar nedfelt i benk. Ventilasjonsanlegg. Sikringskap. Fibersentral. Fordelingsskap for rør med stoppekran. Varmtvannsbereder.

Toalettrom:

Flislagt gulv med undervarme, malte veggplater (W2P), mdf-panel i himling. Servantinnredning med skuffer, speilskap og belysning. Vegghengt wc med innbygd systerne.

### **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**

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i parkeringskjeller med heis og automatisk port samt gjesteparkering på asfaltert biloppstillingsplass.

Sameiet opplyser at det er tilrettelagt for installasjon av elbillader i tilknytning til egen parkeringsplass. Installasjon må dekkes av hver enkelt seksjonseier.

Parkeringskjelleren er etablert som en egen matrikkel gnr.: 284 bnr.: 93. En slik eiendom betegnes som en anleggseiendom. Dette er fast eiendom i f.eks. fjell (tunnel) eller underbygning i grunnen som i dette tilfellet. Det er altså eierskap under overflaten. Seksjonseierne (boligseksjonene) har rett til parkering i parkeringskjelleren og denne retten er sikret/etablert ved tinglyst realandel i anleggseiendommen. Se punkt 5 i vedtekter for sameiet Skifer Park Oppdal samt også vedtekter for Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller. Driften av parkeringskjelleren foregår via realsameiet.

Det opplyses at det er inngått enighet mellom eier av næringsseksjonen og eiere av leilighetene om at boligseksjonene har gjesteparkering på plassene mot nord, der det er oppsatt skilt med privat parkering for beboere og besøkende i Skifer Park. Avtalen innebærer at næringsseksjonen disponerer plassene mot nedkjøringen til parkeringskjeller. Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonen. Det gjøres videre oppmerksom på at dette parkeringsarealet iht. reguleringsplanen er en del av området markert som parkering (f\_SPA 1).

I bestemmelsene for reguleringsplan er det i punkt 7.10 angitt at parkering innenfor f\_ SPA1 er felles for eiendommer innenfor samme område. På samme måte som eiendommen gnr.284, bnr. 3 kan benytte parkeringsplasser hvor som helst på området, kan alle andre eiendommer gjøre det samme på tross av nevnte skilt med privat parkering.

### **Diverse**

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

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

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 tilleggstjenestene.
- 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.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leiligheten har pipeløp med mulighet for etablering av ildsted.

Leiligheten har smarthusløsning med styring av varme og lys.

Da boligen er relativt nyoppført og ikke har ildsted, er det ikke utført feiing og tilsyn med fyringsanlegg iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen.

## **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

# Økonomi

## **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 8 500 000

## **Omkostninger kjøper**

8 500 000 (Prisantydning)

---

### Omkostninger

212 500 (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))

---

213 890 (Omkostninger totalt)

225 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 725 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 728 590 (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 20 635,- for år 2026

## **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon samt vann- og avløpsgebyr. Renovasjon driftes og faktureres av Remidt IKS og inngår i oppgitt beløp. 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 1 213 920,- for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 855 681,- 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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Kommunale avgifter» og "Felleskostnader", må kostnader til f.eks. strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett påregnes. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

# Boenheten

## **Eierbrøk**

117/1705

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker blant annet styregodtgjørelse, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, generelt vedlikehold samt drift av ventilasjonsanlegg, heis, alarm mm).

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 000,-

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Skifer Park Oppdal

## **Organisasjonsnummer**

923554084

## **Om sameiet**

Sameiet Skifer Park Oppdal ble stiftet i 2019 og består av én næringsseksjon og tolv boligseksjoner med tilhørende fellesarealer i ett bygg.

## **Regnskap/budsjett**

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

## **Styregodkjenning**

Det foreligger krav om styregodkjenning 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 godkjenning 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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

**Forsikringselskap og Polisenummer**

IF, polisenummer SP 2526055

**Forretningsfører**

Admento Oppdal AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 284, bruksnummer 3, seksjonsnummer 13 i Oppdal kommune.  
Gårdsnummer 284, bruksnummer 93 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:

1917/900145-1/64 - 15.01.1917

UTSKIFTING

Overført fra gnr 284 bnr 6

off. utskifting over Grytdalsengene

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 3

1939/1066-1/64 - 22.07.1939

ERKLÆRING/AVTALE

vedr. tilbygg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 3

1996/2695-1/64 - 21.05.1996

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 1

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 2

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 3

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 4

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 5

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 6

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 38 Snr: 7

Bestemmelse vedr areal for parkering og oppholdsplasser

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 3

2019/749991-2/200 - 01.07.2019  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 93  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 3

2019/749991-4/200 - 01.07.2019  
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER  
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 93  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 3

2019/749991-6/200 - 01.07.2019  
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 93  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 284 Bnr: 3

2019/1073430-1/200 - 13.09.2019  
SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 13  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 117/1705

Ovennevnte er tinglyst både på seksjon og på realsameiet. I tillegg er følgende tinglyst på realsameiet:

1957/700-1/64 - 20.05.1957  
ERKLÆRING/AVTALE  
Div. best. vedr. den del av parsellen som berøres av den gamle idrettsplassen  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: KNR: 5021 GNR: 284 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

Kopi av tinglyste erklæringer kan fås ved henvendelse megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 23.10.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som bolig.

Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, godkjent 15.11.2018, sak nr. 18/117 er gjeldende. Eiendommen ligger innenfor et område markert som sentrumsformål BS 9. Innenfor området markert med BS skal bebyggelsen som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/kontor, servering, hotell og tjenesteyting i første etasje. Det gjøres oppmerksom på at planen er en områdereguleringsplan, og ikke en detaljreguleringsplan. Kommunen kan dermed gi egne bestemmelser gjennom planendring for de enkelte områdene innenfor planområdet. For mer informasjon se vedlagte kart med reguleringsbestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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

### **Adgang til utleie**

Utleie er ikke regulert i vedtekter for sameiet, men er tillatt iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Ved utleie er eier ansvarlig for at sameiets regler og plikter blir overholdt. Utleier plikter også å informere styret om leieforholdet.

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

**Legalpant**

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egen erklæring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og AHV-gebyr kr 17 500,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Oppdal Eiendomsmegling AS  
Organisasjonsnummer 913 368 002  
Sunnalsvegen 6  
7340 Oppdal

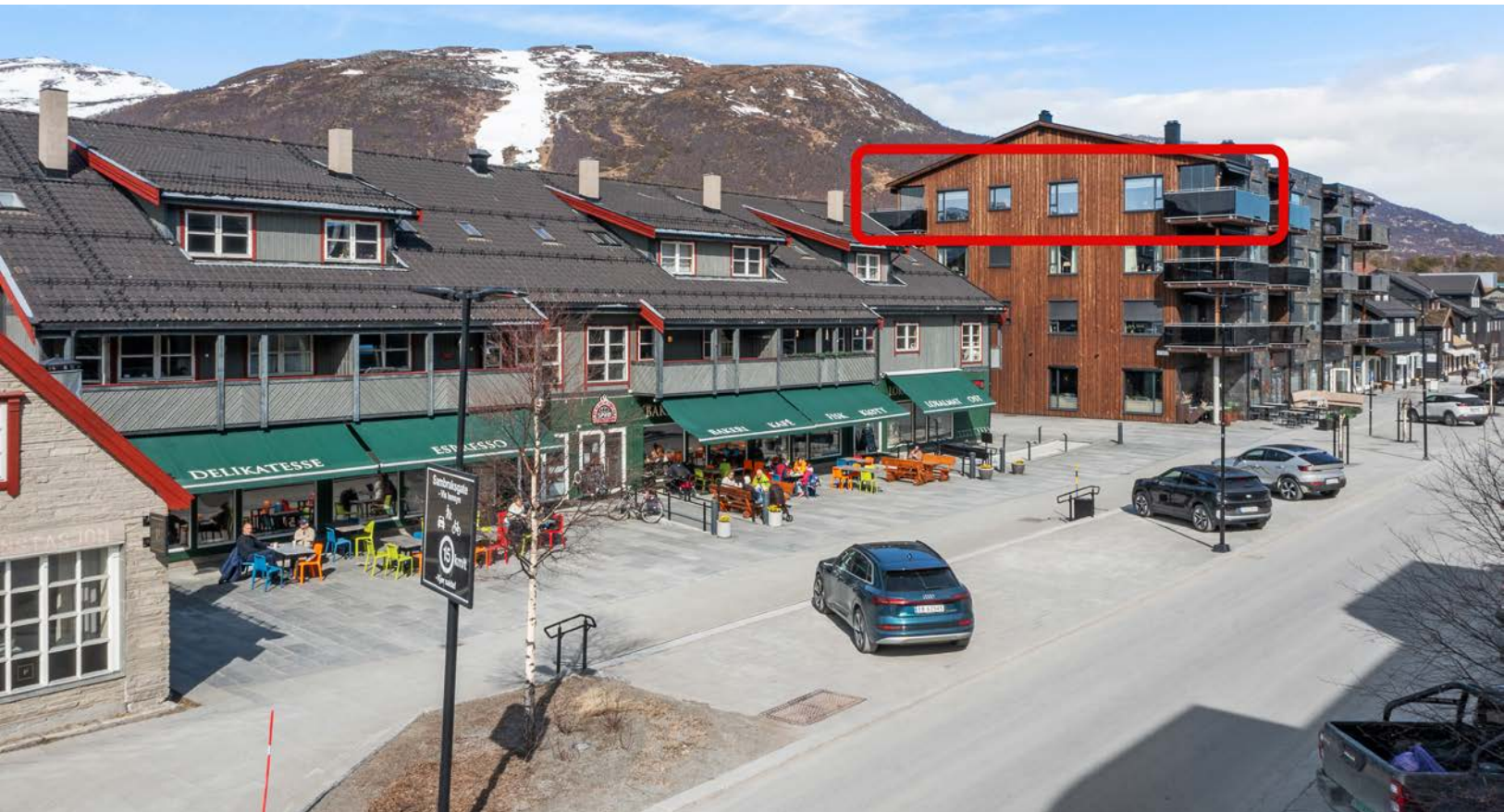
**Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Bilder og planskisser



Velkommen til Sameiet Skifer Park Oppdal!  
(Foto: Interiørfoto, Eidsmo/Bjørnli)



Sørvendt toppleilighet med heis og parkeringskjeller samt privat balkong på begge sider av bygget



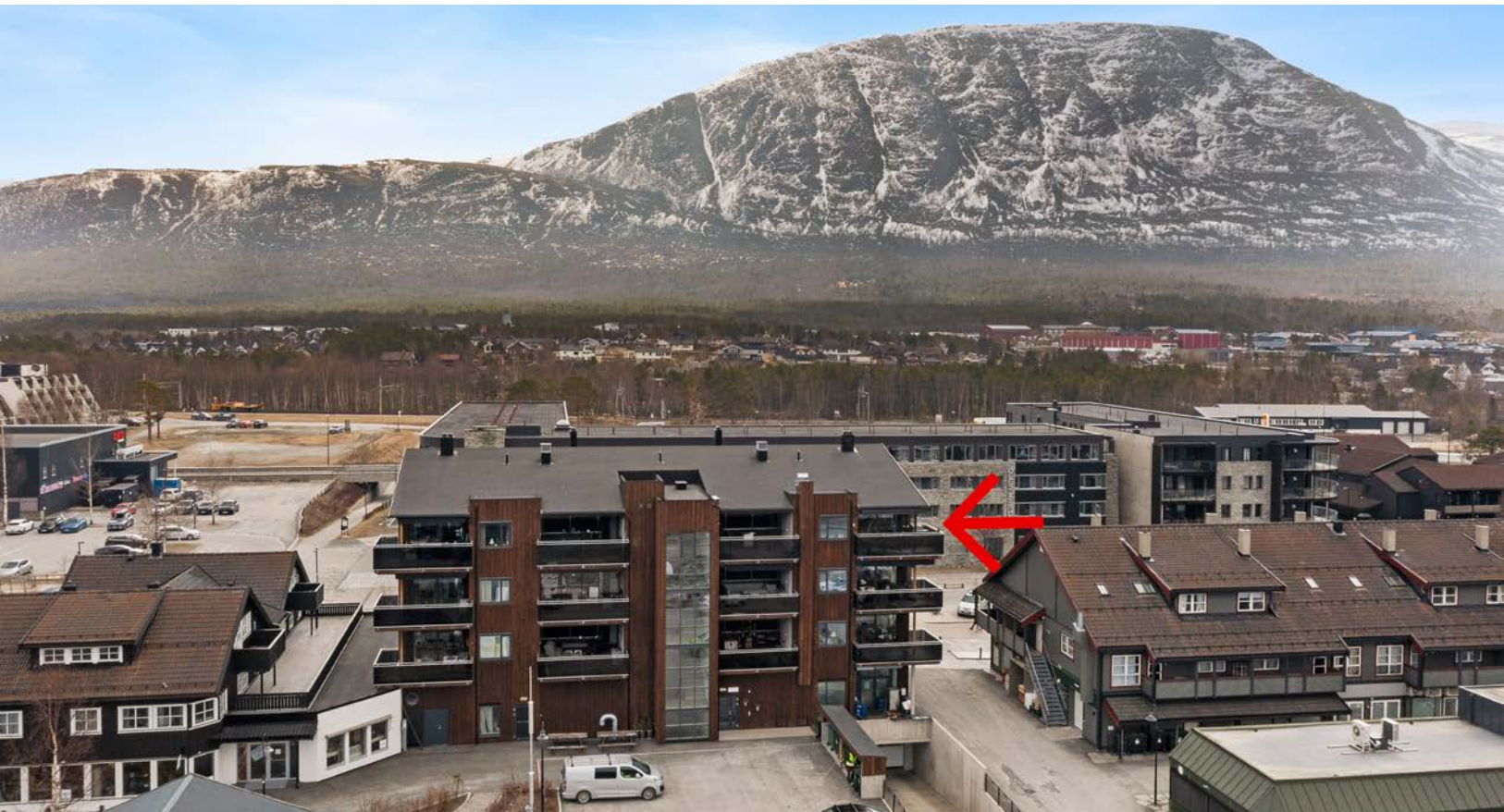
Sameiet ligger i den nye flerbruksgata midt i sentrum med bl.a. stopp for skibuss like ved



Som nærmeste nabo i sør finner du den lokale mathallen med bakeri og kafé  
Det er også restaurant i byggets 1. etasje



For øvrig er treningscenter, handels- og kulturtilbud samt øvrige sentrumsfasiliteter innenfor kort spaséavstand



Oversiktsbilde fra nordvest med inngangsparti, gjesteparkering og innkjøring til parkeringskjeller



Lyse og fine fellesarealer med heis og romslige trapper tar deg opp til leilighetens etasje, der et hyggelig inngangsparti ønsker deg velkommen

# 7340 Oppdal Ola Setroms veg 36, seksjon 13

## 4. 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!  
Entréen har stor skyvedørgarderobe og flislagt gulv med undervarme



Spisestue med store vindusflater og utgang til vestvendt balkong



På balkongen møtes du av utsikten mot bl.a. Hornet og Svarthaugen i sørvest samt Storhornet i nordvest  
Herfra kan du faktisk også se nyttårsfyerverkeriet som Røkke byr på i Stølen



Den flotte utsikten har du også fra spisebordet



Spisestue og kjøkken i åpen løsning



Kjøkkenet har innredning med slette fronter i finert eik og eksklusive benkeplater i polert granitt



Alle vinduer i leiligheten er utstyrt med screens (solskjerming)



Innredningen har integrerte hvitevarer  
En har også valgt å integrere ventilatoren i himlingen for å bevare åpenheten i rommet



Delvis åpen løsning mot stue slipper lyset gjennom fra begge sider



Den sørvendte stua er både romslig og lys med store vindusflater  
Samtidig har en sørget for nok veggplass med hensyn til møblering



Stua har plass til flere sittegrupper



Også på denne siden av bygget er det utgang til balkong



Begge balkonger har takoverbygg, levegg med skyvedører i glass, screens, markise og terrassevarmere



Hva med å nyte morgensolen her?



Tilbake i stua er utsikten fra godstolen upåklagelig



Her har en valgt å innrede med elektrisk peis  
Leiligheten har også pipeløp med mulighet for etablering av ildsted



Kontor med inngang fra stua  
Herfra er det adkomst til hovedsoverom, garderobe og bad



Garderoberoommet har åpen garderobeinnredning med skuffer, hyller og oppheng



Helfiset bad med gulvvarme smakfullt innredet i lune farger



Badet har innredning med skuffer, to toppmonterte servanter, speilskap og belysning



Dusjsonen er avdelt med glassvegger og har to separate dusjer med regndusj og hånddusj



Fra garderobe mot kontor og hovedsoverom



Hovedsoverom på ca. 11m<sup>2</sup>



Leilighetens andre soverom er ca. 9m<sup>2</sup> og er utstyrt med garderobeskap



Leiligheten har et praktisk gjestetoalett i tilknytning til entréen



Leiligheten har eget vaskerom som også huser det meste av teknisk utstyr



Nedkjøring til parkeringskjeller



Fra parkeringskjelleren har en heis og trapp til leilighetens etasje



Leiligheten har to parkeringsplasser, og det er etablert lader for elbil



Leilighetens bod ligger i en adskilt fløy med inngang fra parkeringskjelleren



Velkommen til visning i toppetasjen i Ola Setroms veg 36!

# 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

Anita Johansen Kleven

Per Morten Kleven

---

## Boligen

Ola Setroms Veg 36

7340 Oppdal

5021-284/3/0/13

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



## 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?

♦ **Ja**

De tre første årene opplevde vi at det var sig i leiligheten, men dette har nå stabilisert seg. Det største siget er fra balkongdør ved spisestue og ned til pipa. Saken er tidligere sjekket av takstmann. Ansvarlig prosjekterende mener det ikke er noen feil i konstruksjonen. Ingen utbedring er foretatt av oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Når bygget var nytt ble det for mye vann i kjelleren på grunn av at pumpesystemet ikke fungerte som det skulle. Dette medførte at heisen ble ødelagt. Saken ble utbedret av utbygger, og det har ikke vært problemer i ettertid det vi kjenner til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Comfort m.fl

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg kjenner ikke til hvem som ordnet heisen, men Comfort ordnet med pumpene. Tror det var i 2020 eller i 2021.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Nyvold Installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet besto i ekstra stikkontakter på begge balkonger. Arbeidet ble utført av vår sønn, som har jobbet hos Nyvold Installasjon tidligere.

---

## 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?

♦ **Ja**

Det foreligger en befaringsrapport/fleksibel rapport fra 2025 utført av Midt Norsk Takst AS.

---

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

♦ **Ja**

Det er naturlig at det høres biltrafikk og musikk siden dette er midt i sentrum og Skifer hotell ligger på andre siden av vegen. Dette har ikke vært noe sjenerende støy for vår del.

---

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**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ola Setroms veg 36 , 7340 OPPDAL
-  OPPDAL kommune
-  # gnr. 284, bnr. 3, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 11278-1465

Eiendomsverdi ref nr: DU3588

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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 4 etasje i et leilighetsbygg med totalt 4. etasjer og kjeller.  
Grunnmur er med støpte grunnmurer og det er støpt betonggulv i kjeller.  
Etasjeskille er med trebjelkelag.  
Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning, fasadeskifer og fasadeplater.  
Taket er med saltaksform og takteking med pappshingel.  
Vinduer med malte 3-lags energiglass.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.  
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastisolert stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning og fasadeplater.

Kledningen er visuelt innsisert fra bakkenivå og fra terrasser der det var tilgjengelig.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og bygget med kaldloft.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdører i malt tre.  
Det er etablert terrasser ut mot øst fra stue og vest fra spisestue.  
Disse har hovedbærer av limtre med bjelkelag opphengt i veggliv og bygget opp i tre. Det er tette gulv med papptecking og overliggende trebord. Rekkverket er med glass.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater av gips. Innvendige tak har malte plater av gips.  
Det er etablert varmekabler i gang, kjøkken og stue.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe med dobbelt løp. Det er ikke tilkoblet ildsted.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. i tre.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt UA kontroll skjema for prosjektet.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet ble kontrollmålt til ca. 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er nedsenk på flisgulv ved dusjsonen på ca. 10 mm. Fall mot nedsenket gulv er ca. 5 mm.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med to dusjer.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremlagt UA- kontroll skjema for prosjektet.  
Veggene har badersplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekar. Videre er sikringsskap og aggregat for ventilasjon montert i rommet.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt inne på vaskerom.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn/stekeovn og stekeovn. Ved avtrekksviften er det komfyrvakt. I skapet under vasken er det vannsensor. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet fremstår med flis og malte plater på vegg og himling. Det er innredet med vegghengt toalett og servant med skap. Rommet er tilkoblet balansert ventilasjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er etablert utvendige screen på alle vinduer. Eier opplyser at disse styres med fjernkontroll og/eller app.  
Sikringsskapet er plassert inn på vaskerom.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

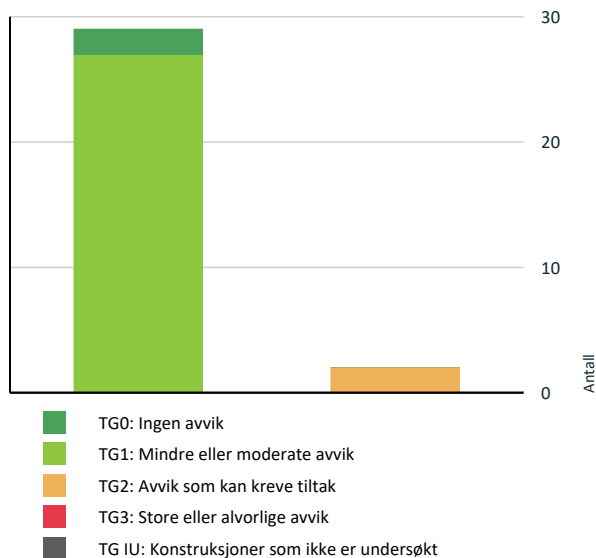
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll er datert 15.12.20216. Tegn: 23322-12

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2019

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er ikke mulig å inspisere fra bakkeplan på grunn av gesimshøyden og flat takvinkel. TG er vurdert ut fra alder.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastisolert stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning, fasadeskifer og fasadeplater.

Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå og terrassene der det var tilgjengelig.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og bygget med kaldloft. Lufting er etablert ved raftvegger. Det er inspeksjonsluke inne på kontor opp til kaldloftet.

# Tilstandsrapport



Luftespalte ved raft.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdører i malt tre.



Skyvedør har utvendig aluminium.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert terrasser ut mot øst fra stue og vest ut fra spisestue. Disse har hovedbærere av limtre med bjelkelag opphengt i veggliv og bygget opp i tre. Det er tette gulv med papptekking og overliggende trebord. Rekkverket er med glass.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater av gips. Innvendige tak har malte plater av gips. Det er etablert varmekabler i gang, kjøkken og stue.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik: Stue og gang.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Avvik:

Gang – her ble det registrert et totalt høydeavvik på ca. 25 mm.  
Stue – her ble det registrert et totalt høydeavvik på ca. 20 mm.

Selger opplyser at de er kjent med skjevhetene, og at det ikke har vært negativ utvikling de senere år.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevhetene er hovedsakelig estetisk, og det har ingen betydning for byggets bæreevne eller funksjon slik tilstanden fremstår i dag.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe med dobbelt løp. Det er ikke tilkoblet ildsted.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. i tre.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 4. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremlagt UA- kontroll skjema for prosjektet.

### 4. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

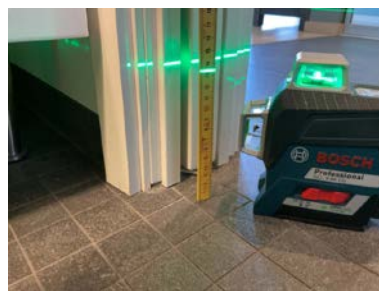
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### 4. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



### 4. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



Synlig membran i sluket.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekar. Videre er sikringskap og aggregat for ventilasjon montert i rommet.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt inne på vaskerom.



## 4. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt UA kontroll skjema for prosjektet.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet ble kontrollmålt til ca. 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er nedsenk på flisgulv ved dusjsonen på ca. 10 mm. Fall mot nedsenket gulv er ca. 5 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er utilstrekkelig fall på gulvet i forhold til gjeldende krav i TEK17. Kravet er at det skal være 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk slik som løsningene er på badet. Legges det til grunn toleranse på - 3mm- er fallet fortsatt lite i forhold til kravet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet i henhold til gjeldende krav i TEK17 for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid for gulvet.

- Som ekstra sikring anbefales det montert vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med to dusjer.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn/stekeovn og stekeovn. Ved avtrekksviften er det komfyrvakt. I skapet under vasken er det vannsensor.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 4. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med flis og malte plater på vegg og himling. Det er innredet med vegghengt toalett og servant med skap. Rommet er tilkoblet balansert ventilasjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TG 1 Utvendige screen.

### Beskrivelse

Det er etablert utvendige screen på alle vinduer. Eier opplyser at disse styres med fjernkontroll og/eller app.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig 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 inn på vaskerom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Ingen større endringer siden byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Nyvold Instalasjon Oppdal.**

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 er fremlagt samsvarserklæringer på følgende arbeider:

**18.09.2024: Nyanlegg**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført etter 2024.

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

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

**Nei**

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Radon: Leiligheten ligger i 4. etasje samt at det er parkeringskjeller som er ventilert, det er da ingen krav om at det skal gjennomføres radonmålinger.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

# 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

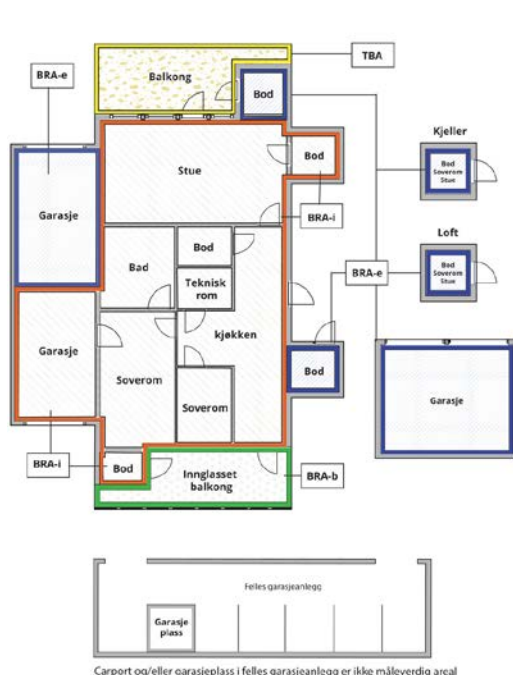
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	115			115	31
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>5</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, stue, kjøkken / spisestue, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, kontor / stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Sjakt er inkludert i BRAI- 1m<sup>2</sup>.

BRA-E= Bod i kjeller.

2 parkeringsplasser i kjeller ikke medtatt i arealoppsettet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger benyttet til kontroll er datert 15.12.20216. Tegn: 23322-12

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Roar Sørlien Anita Johansen Kleven	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	284	3		13	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Ola Setroms veg 36

**Hjemmelshaver**  
Kleven Anita Johansen, Kleven Per Morten

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist	1	Nei
Plantegninger	06.04.2026	Tegninger datert 13.02.2019, tegnr: 2322-10	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026	Det gjennomgått følgende dokumenter, ferdigattest, plan/ fasadetegninger,	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	12.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Planskisser, Midt Norsk Takst	22.04.2026		Fremvist	1	Nei
Tilstandsrapport. Midt Norsk Takst	22.04.2026		Gjennomgått	21	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	Lagt inn dato for dokument for tilstandsrapport.

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

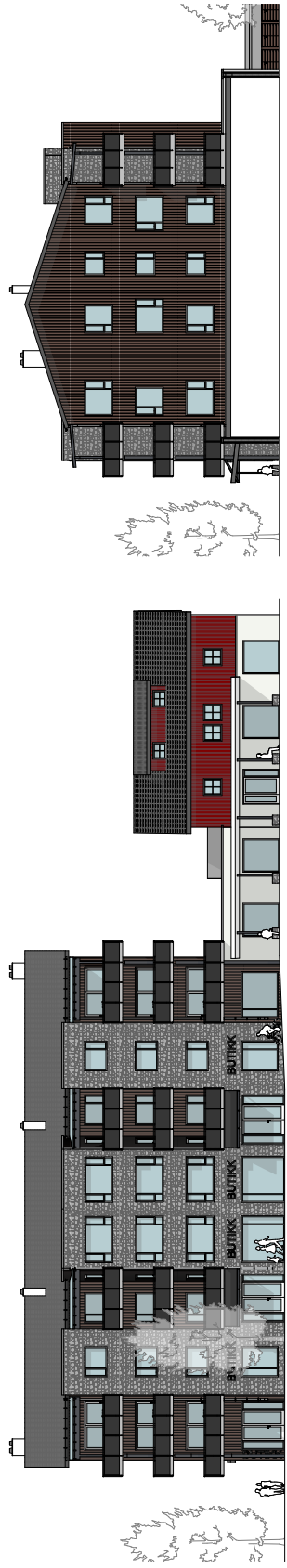
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Vedlegg E-1 side 1 av 3



1:250 FASADE NORDØST

1:250 FASADE SØRØST



1:250 FASADE SØRVEST

1:250 FASADE NORDVEST

© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av samfunnsmidlene er forbudt uten skriftlig samtykke.

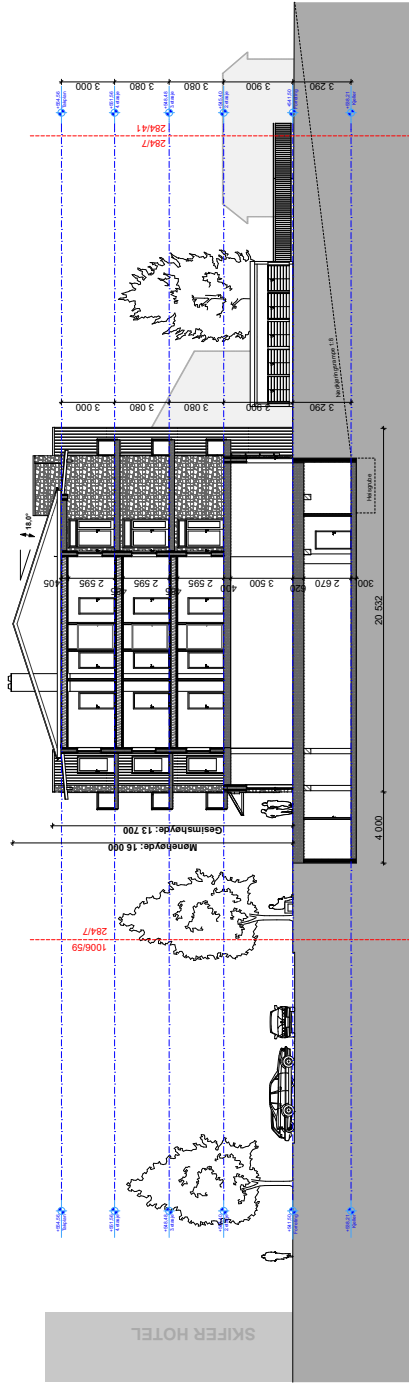


**Arkitektene  
Berg og Østvang AS**

**Marion Eiendom AS**  
Gnr./bnr: 284/3 og 284/38

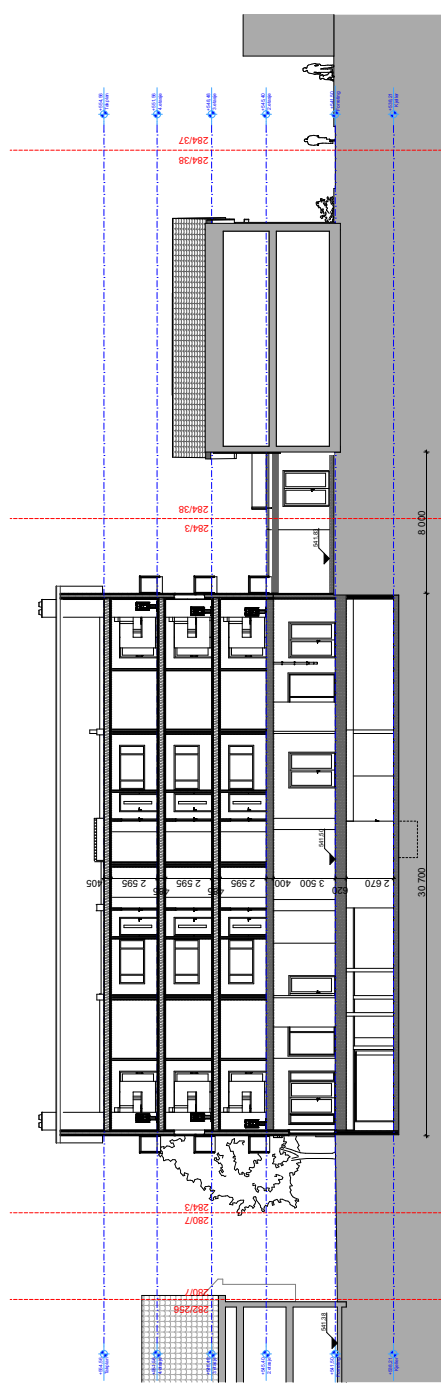
**SKIFER PARK**  
Fasader

Fase:	RAMMESØKNAD	Revidert dato:	Tegner:	Kontroll:	Målestokk:
		Tegnet dato:	RBH	AB	1:250 /A3
			Prosjekt nr./Tegning nr.:		Rev.:
			2322 - 30		



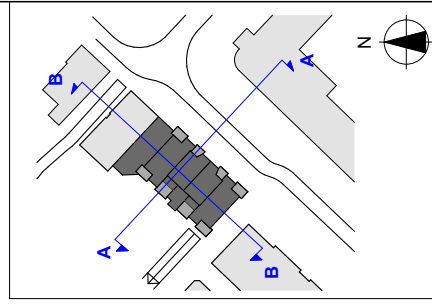
SNITT A-A

1:250



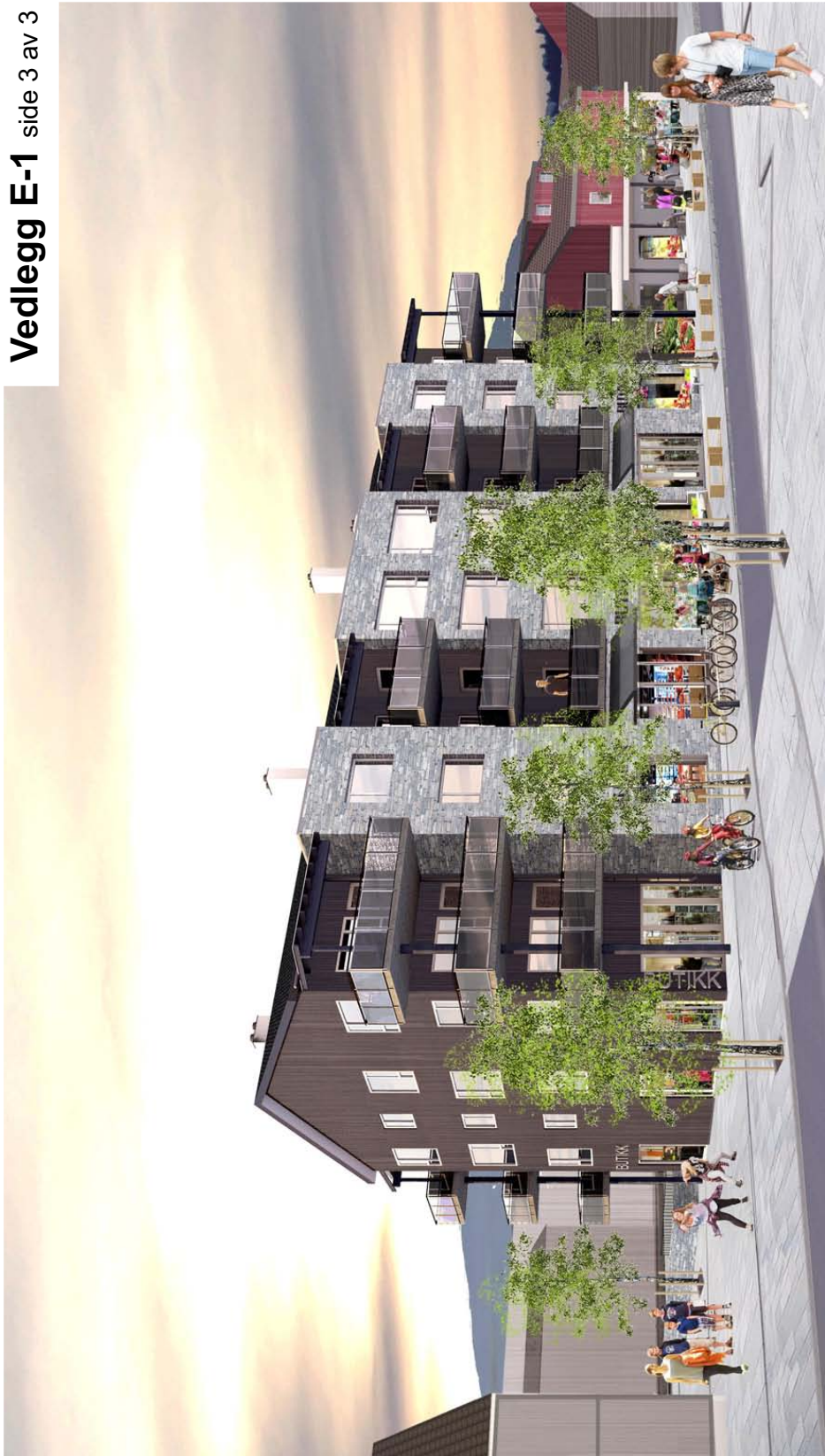
SNITT B-B

1:250



<p>© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjekteringens kopiering eller bruk av andre opplysninger er forbudt uten skriftlig samtykke</p>	<p><b>Arkitektene</b> Berg og Østvang AS Postboks 13, 2841 OSLO, TLF. 91 42 42 80</p>	<p><b>Marion Eiendom AS</b> Gnr./bnr. 284/3 og 284/38</p>	<p><b>SKIFER PARK</b> Snitt A og B</p>	<p>Ramme: RAMESØKKAD</p>	<p>Revidert dato:</p>	<p>Tegner: RBH</p>	<p>Kontroll: AB</p>	<p>Målestokk: 1:250</p>	<p>Rev.:</p>
				<p>Prosjekt nr./tegning nr.: 2322 - 20</p>	<p>Tegnet dato: 15.12.2016</p>	<p>Prosjekt nr./tegning nr.: 2322 - 20</p>	<p>Rev.:</p>		

## Vedlegg E-1 side 3 av 3



© Alle rettigheter tilhører utferende for  
prosjektet. Kopiering eller bruk av  
disse tegningene er forbudt uten skriftlig  
samtykke



**Arkitektene  
Berg og Østvang AS**  
Bruktoppen 13, 2550 OS LØ - Tlf. 67 47 00 00 - firmapost@arkitektene.no

Kommune: Oppdal gnr. 284 bnr. 3 og 38  
Marion Eiendom AS  
SKIFER PARK  
Illustrasjon

Revidert dato:

Tegner:  
**RBH**

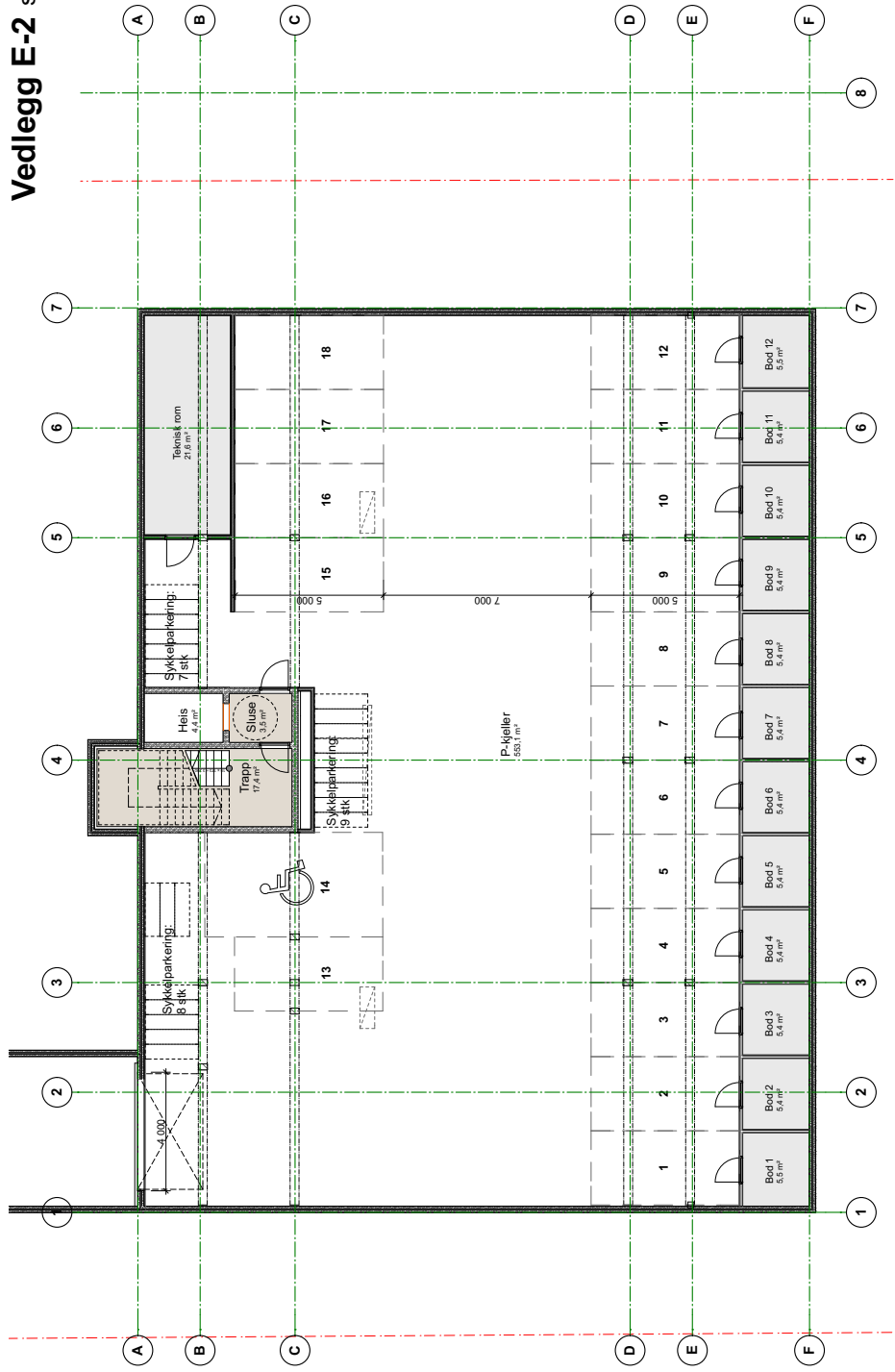
Målestokk:  
/A4

Tegnet dato:  
**15.12.2016**

Prosjektnr./tegningsnr.:  
**2322- 35**

Rev.:

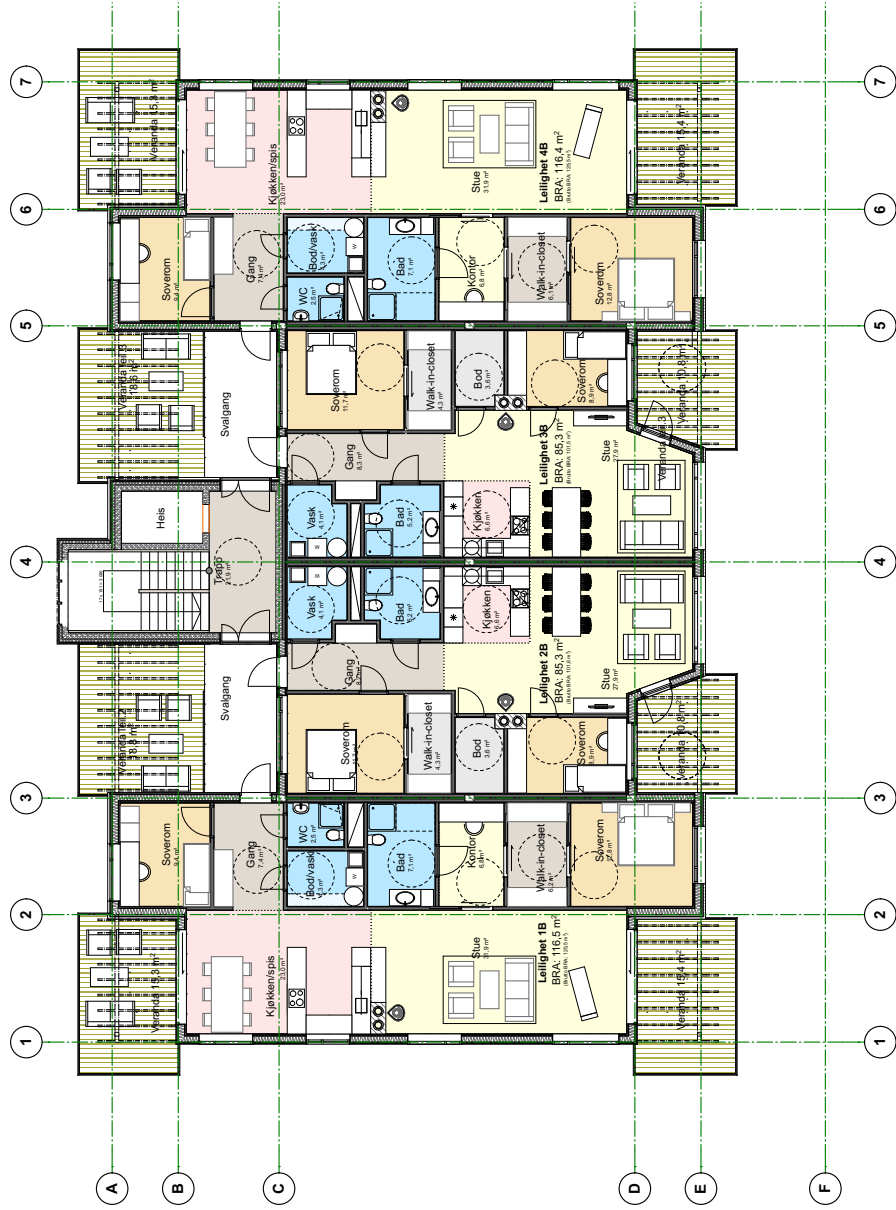
Vedlegg E-2 side 1 av 5



1:200 Plan P-kjeller


© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Rindheim 13, 2550 OSLO, Tlf. 47 47 00 00, <a href="http://www.arkitekterne.no">www.arkitekterne.no</a>	 <p><b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b></p>	Kommune: Oppeid gnr. 284 bnr. 3 og 38 Marion Eiendom AS SKIFER PARK Plan P-kjeller		Revidert dato: 15.12.2016	Tegner: RBH	Kontroll: AB	Målestokk: 1:200 /A4
		Tegnet dato: 15.12.2016	Prosjektnr./tegningsnr.: 2322-10	Rev.:			

Vedlegg E-2 side 5 av 5



1:200

Plan 4. etg

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	 <p><b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> Brutegaten 13, 2550 OSLO - Tlf. 69 47 00 99 - firmapost@arkitektene.no</p>	Kommune: Oppdal gnr. 284 bnr. 3 og 38 Marion Eiendom AS SKIFER PARK Plan 4. etg		Revidert dato:	Tegner: RBH	Kontroll: AB	Målestokk: 1:200 /A4
		Tegnet dato: 15.12.2016	Prosjektnr./tegningsnr.: 2322-14		Rev.:		

# Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Norconsult AS Postboks 626 1303 Sandvika	Tiltakshaver (navn og adresse) Marion Eiendom AS Postboks 113 7341 Oppdal
---	--

 <b>OPPDAL KOMMUNE</b> Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2020/1526	Dok.nr 2		
	Eiendom/byggested Ola Setroms veg, 7340 Oppdal			
	Gnr 284	Bnr 3	Festenr	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	15.12.2016
Igangsettingstillatelse 1 etter søknad	19.05.2017
Igangsettingstillatelse 2 etter søknad	14.08.2018
Igangsettingstillatelse 3 etter søknad	19.09.2018

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Boligblokk på 3-4 etasjer		
Vedtak fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 23.03.2017	Vedtaksnr 17/80
Dato sluttkontroll 09.10.2020	Kontrollansvarlig Norconsult AS	
Vedtaksnr. 20/608		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Oppdal, 23.10.2020  
Johann Johannsson  
saksbehandler plan & byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.*



Adresse

**Ola Setroms veg 36, 7340 OPPDAL**

Dato for energimerking

**29.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288766**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300614669**

Gårdsnummer

**284**

Bruksnummer

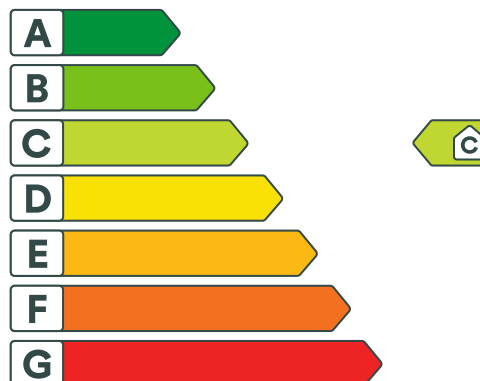
**3**

Seksjonsnummer

**13**

Bruksenhetsnummer

**H0404**



## 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

**2019**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**115,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**115,0 m<sup>2</sup>**

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**108,76 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**126,59 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**14 557 kWh**



## Ola Setroms veg 36, 7340 OPPDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Ola Setroms veg 36, 7340 OPPDAL



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 12: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



## 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

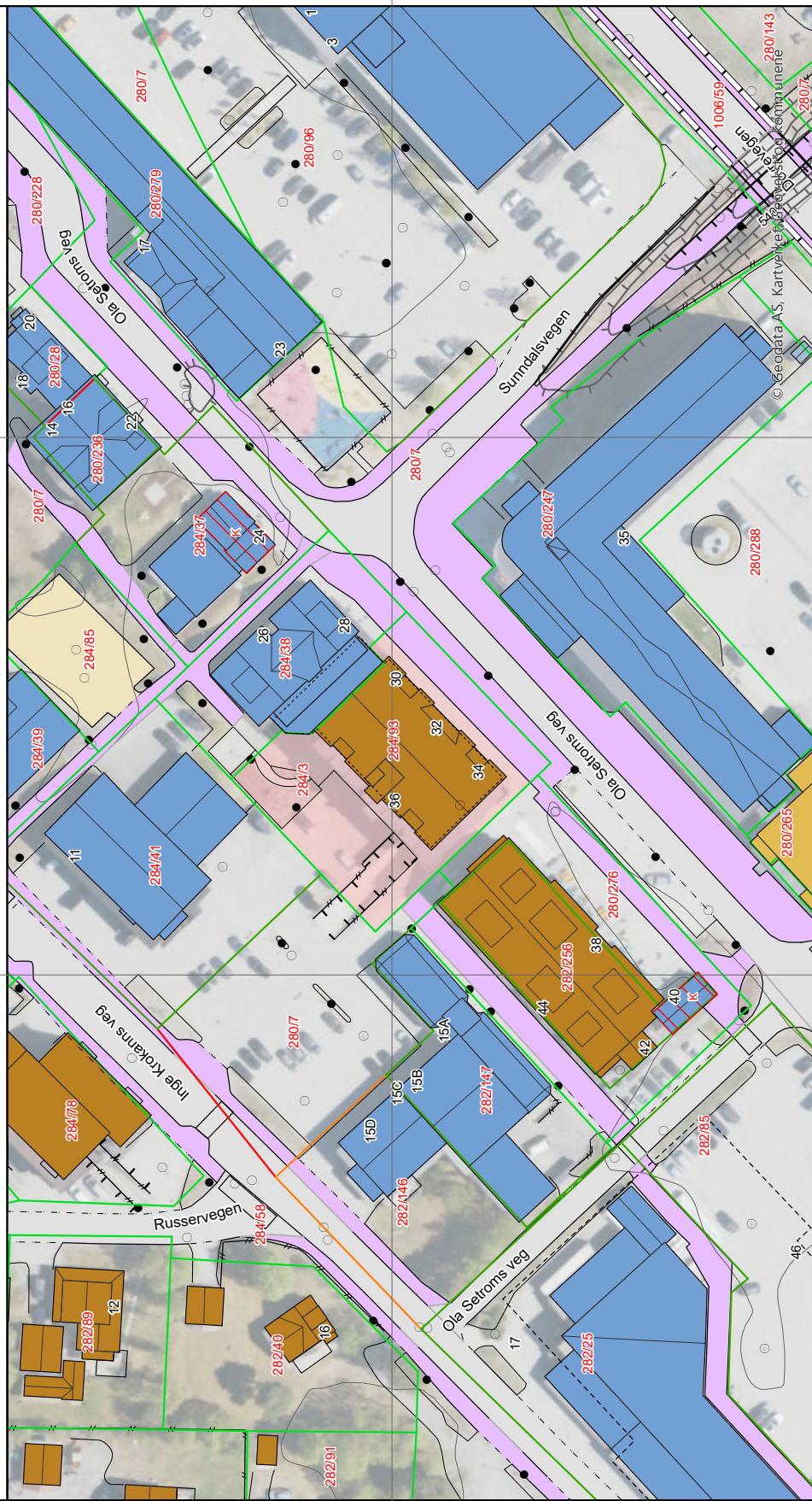
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

## Eiendomsgrenser












- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omrisset grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punkt feste








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









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 284, Bruksnr 3, Seksjonsnr 13	<b>Kommune:</b>	5021 Oppdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Auneveien vest
Veiadresse:	Ola Setroms veg 36, gatenr 3670	<b>Valgkrets:</b>	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	<b>Kirkesogn:</b>	9070501 Oppdal
Oppdatert:	19.02.2020	<b>Tettsted:</b>	6591 Oppdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	13.09.2019	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	117/1 705
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 672,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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	
Seksjonering	Forretning:	23.08.2019	Etablert/Endret	5021/284/3	0,0
	Matrikkelført:	23.08.2019	Etablert/Endret	5021/284/3/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5021/284/3/0/13	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ola Setroms veg 36	H0404	Bolig	116,5	Kjøkken	3	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	671,0	Rammetillatelse:	28.03.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 213,5	Igangset.till.:	24.10.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	668,4	Ferdigattest:	23.10.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 881,9	Midl. brukstil.:	06.12.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300614669			Antall etasjer:	5

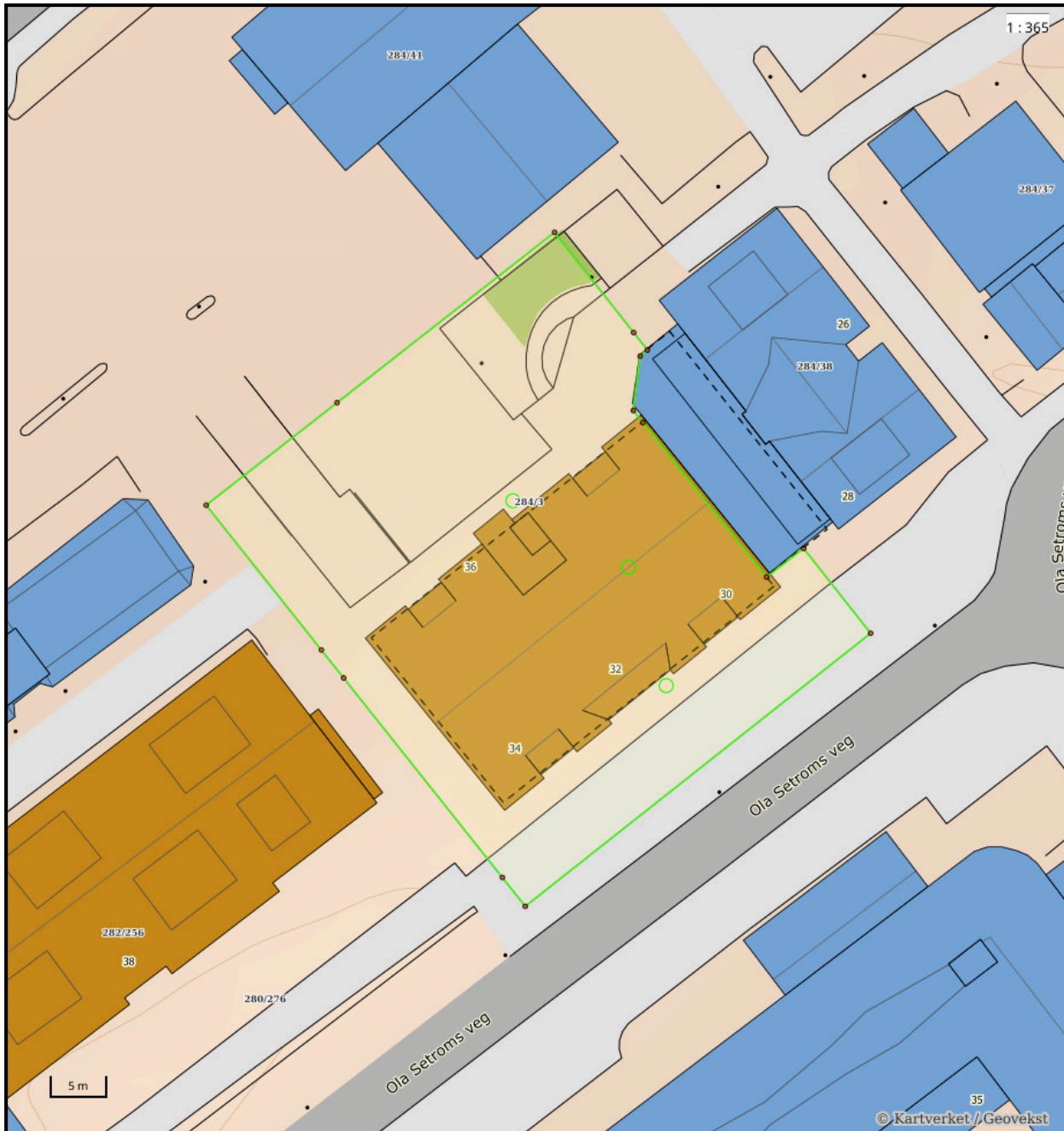
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				25,0	25,0				
H01				527,0	527,0				
H02	4		404,5	38,8	443,3				
H03	4		404,5	38,8	443,3				
H04	4		404,5	38,8	443,3				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

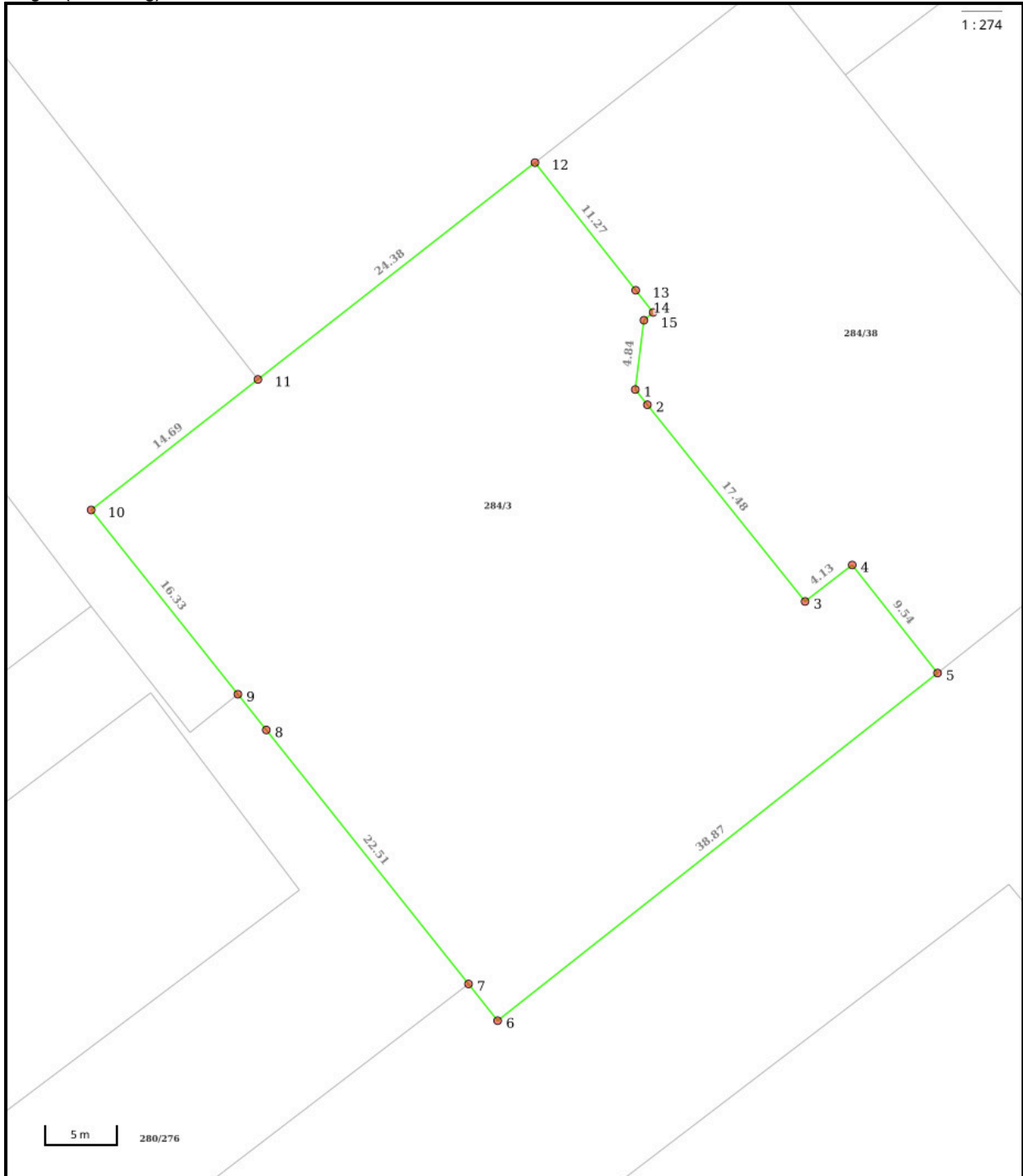
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

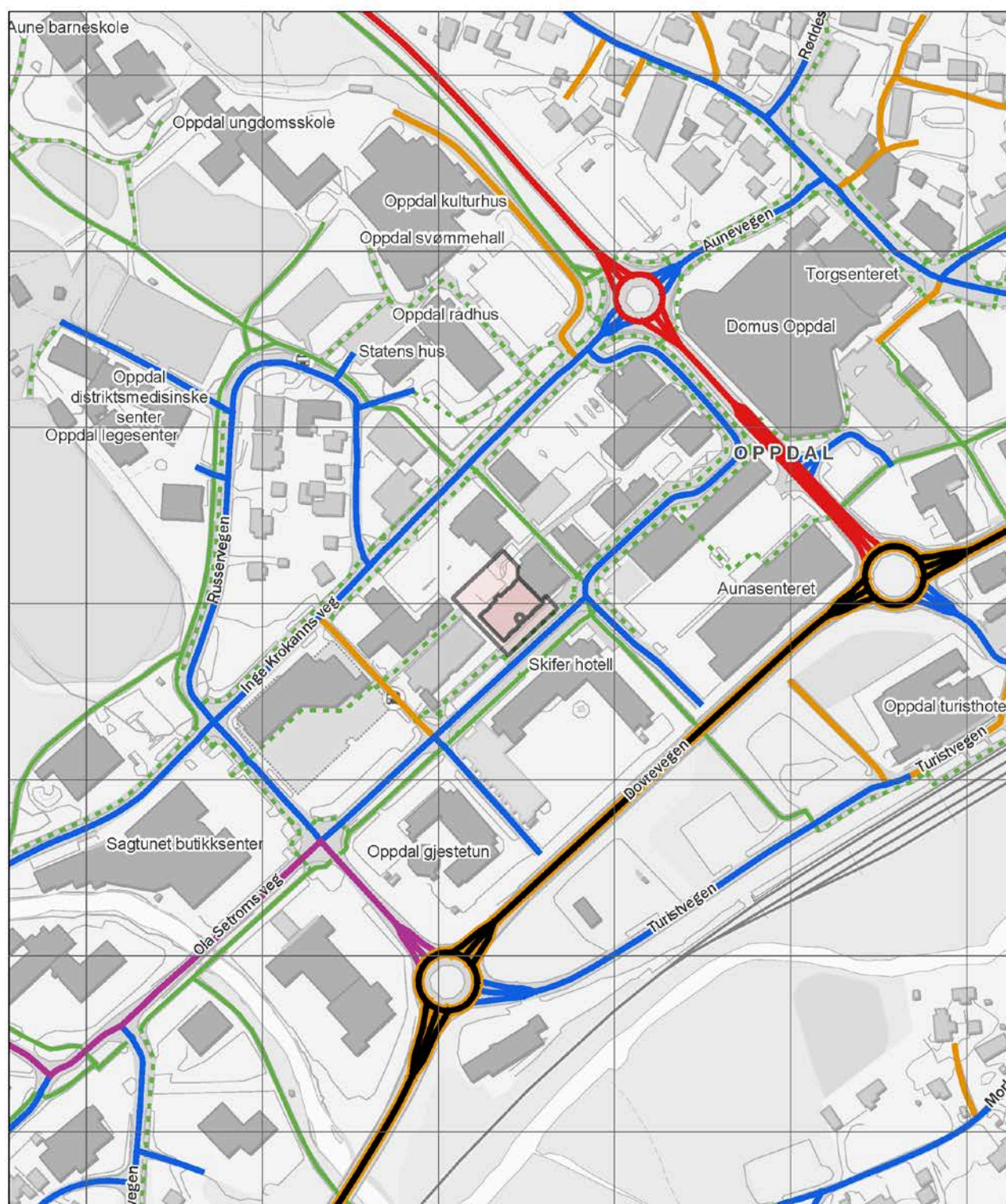
**Areal og koordinater****Areal:** 1 672,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 514,91	535 344,84	1,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 940 513,94	535 345,78	17,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 940 501,37	535 357,93	4,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 940 504,19	535 360,95	9,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 940 497,28	535 367,53	38,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 940 470,44	535 339,41	3,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 940 472,79	535 337,16	22,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 940 489,03	535 321,57	3,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 940 491,31	535 319,38	16,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 940 503,09	535 308,07	14,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 940 513,18	535 318,74	24,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 940 529,93	535 336,46	11,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 940 521,77	535 344,23	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 940 520,35	535 345,58	0,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 940 519,75	535 345,00	4,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

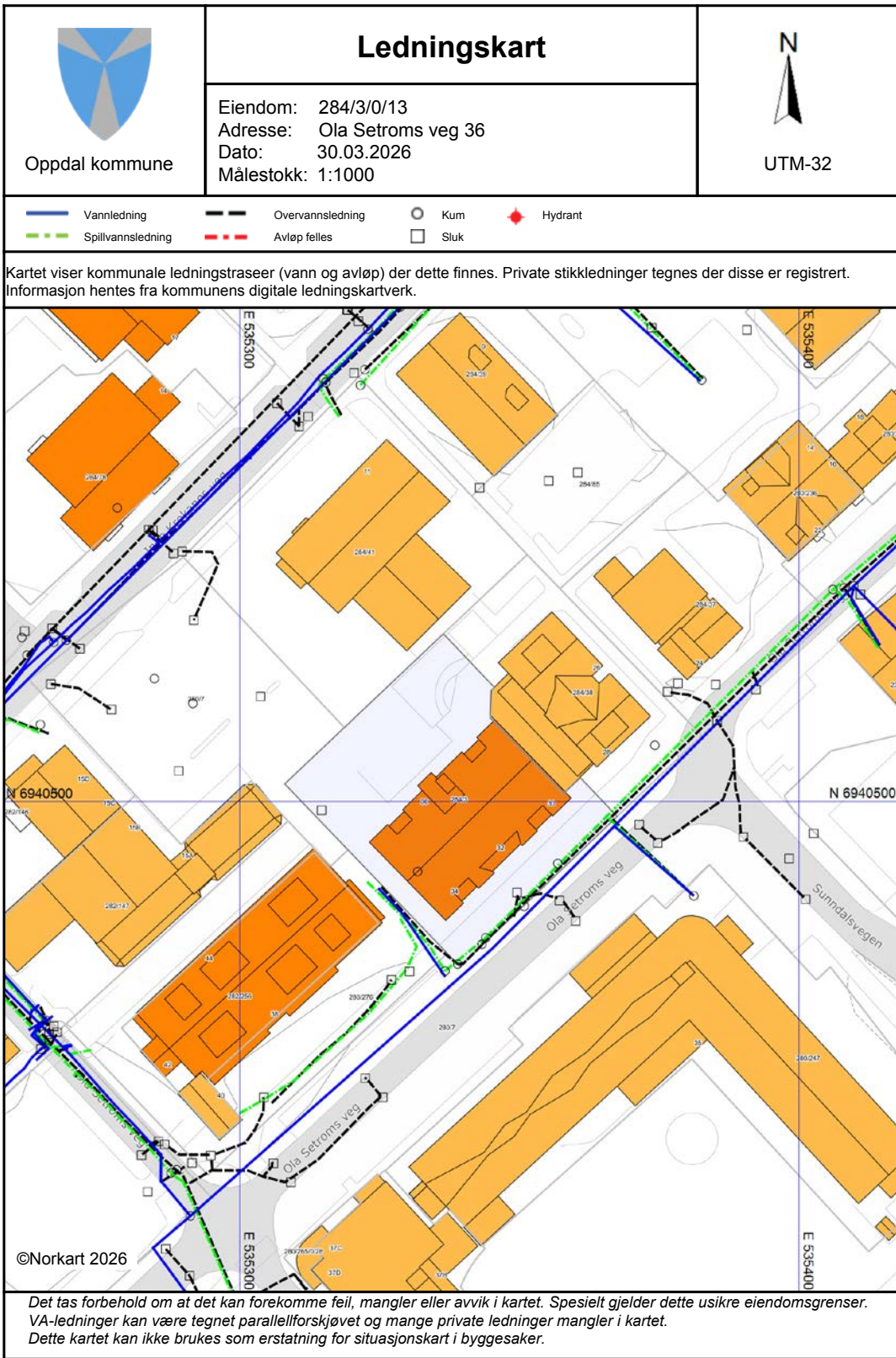
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**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.



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





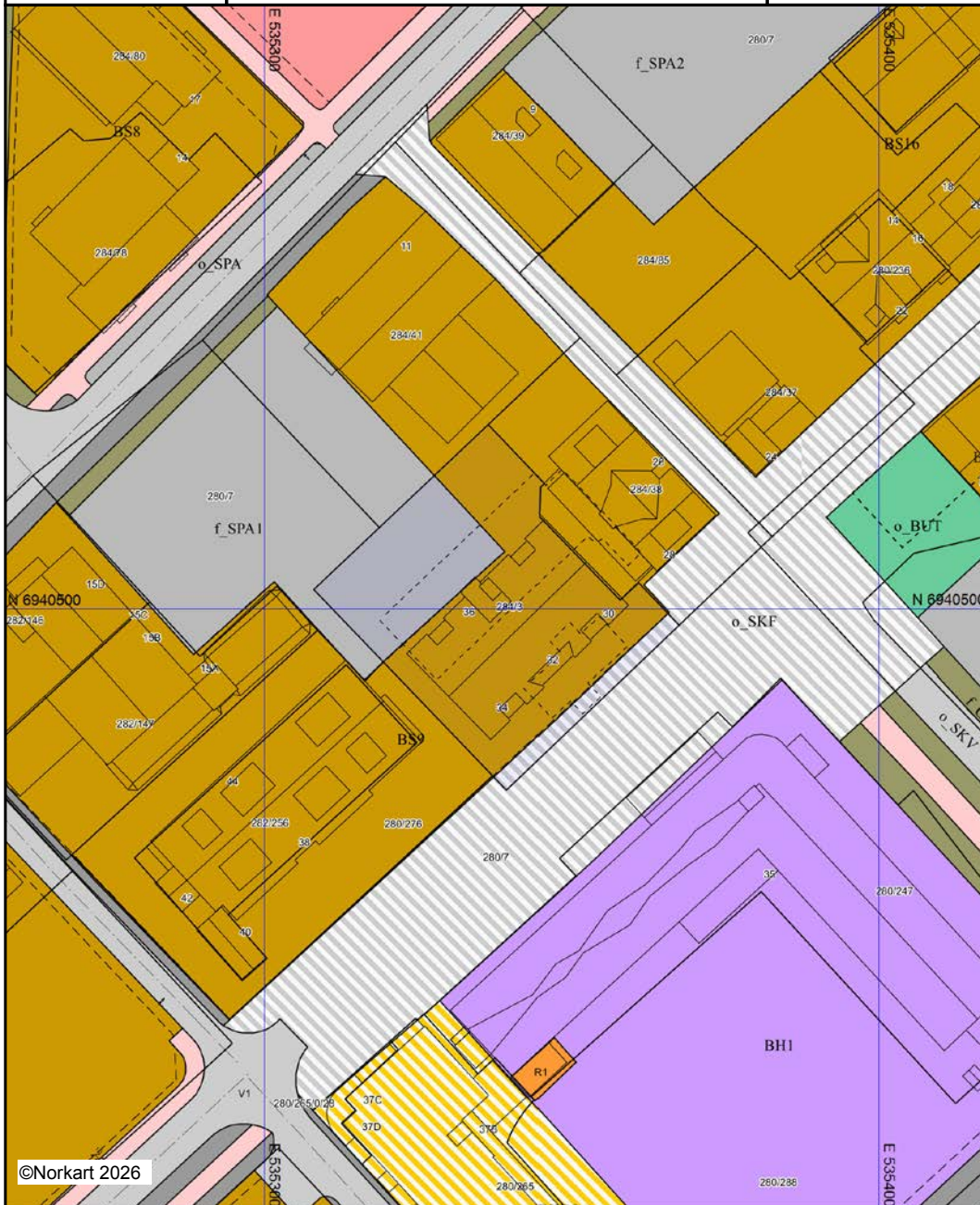
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 284/3/0/13  
Adresse: Ola Setroms veg 36  
Utskriftsdato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:1000



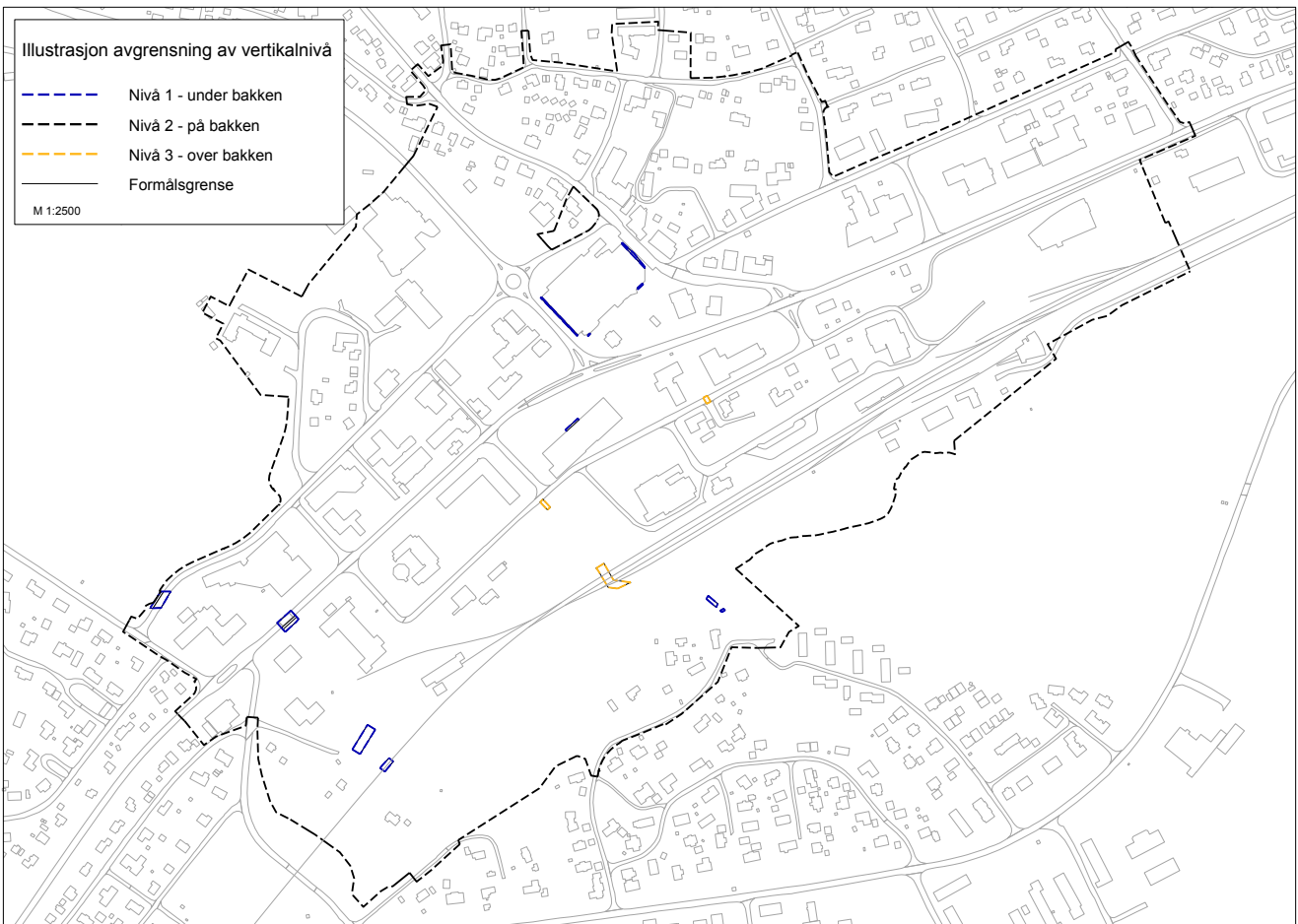
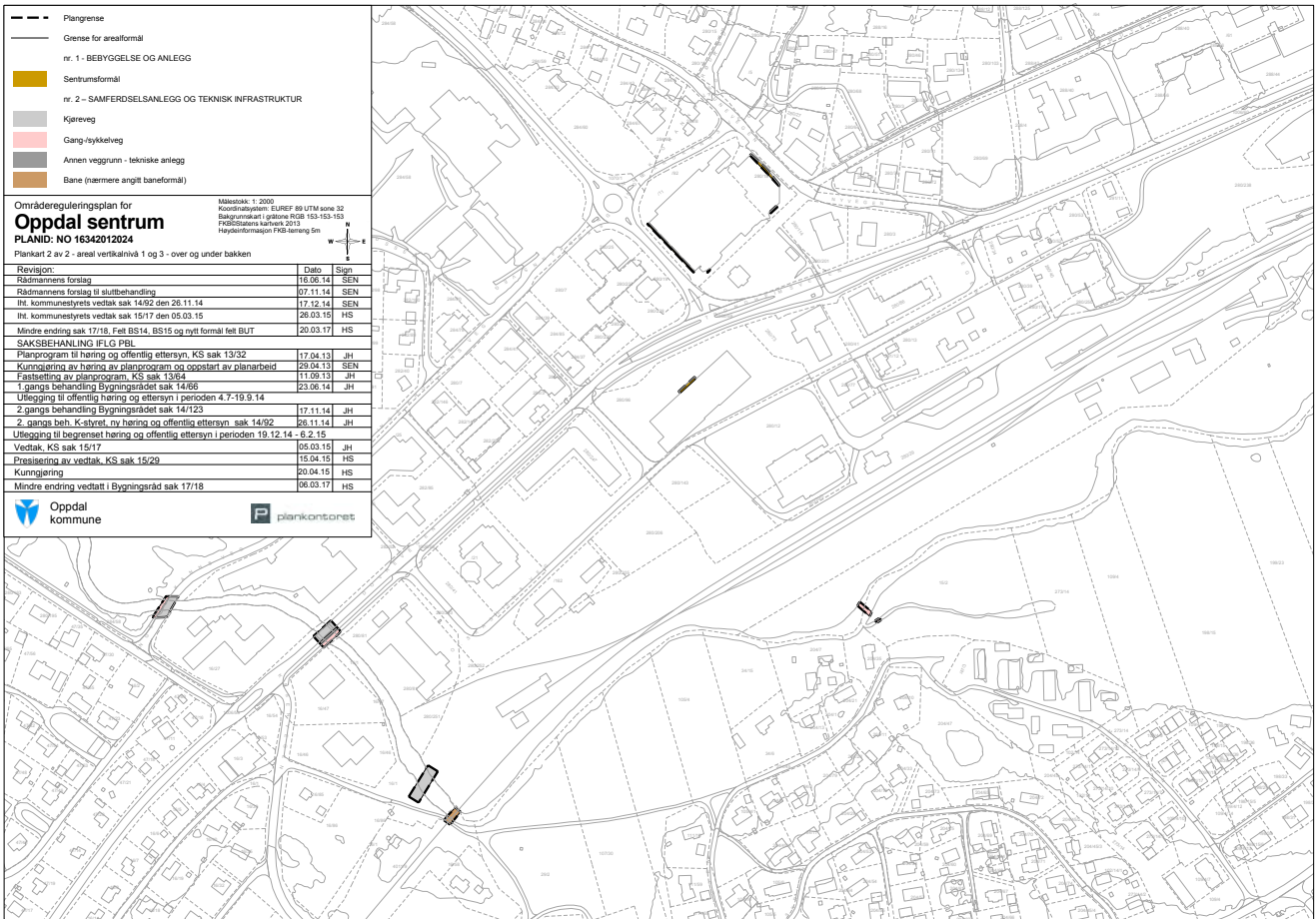
UTM-32



©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**







# 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 <sub>den</sub> 55 dB og L <sub>evening</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB og L <sub>night</sub> 60 dB		Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB og Med impulslyd:
	Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og L <sub>evening</sub> 45 dB			L <sub>den</sub> 45 dB	L <sub>den</sub> 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 veggliv med disse, slik at veggliv og kvartaler defineres.

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

#### 5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

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

#### 5.5 Parkering

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

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet i ny bygningsmasse	1	2
Bolig	Boenhet i eksisterende bygningsmasse	1	2
Forretning, Kontor,	100 m <sup>2</sup> BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 15 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

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

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

#### **5.7 Avfall/ renovasjon**

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

#### **5.8 Trafo**

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

#### **5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70**

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

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

#### **5.10 Landskapsplan**

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

Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg

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

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

#### 5.11 Krav ved utbygging

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Områder for bebyggelse og anlegg**

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

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnyttning 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 m<sup>2</sup> og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

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

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

## 6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

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

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

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

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

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

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

Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger, verandaer og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse på område i tilfredsstillende nærhet og med 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	<p>Ny bebyggelse tillates plassert tilbaketrukket fra sentrumsgate/gammel E6.</p> <p>Avkjørsler tillates etablert som vist på revidert plankart for BS6.</p> <p>Mindre tiltak som avfallsbeholdere, trafo/nettstasjon, parkeringsplasser, støttemurer o.l. tillates plassert utenfor byggegrense så lenge disse ikke hindrer fri sikt eller drift og vedlikehold langs vei.</p> <p>Det skal benyttes fellesløsninger for avfall/renovasjon der dette er hensiktsmessig. Disse skal ha rimelig adkomst for renovatør-/bil. Renovasjonsløsning skal vises i situasjonsplan.</p> <p>Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges sol/skyggediagram.</p> <p>Det tillates plassering av trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Plassering, utforming og kapasitet skal avklares med ansvarlig nettselskap.</p> <p>Felles uteareal tillates plassert på tak.</p> <p>Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og private uterom er ferdigstilt.</p> <p>Uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet kan få ferdigattest. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.</p>

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

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

BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	<p>Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget. Boliger tillates ikke.</p> <p>Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen.</p> <p>Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillatte mål for høyde under bru er 3,5 m.</p>
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	<p>Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebygget.</p> <p>Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.</p>
Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			<p>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.</p>
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	<p>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.</p>

#### 6.4 Tjenesteyting

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

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

### 6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

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

BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegsserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 skysstasjonsområde som skal nyttes til terminalbygg, terminalområder for busser og drosjer samt oppholdsareler. Tjenesteyting som turistkontor mv. tillates.

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

#### **7.9 Kollektivholdeplass (SKH)**

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

#### **7.10 Parkering (SPA)**

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

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

Innenfor o\_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

Maksimalt tillatt BYA er 100%.

Områder merket o\_SPA skal benyttes som offentlig parkering.

Innenfor f\_SPA3 skal eksisterende trekke langs BS13 opprettholdes.

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

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

## 8 Grønnstruktur

### 8.1 Grønnstruktur (G)

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

### 8.2 Turveg (GT)

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

### 8.3 Friområde (GF)

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

### 8.4 Park (GP)

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

## 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

## 10 Bestemmelsesområder

### 10.1. Bestemmelsesområde #1

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

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



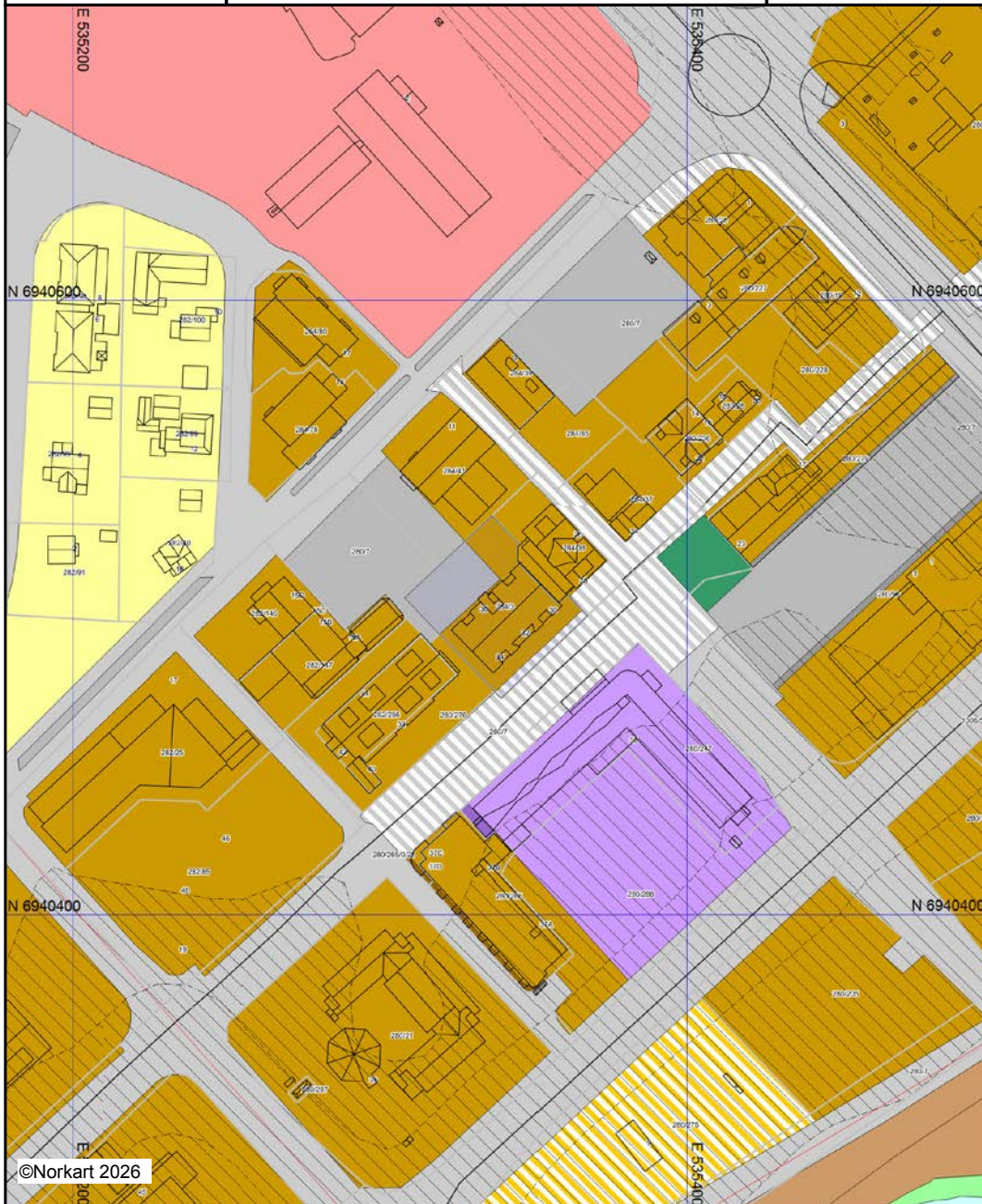
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 284/3/0/13  
Adresse: Ola Setroms veg 36  
Utskriftsdato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Uteoppholdsareal - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk ir
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602581053  
Vedlegg: Ja

### Rekviørent av tinglysing

Organisasjonsnr 964983003  
Navn OPPDAL KOMMUNE

Adresse Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

### Rekviørent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 980959821  
Navn MARION EIENDOM AS

Bruksenhet Postboks 113, 7341 OPPDAL

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5021  
Gnr 284  
Bnr 3

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
5021	284	3	0	1	487 / 1705	Næringsseksjon	Nei	Nei
5021	284	3	0	2	117 / 1705	Boligseksjon	Nei	Nei
5021	284	3	0	3	86 / 1705	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	284	3	0	4	86 / 1705	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	284	3	0	5	117 / 1705	Boligseksjon	Nei	Nei
5021	284	3	0	6	117 / 1705	Boligseksjon	Nei	Nei
5021	284	3	0	7	86 / 1705	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	284	3	0	8	86 / 1705	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	284	3	0	9	117 / 1705	Boligseksjon	Nei	Nei
5021	284	3	0	10	117 / 1705	Boligseksjon	Nei	Nei
5021	284	3	0	11	86 / 1705	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	284	3	0	12	86 / 1705	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	284	3	0	13	117 / 1705	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1073430 Tinglyst: 13.09.2019  
STATENS KARTVERK



Pott kopi bekrefes:

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oppdal	Inge Krokannsveg 2	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Marion Eiendom AS	980 959 821	post@marion-eiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Inge Krokannsveg 9	7340	Oppdal	90 92 09 60

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	284	3	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980 959 821	Marion Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	487		13	B	117		25				37				49			
2	B	117		14				26				38				50			
3	B	86	B	15				27				39				51			
4	B	86	B	16				28				40				52			
5	B	117		17				29				41				53			
6	B	117		18				30				42				54			
7	B	86	B	19				31				43				55			
8	B	86	B	20				32				44				56			
9	B	117		21				33				45				57			
10	B	117		22				34				46				58			
11	B	86	B	23				35				47				59			
12	B	86	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 1705				Nevner = 1705															

Dato	Innsenderens underskrift
14.02.2019	<i>Sten Høyre Rethi</i>

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

Side 1 av 3



### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

14.02.2019

Innsenderens underskrift

Stein Torje Methi



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

Side 2 av 3

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angr eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato Oppdal, 14.02.2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver <b>Stein Terje Tretli</b> Marion Eiendom AS Daglig leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr. 5021	Kommunens navn OPPDAL	Gårdsnr. 284	Bruksnr. 3	Festenr.
Dato 20/8-19	Underskrift Vegard Kvaløe	Stempel <b>Oppdal kommune</b> Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal		

Dato 14.02.2019 Innsenderens underskrift

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



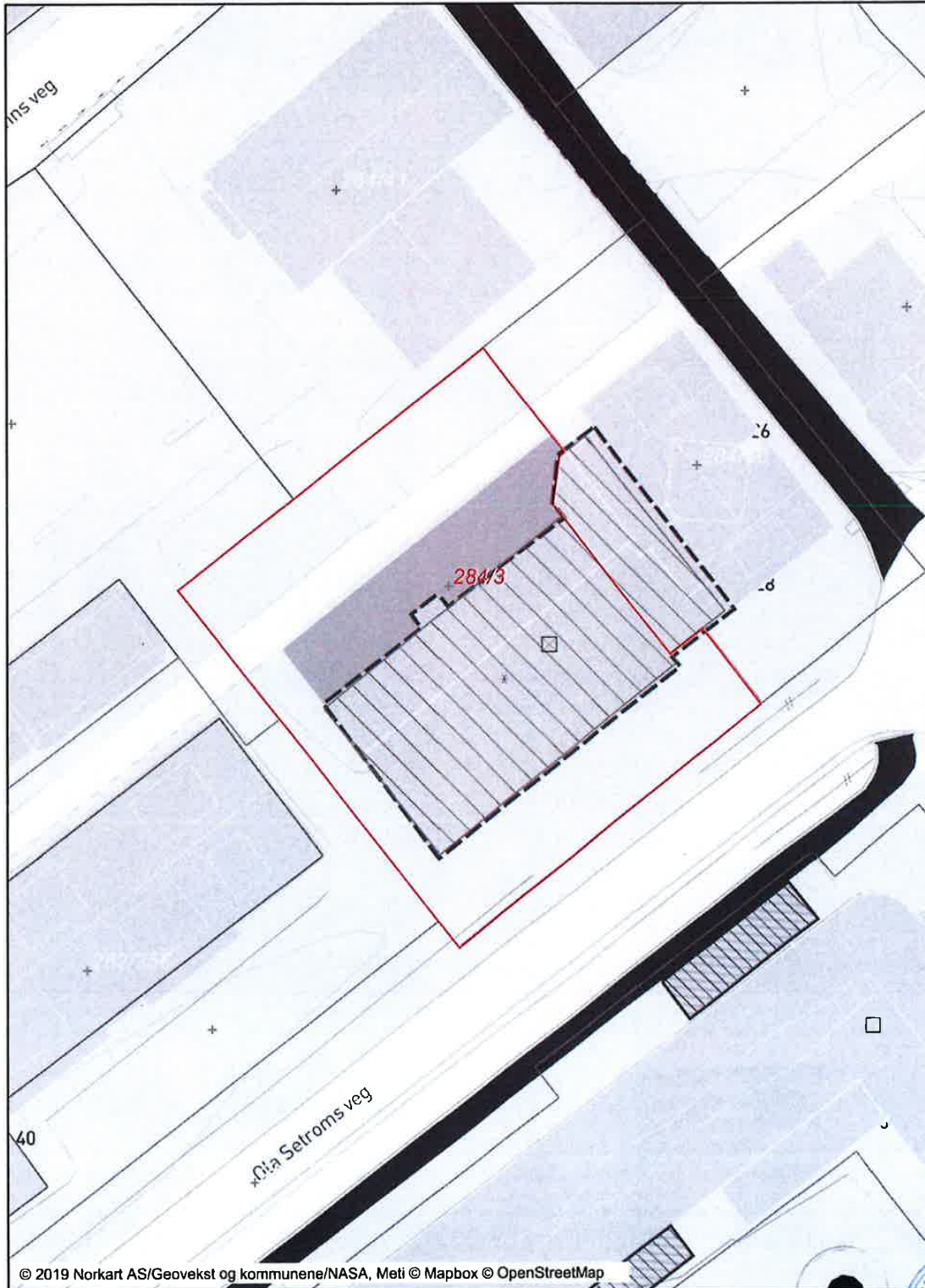


284/3

Dato: 28.06.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N

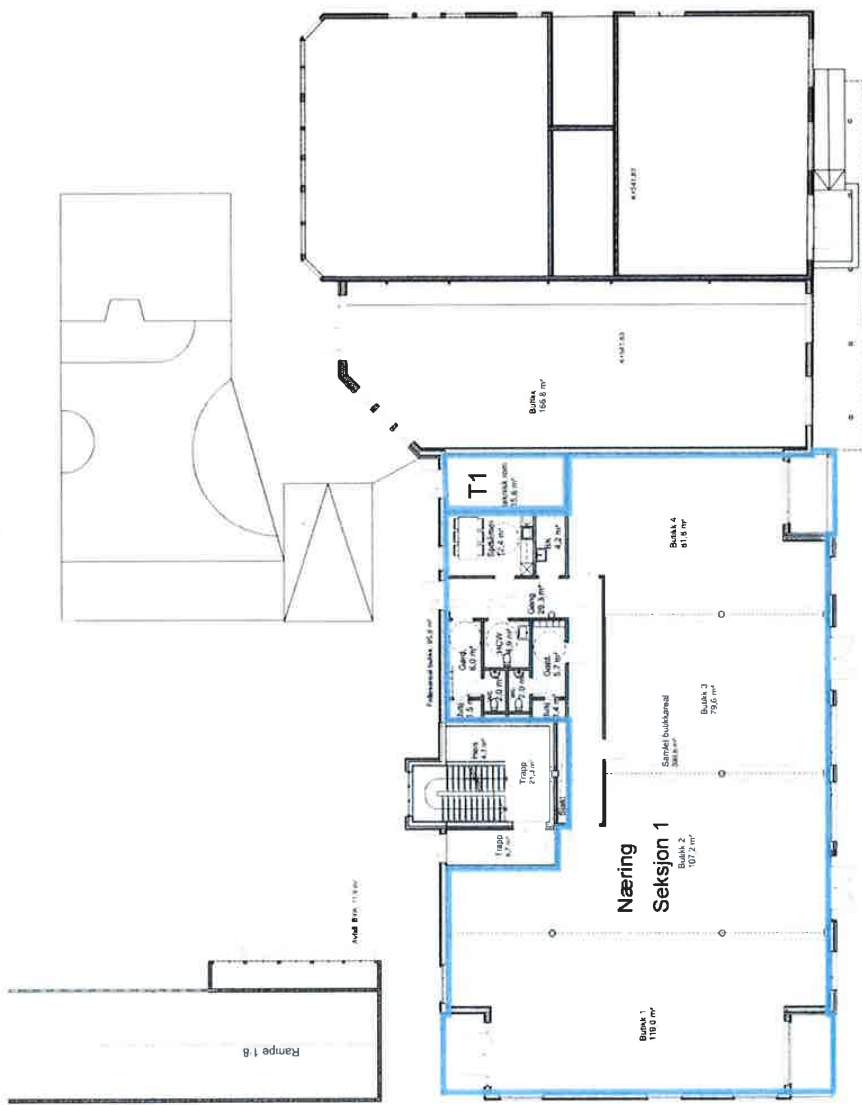


© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap





gnr. 284 bnr. 3  
1. etasje



1:200 Plan 1. etg

Denne tegningen er utarbeidet av  
prosjektansvarlig, utarbeidet av arkitekt og  
skisse tegningene er forutsatt uten setting



**Norconsult**

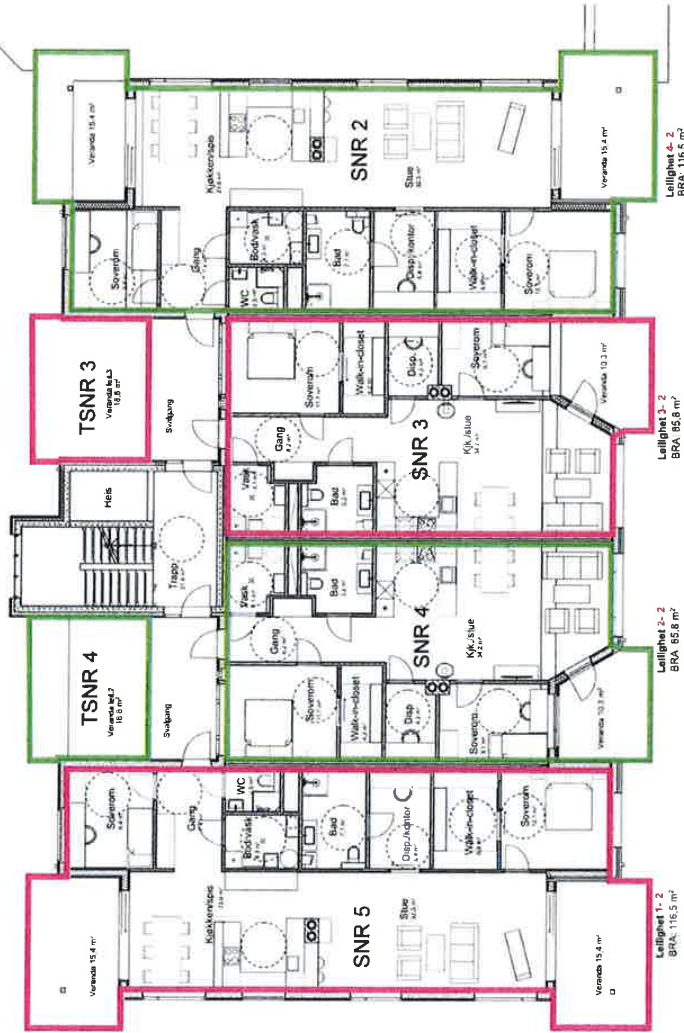
Marion Eiendom AS  
Gnr./bnr: 284/3 og 284/3B

**SKIFER PARK**  
Plan 1. etg

Teget dato:	31.10.2018	Revidert dato:	13.02.2019	Tegner:	RBH	Kontroll:	AB	Målestokk:	1:200 /A3
Fase:	Arbeidslagging	Prosjekt nr.:	5181494	Tegningsnr.:	2322-11	Rev.:			



gnr. 284 bnr. 3  
2. etasje



1:200

Plan 2.etg

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



Kommune: Oppland  
Marion Eiendom AS  
SKIFER PARK  
Plan 2.etg

gnr. 284 bnr. 3 og 38

Tegnet dato: 13.02.2019

Tegner: RBH  
Kontroll: AB  
Målestokk: 1:200 /A4

Prosjektnr.: 5181494

Teglingannr.: 2322-12  
Rev.:

gnr. 284 bnr. 3  
3. etasje



1:200

Plan 3. etg

© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Kommune: Oppland	gnr. 284 bnr. 3 og 3B	Tegnet dato:	13.02.2019	Tegner:	RBH	Kontroll:	AB	Målestokk:	1:200 /A4
	Marion Eiendom AS SKIFER PARK Plan 3. etg		Prosjekt nr.:	5181494	Tegning nr.:	2322-13	Rev.:			



Norconsult



gnr. 284 bnr. 3  
4. etasje



1:200 Plan 4.etg

© Alle rettigheter tilhører utleiers for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	 <b>Norconsult</b>	Kommune: Oppdal gnr. 284 bnr. 3 og 38 Marion Eiendom AS <b>SKIFER PARK</b> Plan 4.etg		Tegnet dato: 13.02.2019 Prosjektnr.: 5181494	Tegner: RBH Tegningsnr.: 2322-14	Målestokk: 1:200 /A4 Kontroll: AB Rev.:

Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med organiseringen og seksjoneringen av eiendommen.

VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET SKIFER PARK OPPDAL

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

**1. Eiendommen – formål**

Sameiet Skifer Park Oppdal (heretter sameiet) omfatter gnr. 284 bnr. 3 i Oppdal kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**2. Organisering av sameiet**

Sameiet består av 13 seksjoner, 1 næringsseksjon og 12 boligseksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fastsettelse av sameierbrøken i søknad om seksjonering bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

**3. Rettslig disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

**4. Rett til bruk**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealene.

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

**4.1. Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen**

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av egne fasader. Næringsseksjonen kan uten godkjenning fra styret foreta profilering av næringsaktørene i bygget, dog skal dette utføres etter regulering og på en måte som ikke hindrer lys og utsikt eller på annen måte er til ulempe for boligene.

#### 4.2 Avtale med Oppdal kommune

Det er inngått avtale med Oppdal kommune for eiendommen gnr. 284, bnr. 3 i 2016.

Avtalen omfatter opparbeidelse, fremtidig drift og rettigheter på areal.

Avtalen søkes tinglyst på eiendommen.

Dersom tinglysning ikke blir utført skal avtalen med vedlegg følge som vedlegg til disse vedtekter.

Dersom avtalen blir tinglyst kan 4. setning over fjernes av styret uten ytterligere samtykke fra årsmøtet.

Dersom avtalen ikke blir tinglyst kan 5. setning over fjernes av styret uten ytterligere samtykke fra årsmøtet.

#### 5. Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i parkeringskjeller som er anleggseiendom (egen volumeiendom) på gnr. 284 bnr. 93. Det etableres et realsameie for anleggseiendommen.

Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller vil få rettigheten sikret ved tinglyst realandel i anleggseiendommen/realsameiet. Hver boligseksjon får rett til en bod hver og dette sikres ved tinglyst realandel i anleggseiendommen/realsameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikel/seksjon, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

Seksjonseierne blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Realsameievedtektene skal følge som vedlegg til disse vedtekter.

Drift av parkeringskjeller vil foregå via realsameiet. Utbygger tildeler parkeringsplasser og boder ved overtakelse.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Sameiet bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet. Uten samtykke fra årsmøtet kan dette avsnitt tas ut av vedtektene når tinglysning og etablering er gjennomført.

#### 6. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 7. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### 8. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom næringsseksjonen og boligseksjonene slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen bæres av denne og kostnader som knyttes til boligseksjonene bæres av disse.

Felles strøm, drift av heis, årlig kontroll sprinkelanlegg, service garasjeport, renhold, strøing og snøbrøyting deles likt mellom seksjonseierne. Forsikring og vedlikehold av bygget deles i henhold til sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet kan beslutte at styret skal gjennomgå budsjett i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

#### **9. Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innboforsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

#### **10. Vedlikehold**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger og elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ytre vedlikehold av eiendommen fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Utfyllende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonslovens §§ 32 - 35.

#### **11. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse**

Dersom seksjonseieren ikke oppfylder sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktksomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 12. Styret

Sameiet skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer. Styret skal ha representanter fra både næring- og boligseksjonene. Sameiet tegnes av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret kan gi prokura.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## 13. Årsmøtet

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

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) 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.

#### 14. Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

#### 15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 16. Endringer i vedtektene

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

#### 17. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, lov om eierseksjoner, offentlige pålegg, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

#### 18. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.juni nr. 65.

04. september 2019

VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET SKIFER PARK PARKERINGSKJELLER

Første gang vedtatt: 04. september 2019

**1. Navn**

Sameiets navn er Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller.

**2. Formål og virkemidler**

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drifte og vedlikeholde sameiets område med bygning, installasjoner og innretninger.

**3. Sameiet, sameiets eiendom**

Sameiet er et tings rettslig sameie hvor hver sameier eier en eller flere ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel, for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder parkeringsareal, boder, ganger, sykkelparkering, teknisk rom m.m. Oversikt over ideelle andeler til parkeringsplasser og boder følger i egen bruksrettsplan som vedlegg til disse vedtekter.

Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/31.

En parkeringsplass tilsvarer en eierandel på 2/31.

Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller omfatter gnr. 284 bnr. 93 i Oppdal kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

**4. Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 11.

## 5. Rettslig disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret ideelle andeler i sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## 6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser og en bestemt bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv bruksrett.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun selges og overskjøtes til andre sameiere som er seksjonseier i Sameiet Skifer Park, gnr. 284, bnr. 3, Oppdal kommune.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre sameiere.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for 1 HC-plass i parkeringskjeller. Denne plassen ligger som fellesareal i sameiet. Dersom det hos en sameier kan dokumenteres behov for HC-tilrettelagt parkeringsplass, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte. Plassene skal tilbakeføres ved bortfall av behov eller ved salg av den eierseksjon som sameieandelen er tilknyttet og som har gjort et midlertidig bytte til sameiets HC-plass.

En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

## 7. Betaling av felles utgifter

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk jfr. punkt 3 i disse vedtekter.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnadene faktureres samlet til Sameiet Skifer Park eller direkte til sameierne. Dersom det faktureres via Sameiet Skifer Park forutsettes det at dette sameiet krever inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Evt. kostnader ved forretningsførsel
- Service av tekniske installasjoner

#### 8. Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Sameiermøtets vedtak og eventuelle dissenser protokollføres.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

#### 9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, kan møtet kalles inn med en frist på minimum tre dager.

#### 10. Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 1-3 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå evt. avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

#### 11. Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

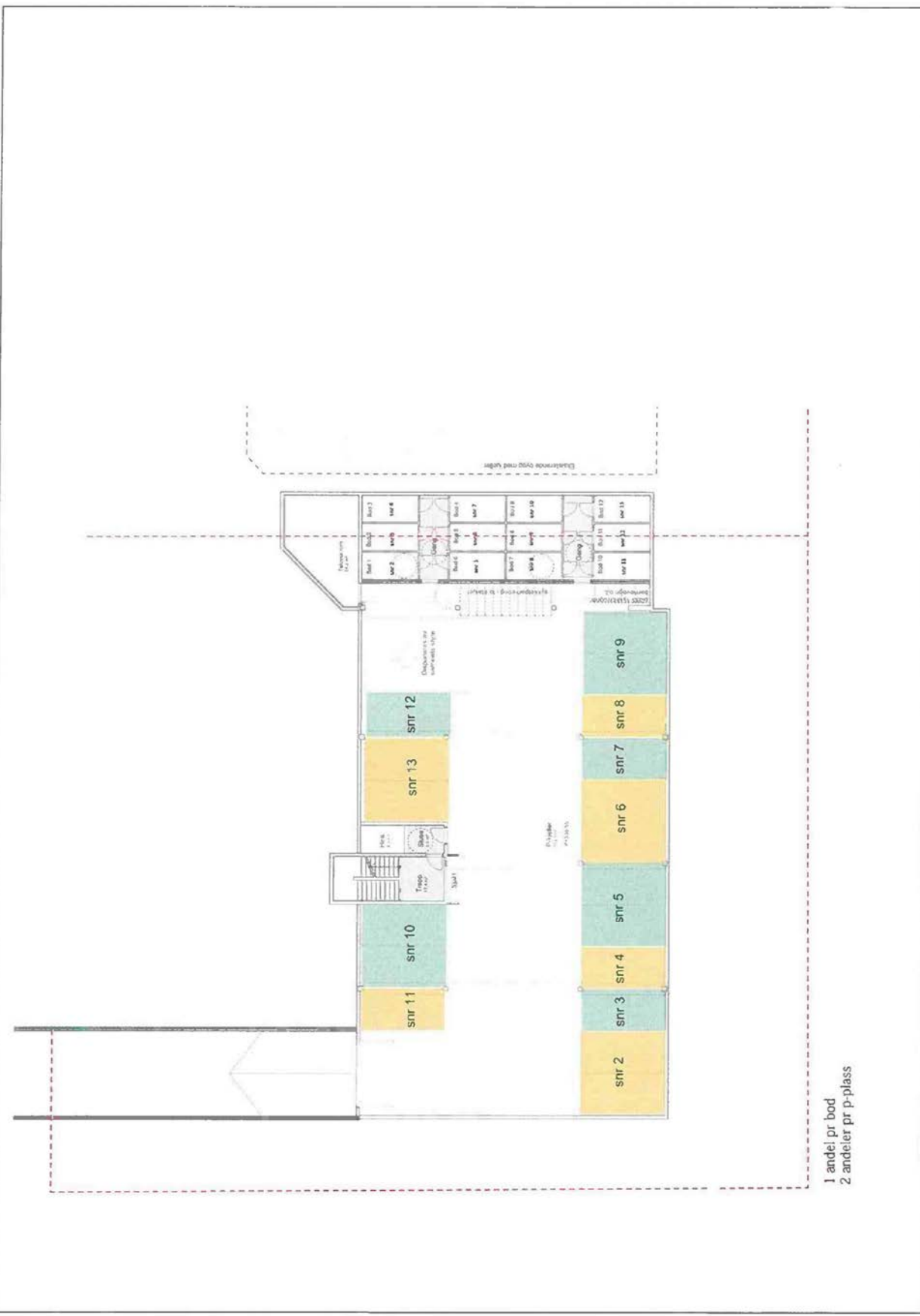
#### 12. Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner i Sameiet Skifer Park med sameieandel i Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

#### 13. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

Bruksrettsplan - Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller 23.08.19



1 andel pr. bod  
2 andeler pr p-plass

## Referat Årsmøte i sameiet Skifer Park 03.mars 2026 kl. 18.00

### Møtested : Leilighet nr. 1

Til stede: Astrid og Endre Nyhaug, Ingrid og Dagfinn Høvik, Rune Lufall og Arvid Myrhaug, Hans Rogstad, Ellen Velund, Trude Sørgård, Victoria Skram, Gudny Myrhaug, Johanna Dale.

#### 1. Åpning og konstituering. Godkjenning av innkalling og sakliste.

Endre åpnet møte og ønsket alle velkommen.

Innkallingen godkjent.

- Rune Lufall valgt som møteleder.
- Johanna Dale valgt som sekretær.
- Underskriving av protokoll valgt Ellen Velund og Hans Rogstad

#### 2. Årsberetning for 2025

Årsberetningen godkjent.

#### 3. Regnskap 2025

Rune gikk igjennom noen av punktene. Regnskap godkjent.

#### 4. Innkomne saker

Fra Anders Bjørgum:

- Hvilken vedlikeholdspan har styret lagt for f.eks. utvendig vedlikehold? Jeg ser at veggen mot Spire begynner å bli -tatt- allerede.
- Hva koster en re-gulvrenning av heisen i bygget. Den skal gis til James i 2027. Er dette budsjettet?
- Med en stadig økende ettermiddag, er det budsjettet for dette? Er det?
- Fisene i garasjen, er de forsøkt lagt ut på et netto eller Facebook for salg?
- Hvor lenge går avtalen med vaskeriemøtet? Er det mulig å spare penger på en slik avtale?
- Hva er status med soppeltaker for restauranten «det sorte år»?

- Styre har sjekket med Marion samt Alvdal Skurlag angående materiale som er anvendt utvendig på bygget. Det er normalt at fargen blekner etter en tid, men ingen fare for forringelse på kort tid. Antatt «levetid» 7-8 år. Det foreslås derfor at venter 2-3 år før det må gjøres noe og at det jobbes videre med å sjekke kostnad og avsette midler.
- Vi har en avtale med Kone Heis, 2-3 sjekk i løpet av året. Det gjennomføres også heiskontroller iht. gjeldende forskrifter.
- Det er budsjettet med høyere strømutgifter.
- Fisene er planlagt for salg. Restauranten er interessert så vi avventer endelig svar derfra.
- Vi følger at vi har en god avtale. Er formøyd og tror kostnaden er på et nivå som er ok. Vi har også fått låne støvsuger ifm dugnad uten at de har tatt betalt for det.
- Bygging av seppelskur og levegg er godkjent av kommunen, dette vil snart bli gjennomført.

Fra Anita Kleiven

- Det er behov for en vedlikeholdspan som viser hva som kan forventes av vedlikehold i fremtiden, og at dette også legges inn i fremtidige budsjett. Det må unngås at utgifter kommer brått på, slik at det må kreves ekstra innbetaling utenom husleien.
- Behov for å se på sykkelparkeringen i gjengen. Dagens sykkelstativ er ikke egnet, og det blir for trang dersom alle leiligheter skal ha plass for 2 sykler.

- Samme sak på liste fra Anders. Se kommentar til dette ovenfor i referatet.
- Pr. i dag er det flere leiligheter som ikke har sykler. Dagens stativ har plass til 18 sykler. Enighet om at vi vurderer behovet etter hvert og at vi muligens kan finne plass til et stativ til i kjelleren.

Fra Hans Rogstad

Styreleder

Etter hva jeg kan se er ikke styrehonoraret til sameiets styreleder vært justert siden det ble vedtatt i 2022. Da ble honoraret satt til kr. 6000,- per år.  
Honoraret har etter min mening vært alt for lavt og bør nå oppjusteres.  
Jeg foreslår for årsmøtet å sette honoraret til kr. 1000,- per mnd.

Forslaget til Hans vedtatt og styrehonorar til leder settes til 12 000 pr. år

#### 5. Budsjett for 2026

Rune orienterte litt om tallene på noen av punktene. Godtgjørelse til styreleder vil bli endret ut fra nytt vedtak. Budsjett godkjent.

#### 6. Valg i henhold til vedtektenes pkt. 10

På valg: Styreleder Endre Nyhaug, kasserer Rune Lufall og styremedlem Johanna Dale. Jan Velund har trukket seg av helsemessige grunner.

#### Dagens styre ønsker ikke gjenvalg og går av.

**Begrunnelse:** Helt i fra det ble opprettet styre i Skifer Park har det vært gjentagende kritikk til styre fra en beboer. Vedkommende har uttrykt misnøye med alle forslag som har kommet opp og hvordan styre har jobbet. Dette går på bruk av penger og uttrykt meninger og ytringer om at styre ikke følger lover og regler. Mistilliten har styre fått både skriftlig og verbalt.

De framførte på årsmøte ønsket sterkt at styre skulle fortsette. Dette ble sagt verbalt og vist ved applaus. Styre føler at de har tillit til de fleste sammele, men etter år med stadig kritikk fra en beboer har styre fått nok. Nye koster må til og håper at de kan gjøre alt «riktig» i alles øyne.

Valgkomiteen har spurt alle i sameie om å være med i styre og alle har takket nei.

**Konklusjon:** Det kalles inn til ekstraordinært årsmøte der det kun vil være valg av nytt styre på agendaen. Fram til det årsmøtet vil dagens styre påta seg ansvaret for eventuelle saker som vil oppstå. Dato for det ekstraordinære årsmøte er ikke bestemt, det vil ikke skje før påske, varslet om tid og sted blir sendt ut seinere.

Møte ble avsluttet kl. 19.15

  
.....  
Endre Nyhaug (leder)

  
.....  
Johanna Dale (referent)

  
.....  
Rune Lufall (kasserer)

  
.....  
Protokollunderskriver  
Hans Rogstad

  
.....  
Protokollunderskriver  
Ellen Velund

## Sameiet Skifer Park Oppdal

### Budsjett 2024

Resultatregnskap

Organisasjonsnr. 923554084

	Budsjett 2026	Budsjett 2025	Regnskap 2025	2024	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>						
<b>Driftsinntekt</b>						
3600	Inntekter felleskostnad	396 000,00	431 400,00	354 700,00	316 400,00	343 700,00
	Marion Eiendom	33 600,00	33 600,00	26 500,00		
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>446 400,00</b>	<b>429 600,00</b>	<b>465 000,00</b>	<b>381 200,00</b>	<b>316 400,00</b>	<b>343 700,00</b>
<b>Driftskostnader</b>						
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	6 600,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	500,00	400,00	384,00	384,00	384,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 000,00	-5 700,00	4 774,00	2 722,00	
6340	Lys, varme	90 500,00	69 100,00	85 359,89	105 344,70	78 348,31
6360	Renhold ( renhold fra 2rve og vintervedlikehold)	58 400,00	59 100,00	55 071,00	54 330,00	61 654,00
6390	Annen kostnad lokaler (drift av ventilasjon, heis, alarm, låser-dører, filter)	90 000,00	57 000,00	81 890,99	79 047,75	57 661,38
6420	Leie datasystemer regnskap	2 800,00	2 700,00			
6540	Inventar/ustyr	7 100,00	6 400,00	6 708,07	10 426,00	7 730,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 000,00	63 200,00	6 831,25		25 896,50
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 000,00	11 700,00	5 012,50	4 488,75	
6705	Regnskapshonorar	26 700,00	31 700,00	25 160,00	10 049,00	17 507,00
6800	Kontorrekvisita	1 500,00				1 412,00
7420	Gave, fradragsberettiget	5 000,00	2 000,00	2 349,00	1 844,00	389,00
7500	Forsikringspremie	65 000,00	51 100,00	61 335,00	43 023,00	42 809,50
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 400,00				4 100,00
7770	Bank- og kortgebyr	240,00	300,00	224,00	176,00	192,00
7790	Annen kostnad	900,00		840,00		
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>383 500,00</b>	<b>404 840,00</b>	<b>355 000,00</b>	<b>341 999,70</b>	<b>317 835,20</b>	<b>304 083,69</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>62 900,00</b>	<b>24 760,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>39 260,30</b>	<b>-1 435,20</b>	<b>39 616,31</b>
<b>Annen finanskostnad</b>				<b>342,07</b>		
8150	Annen rentekostnad			342,07		
<b>Ordinært resultat - OVERSKUDD</b>	<b>62 900,00</b>	<b>24 760,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>38 918,23</b>	<b>-1 435,20</b>	<b>39 616,31</b>

Driftskostnader i Skifer Park, budsjett 2026  
 Utregning av felleskostnader for seksjon 1 (første etasje)

Godtgjørelse Styre	12000
Arb.avg	500
Vintervedlikehold, brøyting	25000
Regnskap	33300
Forsikring	70700
Gebyr	240
Framtidig vedlikehold	2260

Sum utgift relevant for seksjon 1                      **144 000,00**                      Utgift delt på 4 (etasjer)                      **36 000,00**

**Årsregnskap for**  
**SAMEIET SKIFER PARK OPPDAL**

923554084

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		464 875	381 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>464 875</b>	<b>381 200</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	7 013	6 384
Annen driftskostnad		347 491	352 587
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>354 504</b>	<b>358 971</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 371</b>	<b>22 229</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-342</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 371</b>	<b>21 887</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		110 371	21 887
<b>Sum overføringer</b>		<b>110 371</b>	<b>21 887</b>

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	26 500
<b>Sum fordringer</b>		<u>0</u>	<u>26 500</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 507	71 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<u>184 507</u>	<u>71 051</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 507</b>	<b>97 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 507</b>	<b>97 551</b>

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		184 507	74 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>184 507</b>	<b>74 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>184 507</b>	<b>74 136</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	17 031
Annen kortsiktig gjeld		0	6 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>23 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>23 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 507</b>	<b>97 551</b>

\_\_\_\_\_  
Endre Nyhaug  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Jan Velund  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Rune Lufall  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	0	384
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	1 013	0
<b>Sum</b>	<b>7 013</b>	<b>6 384</b>

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Sameiet Skifer Park Oppdal

### Budsjett 2024

Resultatregnskap  
Organisasjonsnr. 923554084

	Budsjett 2026	Budjett 2025	Regnskap 2025	2024	2023	2022
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>						
<b>Driftsinntekt</b>						
3600 Inntekter felleskostnad	410 400,00	396 000,00	431 400,00	354 700,00	316 400,00	343 700,00
Marion Eiendom	36 000,00	33 600,00	33 600,00	26 500,00		
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>446 400,00</b>	<b>429 600,00</b>	<b>465 000,00</b>	<b>381 200,00</b>	<b>316 400,00</b>	<b>343 700,00</b>
<b>Driftskostnader</b>						
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	12 000,00	6 600,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	500,00	500,00	400,00	384,00	384,00	384,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 000,00	1 000,00	-5 700,00	4 774,00	2 722,00	
6340 Lys, varme	90 500,00	90 500,00	69 100,00	85 359,89	105 344,70	78 348,31
6360 Renhold ( renhold fra 2rve og vintervedlikehold)	62 100,00	58 400,00	59 100,00	55 071,00	54 330,00	61 654,00
6390 Annen kostnad lokaler (drift av ventilasjon, heis, alarm, låser-øpner, filter)	59 000,00	90 000,00	57 000,00	81 890,99	79 047,75	57 661,38
6420 Leie datasystemer regnskap	2 800,00		2 700,00			
6540 Inventar/ustyr	6 800,00	7 100,00	6 400,00	6 708,07	10 426,00	7 730,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 000,00	27 000,00	63 200,00	6 831,25		25 896,50
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 300,00	20 000,00	11 700,00	5 012,50	4 488,75	
6705 Regnskapshonorar	33 300,00	26 700,00	31 700,00	25 160,00	10 049,00	17 507,00
6800 Kontorrekvisita	-	1 500,00				1 412,00
7420 Gave, fradragsberettiget	2 100,00	5 000,00	2 000,00	2 349,00	1 844,00	389,00
7500 Forsikringspremie	70 700,00	65 000,00	51 100,00	61 335,00	43 023,00	42 809,50
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-	4 400,00				4 100,00
7770 Bank- og kortgebyr	400,00	240,00	300,00	224,00	176,00	192,00
7790 Annen kostnad	-	900,00		840,00		
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>383 500,00</b>	<b>404 840,00</b>	<b>355 000,00</b>	<b>341 939,70</b>	<b>317 835,20</b>	<b>304 083,69</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>62 900,00</b>	<b>24 760,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>39 260,30</b>	<b>-1 435,20</b>	<b>39 616,31</b>
<b>Annen finanskostnad</b>				<b>342,07</b>		
8150 Annen rentekostnad				342,07		
<b>Ordinært resultat - OVERSKUDD</b>	<b>62 900,00</b>	<b>24 760,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>38 918,23</b>	<b>-1 435,20</b>	<b>39 616,31</b>

# Nabolagsprofil

Ola Setroms veg 36 - Nabolaget Aunegrenda - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	3 min	0.3 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	5 min	0.4 km
Trondheim Værnes	2 t 3 min	

## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	7 min	0.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	6 min	0.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	11 min	0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Quality Hotel Skifer Oppdal	2 min
IONITY Oppdal	2 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

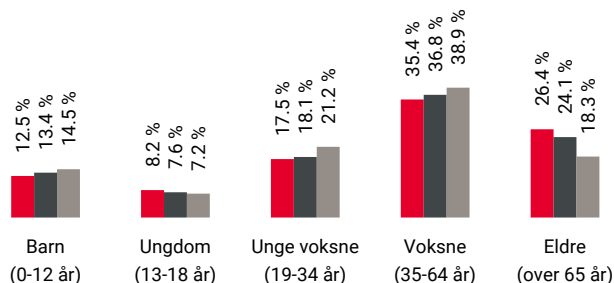
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aunegrenda	852	447
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 16 barn	8 min	0.6 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min	1.1 km
Brennan barnehage (0-5 år) 114 barn	13 min	1.2 km

## Dagligvare


Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	3 min	0.3 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
-  3. Gående

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

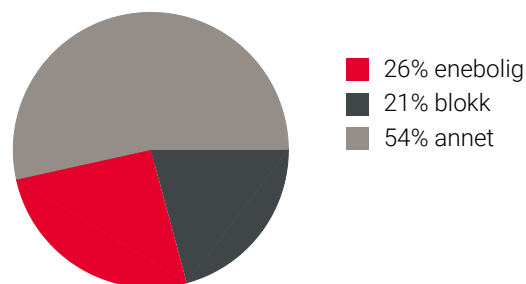
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Kruks Klatring 2 min   
Klatring 0.1 km
-  Oppdal kulturhus - aktivitetssal 4 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Oppdal Treningssenter 5 min 

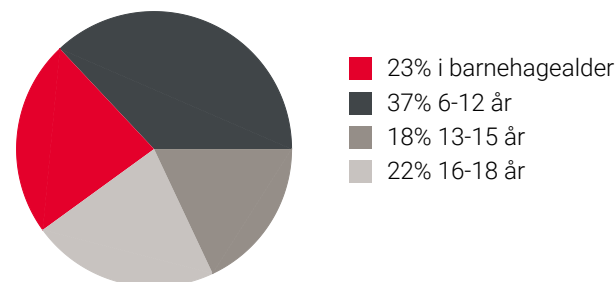
## Boligmasse



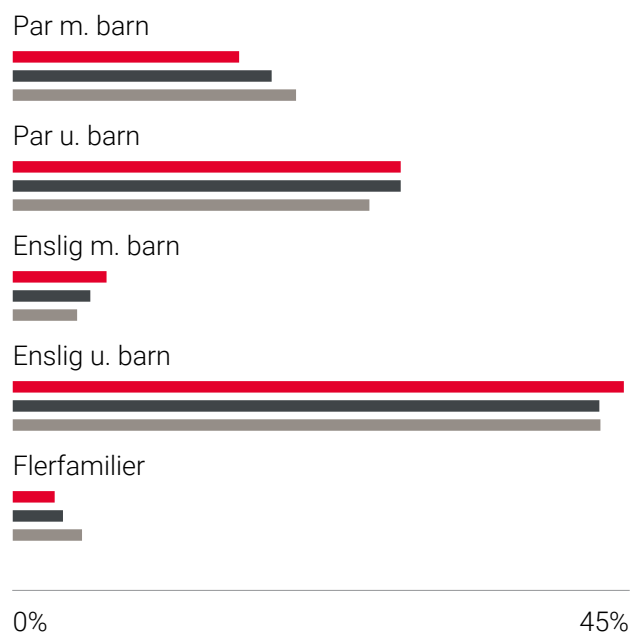
## Varer/Tjenester




-  Aunasenteret 3 min 
-  Vitusapotek Oppdal 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



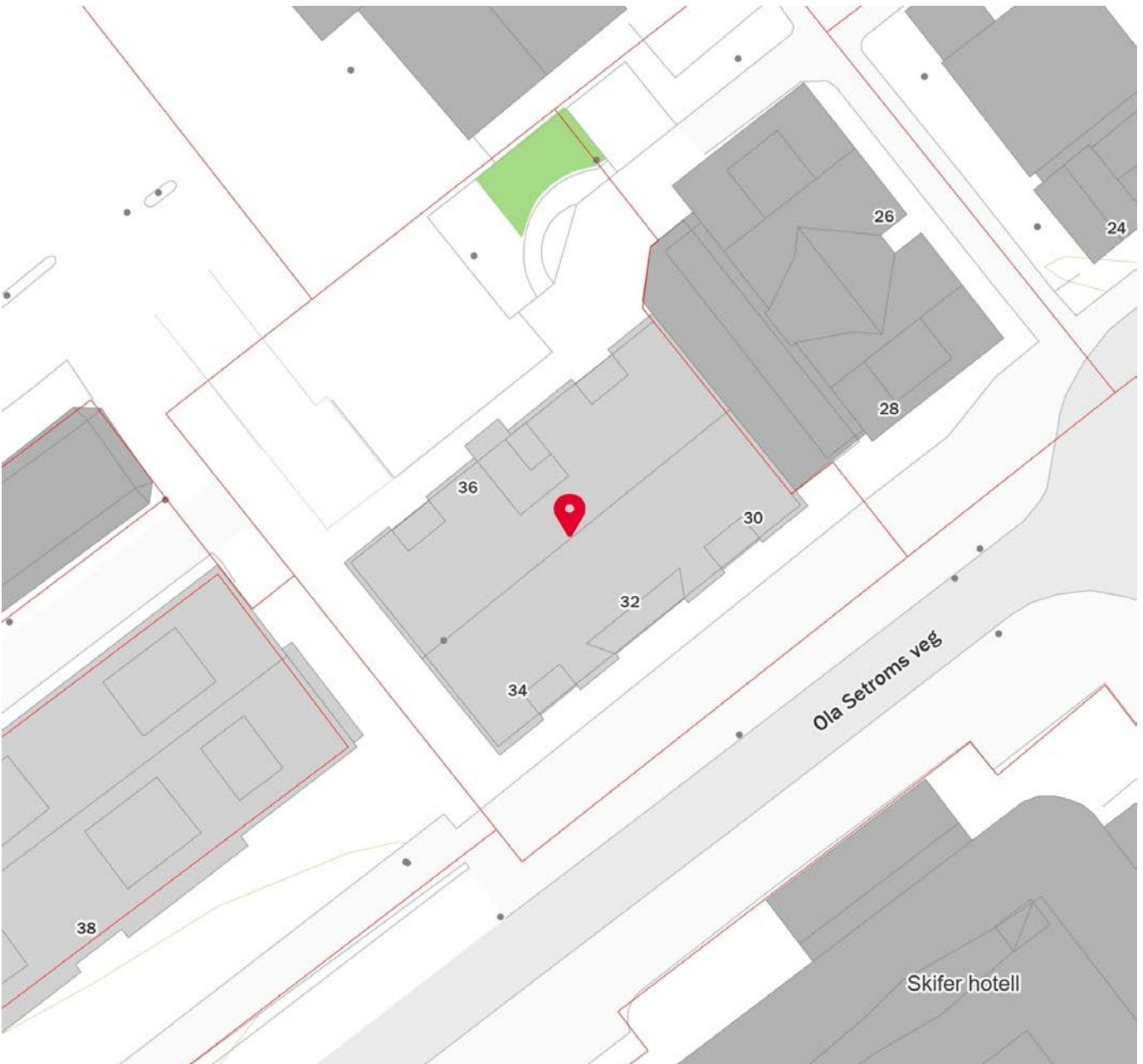
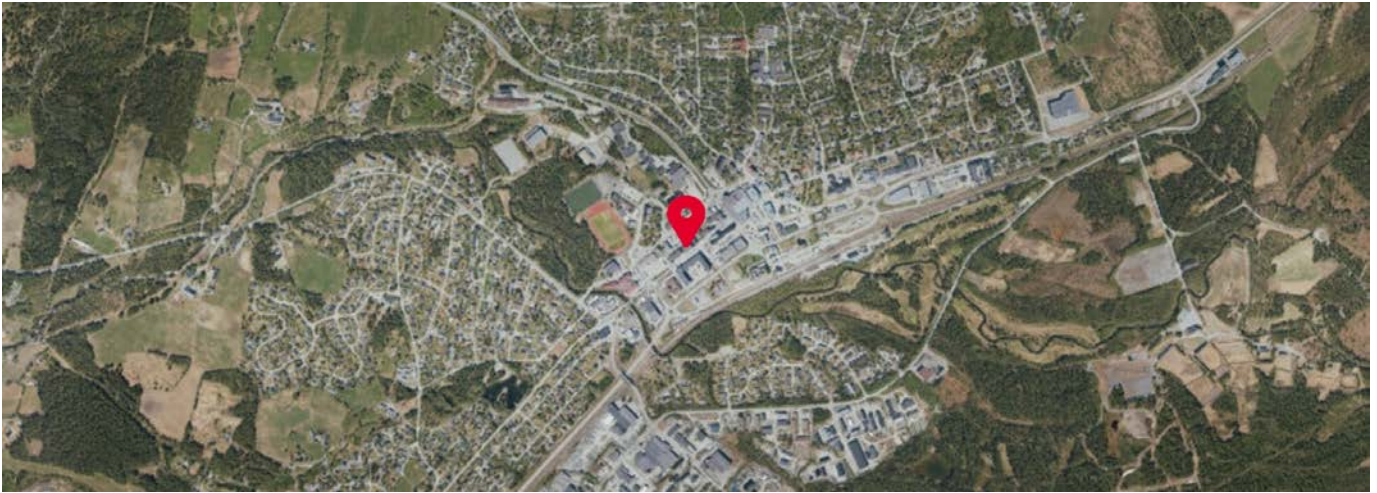
## Familiesammensetning



-  Aunegrenda
-  Oppdal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

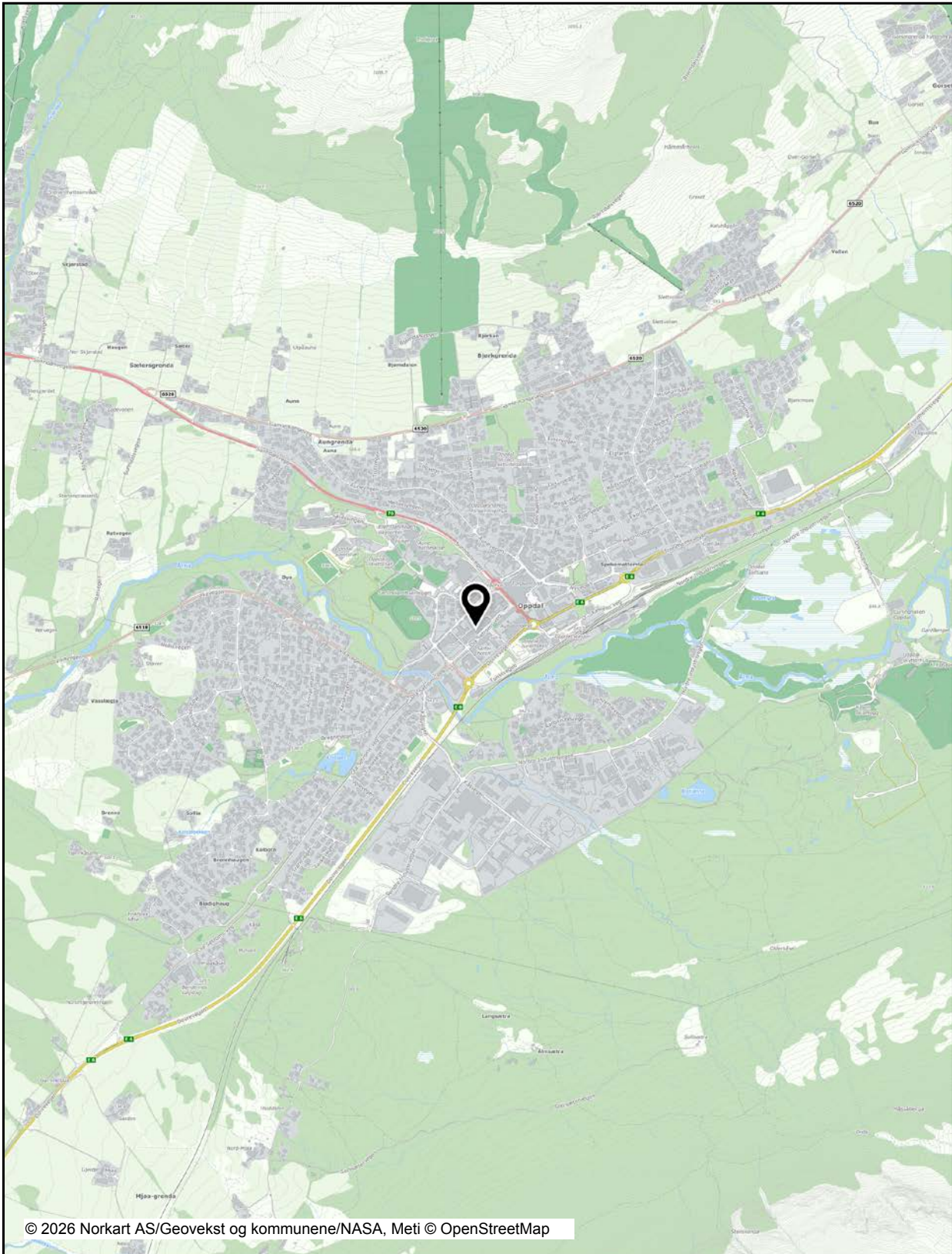


# Ola Setroms veg 36

Dato: 30.04.2026

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

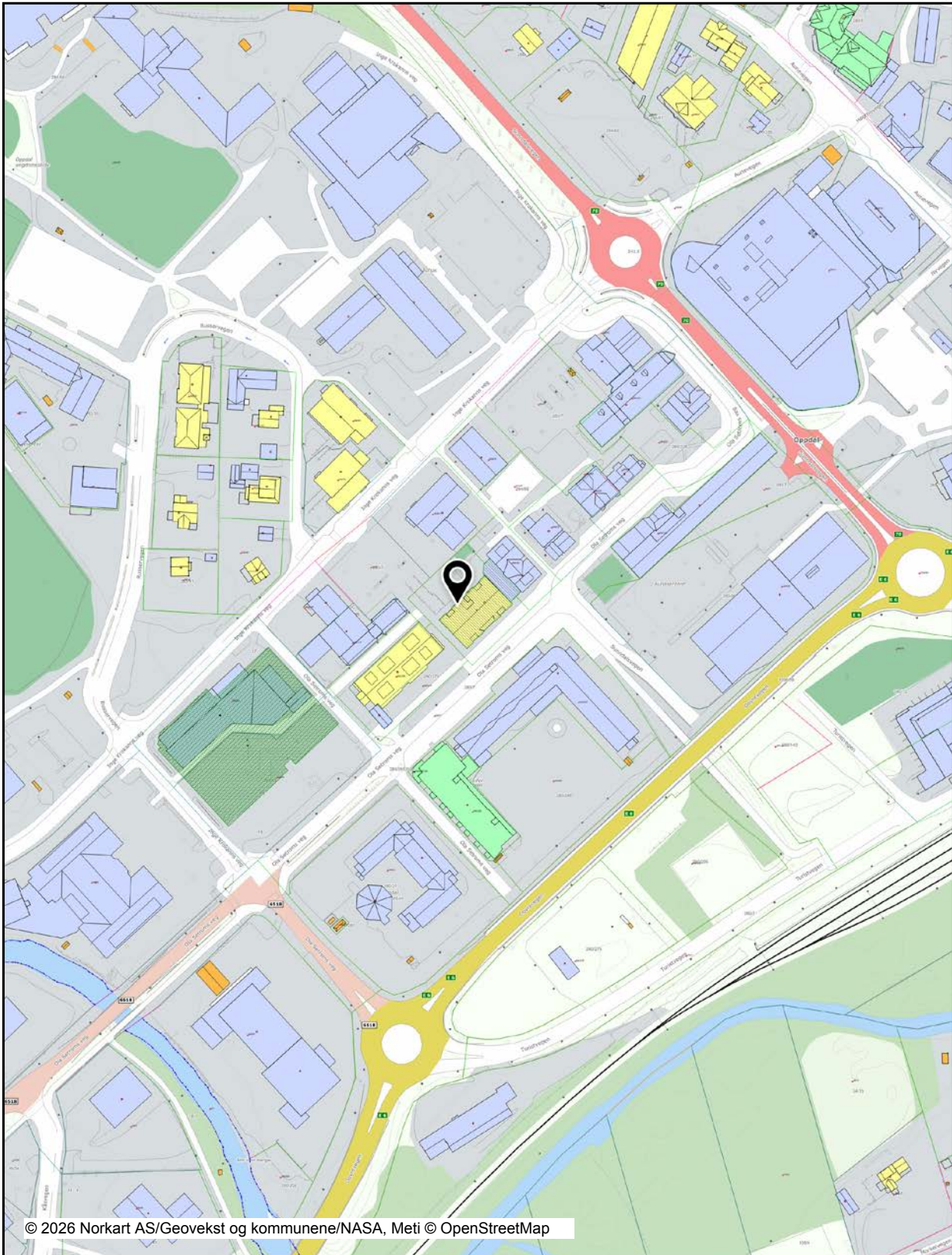


# Ola Setroms veg 36

Dato: 30.04.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

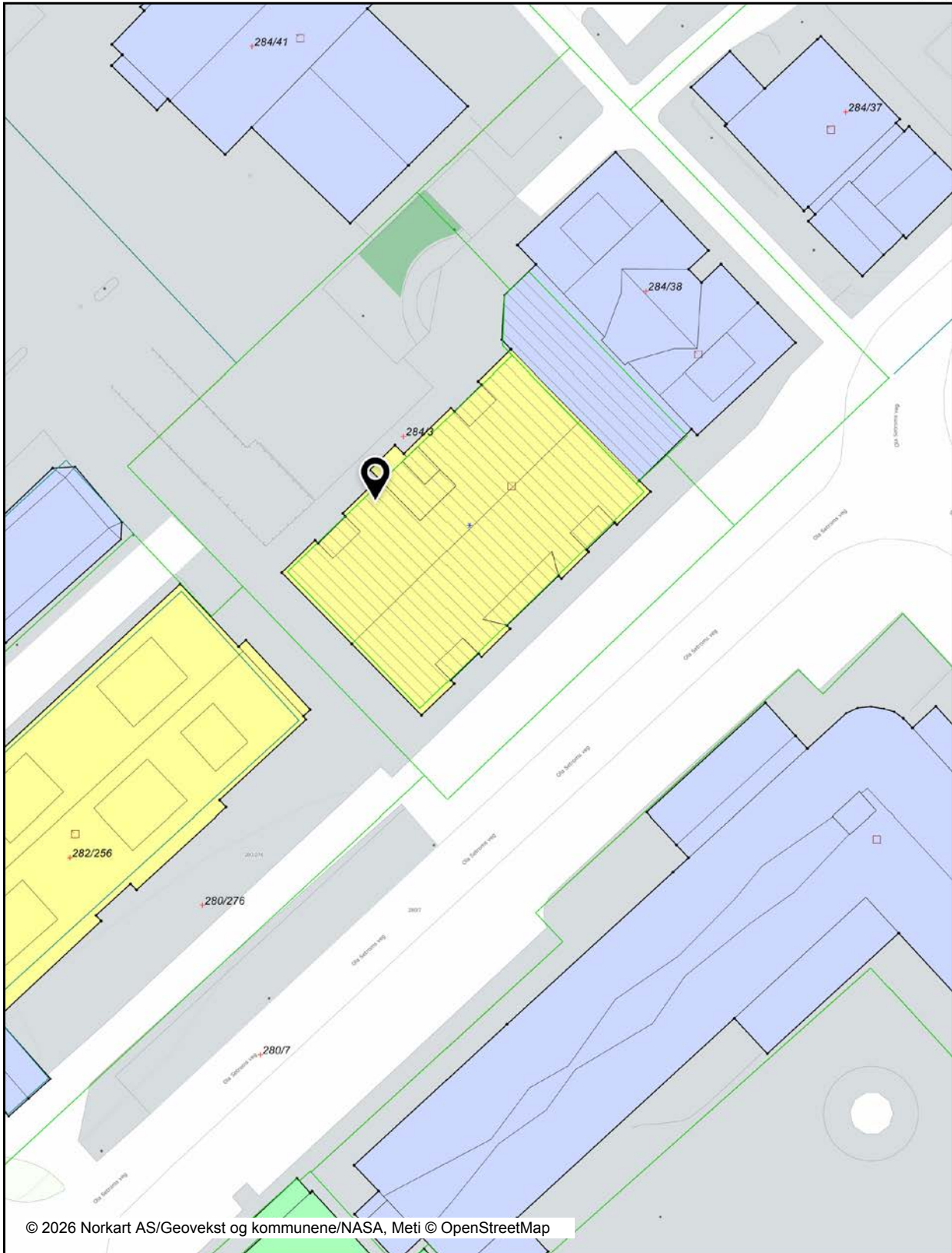


# Ola Setroms veg 36

Dato: 30.04.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://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 bruktbolig. 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

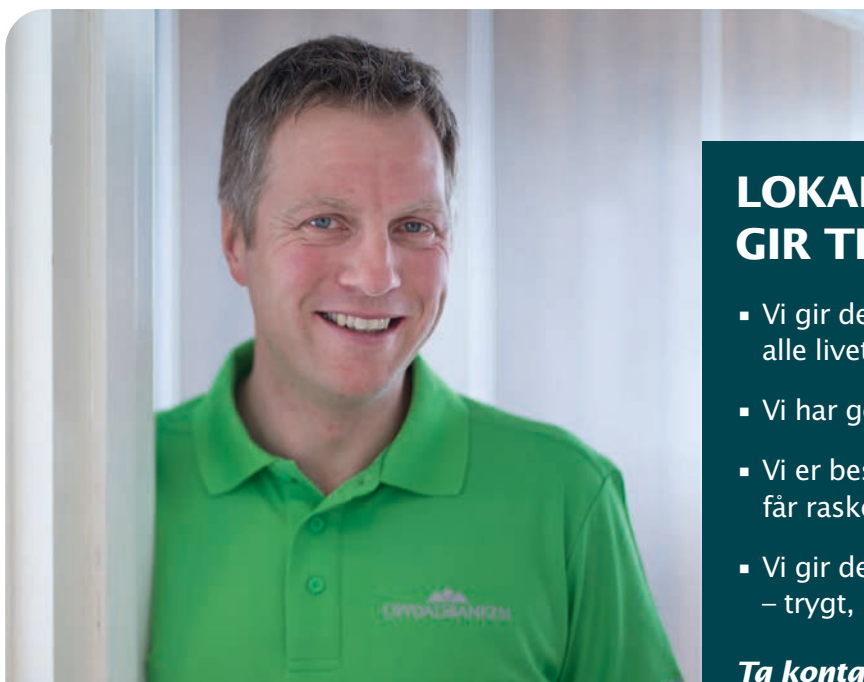
Fremtind

[www.fremtind.no](http://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.



## JON GAUTERUD


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

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

**Adresse:** Ola Setroms veg 36  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre