

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building at dusk. The building features a mix of dark wood paneling, stone cladding, and large glass windows. Balconies with glass railings are visible on several floors. People are shown walking on the sidewalk and on the balconies, adding a sense of life and scale to the scene. The sky is a deep blue with some clouds. In the top right corner, the word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font. In the bottom left, there is a white text box containing the address and a description of the apartment units. The overall atmosphere is modern and inviting.

aktiv.

Ola Setroms veg 37B, 7340 OPPDAL

**Leilighet med høy standard. Tre
soverom, to bad og balkong - Heis
og garasje med elbillader**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 14 720,-
Total ink omk.: Kr 9 514 720,-
Felleskostn.: Kr 2 940,-
Selger: Oppdal Hotellinvest AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 134/137 kvm
Tomtstr.: 1268 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 265
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1703250102

Leilighet med høy standard. Tre soverom, to bad og balkong - Heis og garasje med elbillader

Denne fritidsleiligheten ligger sørvestvendt i andre etasje i Skifer Signatur i sentrumskjernen av alpinbygda Oppdal.

En kan vanskelig forestille seg en mer lettvt og trygg fritidsbolig med porttelefon, heis og parkeringsplass med elbillader i garasje samt handels- og kulturtilbud og øvrige sentrumsfasiliteter nærmest rett utenfor "hyttedøra".

Leiligheten er romslig og har en meget god og arealeffektiv planløsning som inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til takoverbygd balkong, to soverom, bad og bod. I tillegg har leiligheten bod i tilknytning til parkeringsplass med elbillader. Leiligheten er ny/ikke tatt i bruk, holder en gjennomgående høy standard på materialvalg og håndverksmessig utførelse, og har både vannbåren varme og balansert ventilasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bygningstegninger, fasader og plantegninger.....	23
Energiattest	34
Ferdigattest	41
Situasjonsplan.....	42
Seksjonering	43
Eiendoms-og veistatuskart.....	50
Reguleringsplankart med bestemmelser.....	54
Kommuneplankart	75
Vedtekter og husordensregler	77
Innkalling ordinært årsmøte 2025.....	88
Referat årsmøte	89
Årsregnskap 2024 og budsjett.....	91
Nabolagsprofil.....	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod i tilknytning til garasjeplass

2. etasje

BRA-i: 134 m² Hall, gang, stue/kjøkken, tre soverom, garderoberom, to bad, vaskerom og bod/teknisk rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

31 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Det er i tillegg tilhørende garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Gang- og trappearealer, heis, garasjeanlegg med egen parkeringsplass samt felles smøre- og sykkelbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer i salgsoppgaven er hentet fra tegning. Arealene er ikke oppmålt av takstmann eller kontrollmålt av megler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1268 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 1 268 m² iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Herav er 62,4 m² tilleggsareal til næringsseksjon i 1. etasje.

For øvrig er tomten felles for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalt, stein og grøntareal. Felles container for avfallssortering.

Beliggenhet

Denne flotte fritidsleiligheten ligger sørvestvendt i 2. etasje i Skifer Signatur, midt i sentrumskjernen i Oppdal.

Sentrumsområdet i Oppdal har de senere årene gjennomgått en fantastisk utvikling. Den nye flerbruksgata utgjør sentralaksen og binder sammen søndre og nordre del av sentrum, med det nye Skifer Signatur mot sør, det «nye» kjøpesenteret Domus ved torget i nord, Oppdal kulturhus i vest og stasjonsområdet i øst. Midt mellom disse finner vi det nye innovasjonssenteret Krux med bl.a. treningssenter og Norges største innendørs klatrevegg. Her tilbys også fleksible kontorløsninger om en ønsker å flytte kontoret på fjellet. Langs sentrumsgata og i sentrumsområdet for øvrig finner en også en rekke nisje- og kjedebutikker, vinmonopol, restauranter og kafeer. Bakeriet Sprø og delikatesseforretningen Smak & Behag ligger rett over veien fra Skifer Signatur. Her tilbys både utsøkte bakverk og kortreiste delikatesser fra lokale produsenter for å nevne noe.

Sentrum i alpinbygda Oppdal er kompakt med et rikt handels-, kultur- og fritidstilbud. Her vil du, som hytteoppdaling med leilighet i Skifer Signatur, få tilgang til alle sentrumsfasilitetene rett utenfor hyttedøra, samtidig som «hytta» vil være et ypperlig utgangspunkt for alt Oppdal kan tilby av naturopplevelser og aktiviteter i alle årstider. Nærheten til Oppdal Skysstasjon gir deg muligheten til å roe ned og slappe av på toget eller bussen på veien til Oppdal og rusle de få meterne gjennom sentrum før du lander i leiligheten.

Adkomst

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

Byggemåte

Leilighetsbygg med 27 leiligheter og én næringsdel fordelt over fire etasjer, med næringsdel, garasjeanlegg med boder, tavlerom og øvrige fellesarealer i 1. etasje samt ni leiligheter med tilhørende balkonger og fellesarealer i hver av de øvrige etasjene. Leilighetene er fordelt på to fløyer med egne trapperom og heiser for hver fløy. Bygget er fundamentert på grunnmur i betong og over dette oppført i stenderverk/betong med utvendig stående/liggende kledning og tørrmurt skifer. Etasjeskiller i betong. Tilnærmet flatt yttertak tekket med takmembran. Vinduer har isolerglass.

Leilighetene har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod i hver enkelt leilighet.

Felles energisentral med forvarming av tappevann, vannbåren varme og tilluft.

Bygget er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarsling forberedt for direkte varsling til brannvesenet. Meldere og egen sentral i hver leilighet.

Innhold

Leilighet 2. etasje:

- Hall, gang, stue/kjøkken, tre soverom, garderobesrom, to bad, vaskerom og bod/teknisk rom.

Øvrig:

- Takoverbygd balkong
- Egen parkeringsplass i garasjeanlegg
- Egen bod i tilknytning til parkeringsplass
- Felles heis og trappeganger
- Felles sykkel- og smørebod

Standard

Hall: Malt himling med spotter. Beiset panel/malte veggflater. Flis på gulv. Varme i gulv. Porttelefon og brannsentral.

Gang: Malt himling med spotter. Beiset panel på vegger. Parkett på gulv. Varme i gulv. Porttelefon og brannsentral.

Stue/kjøkken: Malt himling med spotter. Beiset panel/malte veggflater. Parkett på gulv. Varme i gulv. Gasspeis. Kjøkkeninnredning med fronter i dempet sort utførelse, benkeplater med nedfelt oppvaskbeslag. Lys under overskap. Frokostbar. Integrerte hvitevarer fra Miele; stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Vegghengt ventilator fra Røroshetta. Utgang til takoverbygd balkong.

Soverom 1: Malt himling. Beiset panel på vegger. Teppe på gulv. Varme i gulv.

Garderoberoom: Malt himling. Beiset panel på vegger. Teppe på gulv. Varme i gulv.

Soverom 2: Malt himling. Beiset panel på vegger. Parkett på gulv. Varme i gulv.

Soverom 3: Malt himling. Beiset panel på vegger. Parkett på gulv. Varme i gulv.

Bad 1: Malt himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og speil med integrert belysning. Dusj med sprutvegg i glass. Vegghengt wc med innbygd susterne.

Bad 2: Malt himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og speil med integrert belysning. Dusj med sprutvegg i glass. Vegghengt wc med innbygd susterne.

Vaskerom: Malt himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Opplegg for vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel)

Bod/teknisk rom: Malt himling. Beiset panel på vegger. Parkett på gulv. Sikringsskap med fibersentral. Ventilasjonsanlegg. Fordelingsskap for gulvvarme.

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

Det medfølger egen parkeringsplass i garasje på bakkeplan i bygget.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93084744

Diverse

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

Interiørbilder i salgsoppgave og annonser er illustrasjonsbilder fra tilsvarende møblert leilighet i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom illustrasjonsbilder og faktisk leveranse/standard.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet via vannbåren gulvvarme og elektrisk gulvvarme i bad.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info strømforbruk

Det foreligger ikke opplysninger om strømforbruk. Leiligheten er ikke tatt i bruk.

Energikarakter

A

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 9 820

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Eiendommen er ikke tatt i bruk.

Det vil etterhvert også påløpe eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 9 800,-
- Felleskostnader: ca. kr 35 300,-
- A konto vannbåren varme: ca. kr 12 000,-

I tillegg til dette kommer strømavgifter for leiligheten samt eventuell lading av elbil faktureres etter forbruk

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

133/2249

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet forretningsførsel, vedlikehold heis, rengjøring fellesareal, felles bygningsforsikring, revisjon mm.

I tillegg faktureres det et akontobeløp på kr 1.000,- hver måned for vannbåren varme, og avregning skjer ved avlesing strømmålere en gang i året. Avlesing skjer 01. oktober hvert år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 940

Andel fellesformue

Kr 15 051

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skifer Signatur

Organisasjonsnummer

932321408

Om sameiet

Sameiet Skifer Park Oppdal ble stiftet i 2023 og består av 27 fritidsleiligheter (eierseksjoner) og en næringsseksjon med tilhørende fellesarealer.

Regnskap/budsjett

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

Forretningsfører opplyser at felleskostnadene vil øke noe hvert år, og årets endring blir vedtatt og trer i kraft etter årsmøtet i april 2025.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Admento Oppdal AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 265, seksjonsnummer 8 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:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 17.06.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten har status som fritidsbolig.

Reguleringsplan for Oppdal sentrum med PlanID 163420122024, revidert 31.05.2022, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er planlagt oppført kombinert leilighets- og næringsbygg på eiendommen 282/25 i vest. Kopi av mottatt nabovarsel kan fås ved henvendelse megler.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter for sameiet. Eier er forpliktet til å informere leietaker om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at disse blir overholdt.

Det er mulighet for å inngå avtale om utleie i regi av Skifer Hotel. Interessenter bes kontakte hotellet direkte ved spørsmål i forbindelse med dette.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 17.05.2024. Bestemmelser i avhendingslovens § 2-11 vedr. garantistillelse etter bustadoppføringslovens § 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

5 000 (Sameieinvestering)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

14 720 (Omkostninger totalt)

25 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 514 720 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 525 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 528 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 720

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 56 250,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg har meglerforetaket krav på å få dekket avtalte utlegg iht. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.01.2026



Illustrasjon fasade



Illustrasjon fasade vinter.jpg



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon

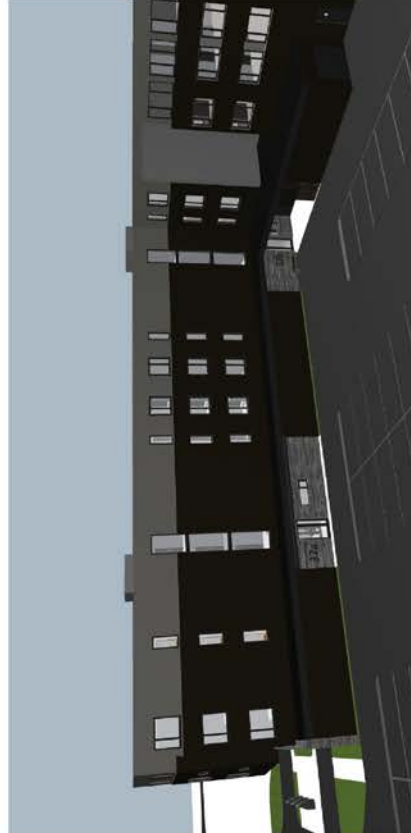
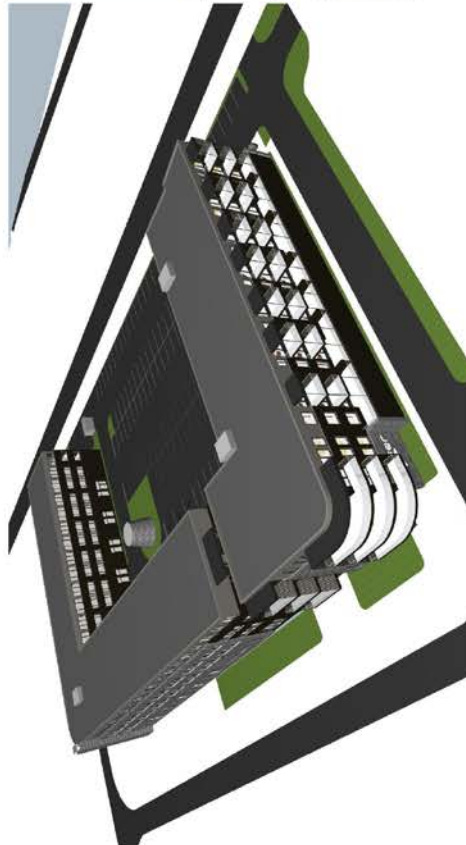
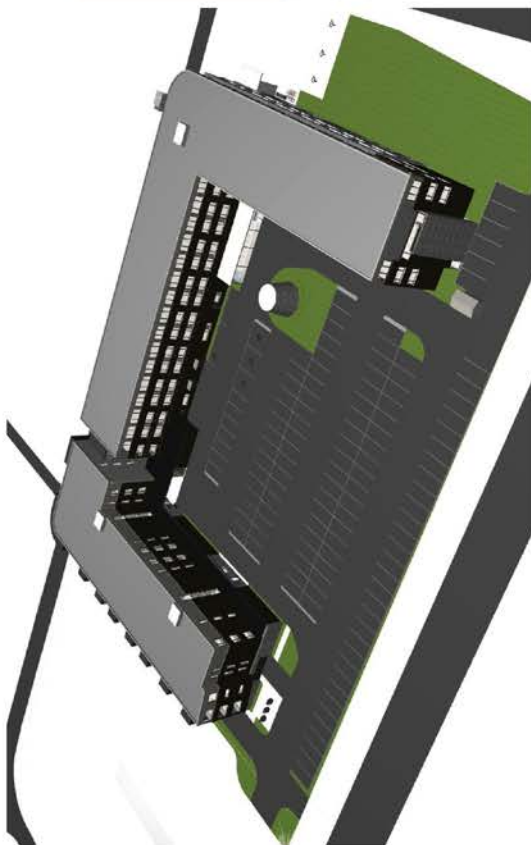


Fasade



Illustrasjon plantegning H0204.jpg

Vedlegg



KB ARKITEKTER

PB 333
3101 Tønsberg

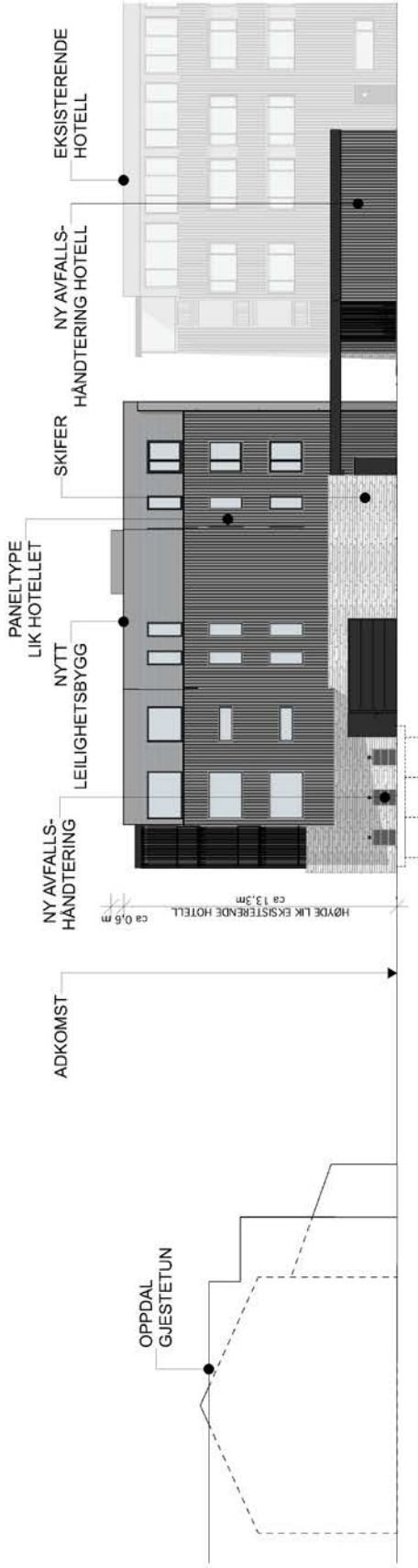
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitektur.no

3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)

DATO	BYGG	BYGG	BYGG	BYGG	BYGG
10.03.2022	RB	RB	RB	RB	RB
10.03.2022	RB	RB	RB	RB	RB
10.03.2022	RB	RB	RB	RB	RB
10.03.2022	RB	RB	RB	RB	RB

Modell Perspektiver

A-902



Fasade Sørøst



Fasade Nordøst



PB 333
3101 Tønsberg

3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)

10.03.2022 1:200 JAJ Forprosjekt

10.03.2022 1:200 JAJ Forprosjekt

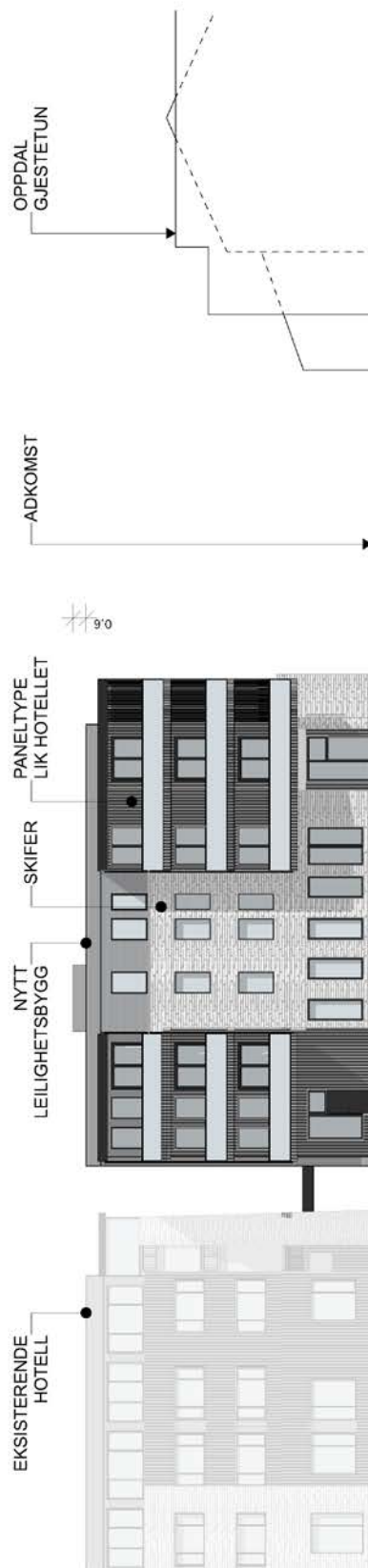
10.03.2022 1:200 JAJ Forprosjekt

Fasade NØ & SØ

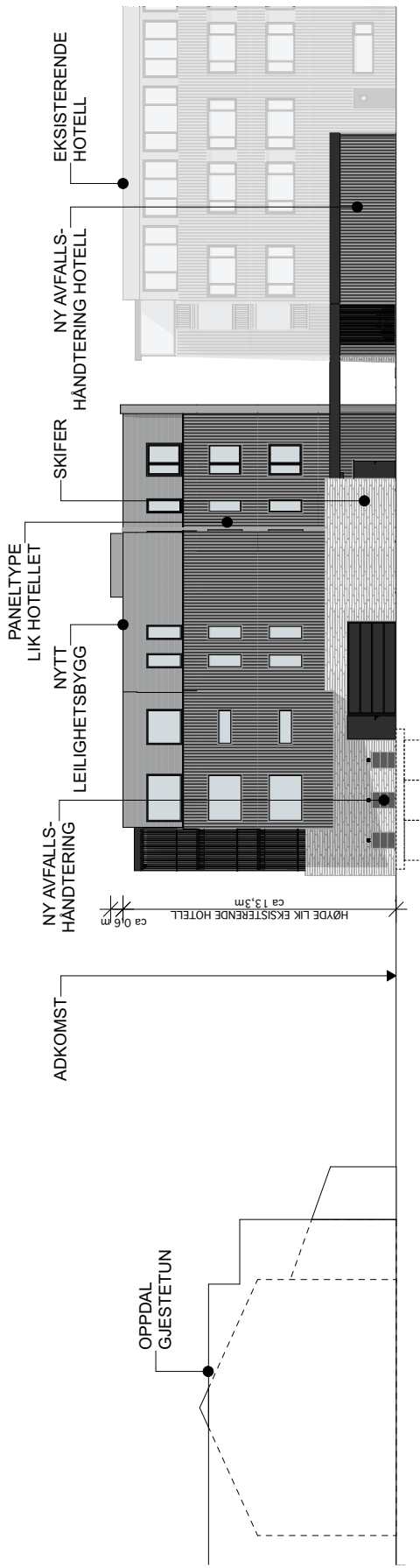
A-302



Fasade Sørvest



Fasade nordvest



Fasade Sørøst



Fasade Nordøst

REV: Trapperom og bæring av balkonger mot miljøgaten - 19.04.2022

Fasade NØ & SØ

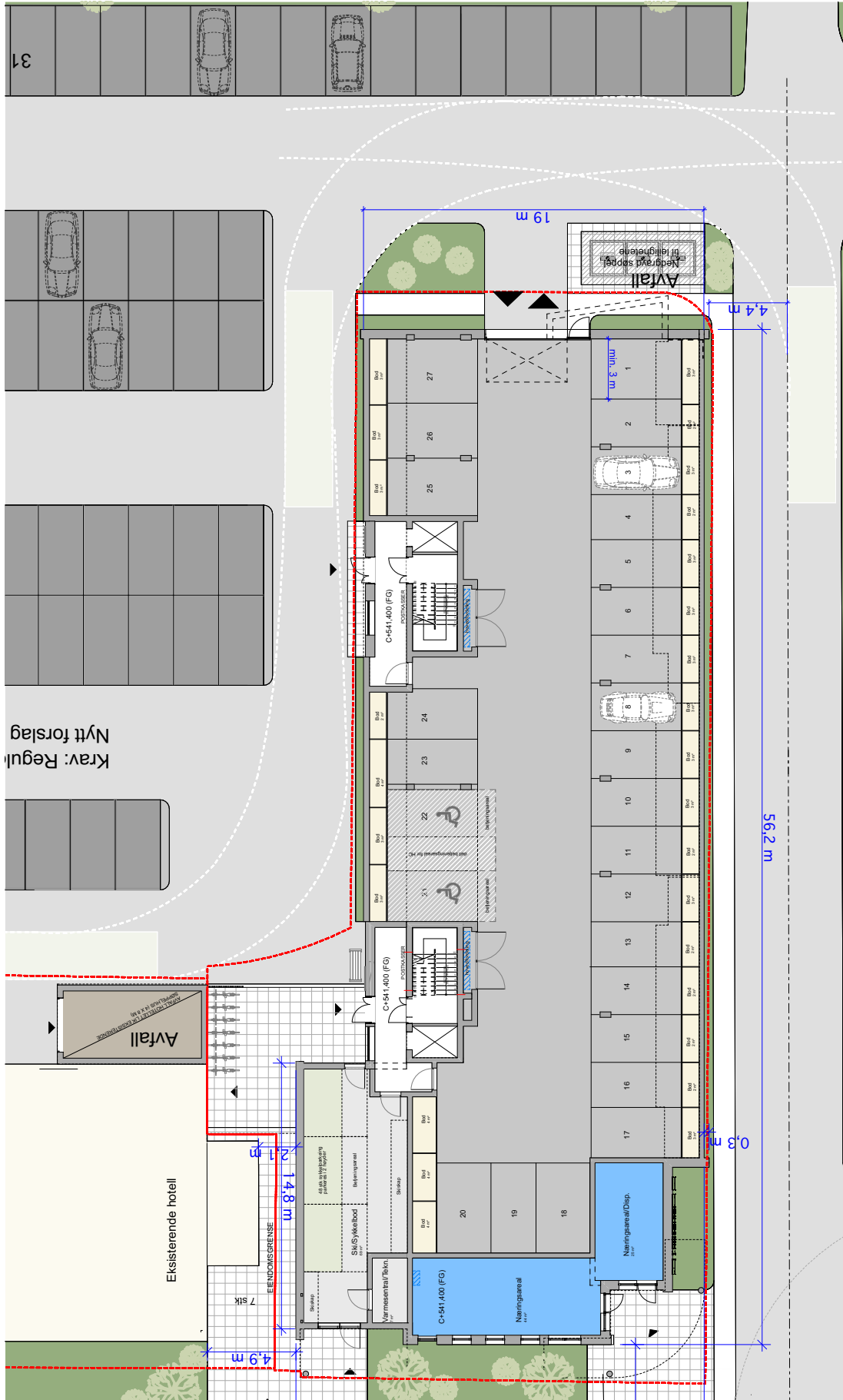


KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg

3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)

10.03.2022	1:200	JAJ	Forprosjekt
ARKIT. DATO	MAK. MA	SIGN	TYPE
33 37 84 84	A3	RB	Rammesøknad
www.kbarkitekter.no			

A-302



REV: Bæring av balkonger mot miljøgaten - 19.04.2022

Plan 1 ETG

3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)

KB ARKITEKTER

A 30.03.2022 supplert med mål til trapperom

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

A-101

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

Formål

3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)



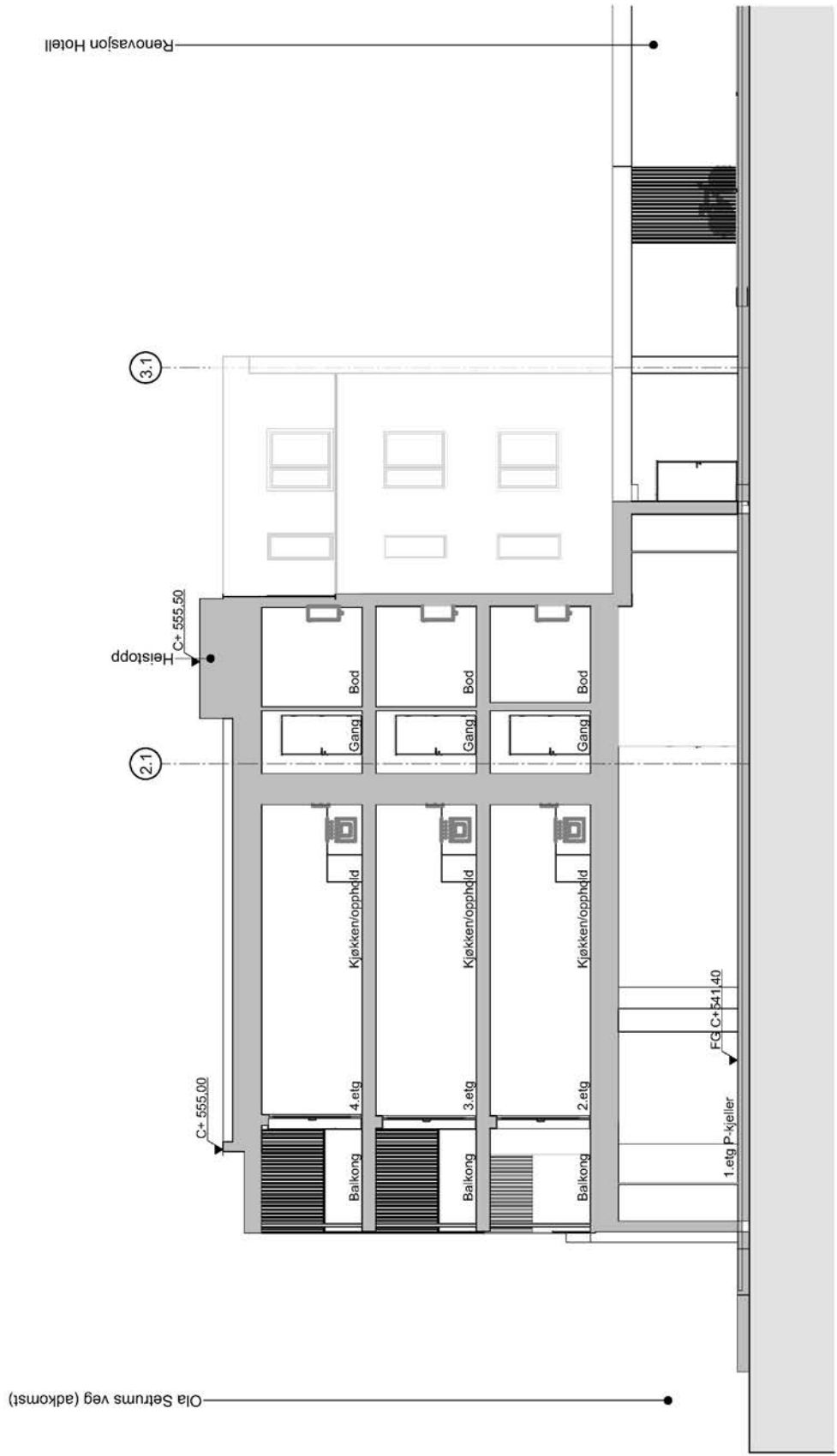
KB ARKITEKTER

A-104

Rammesøknad

FORM A3

PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no





3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)

10.03.2022

1:100

RB

TØ

A3

Forprosjekt

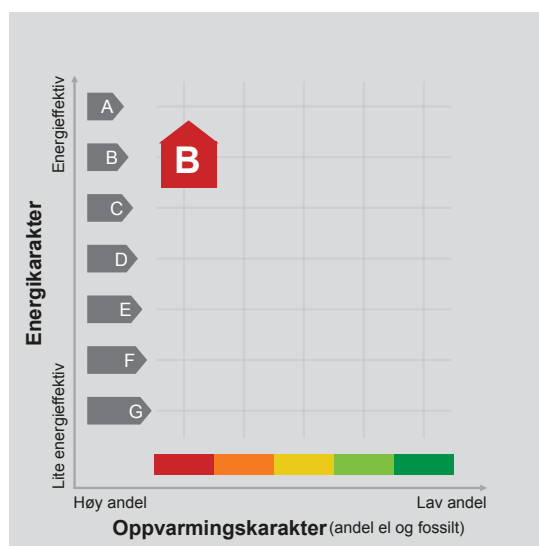
Rammesøknad

Snitt A-A

A-200

ENERGIATTEST

Adresse	Ola Setroms veg 37B
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	280
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301059452
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	55fde75c-60c1-4d3f-a5c5-d5d0dd02d150
Dato	18.09.2023
Innmeldt av	Norconsult AS v/ TOR GRØTAN



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

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

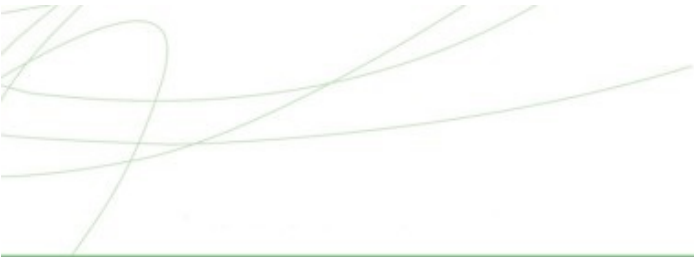
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

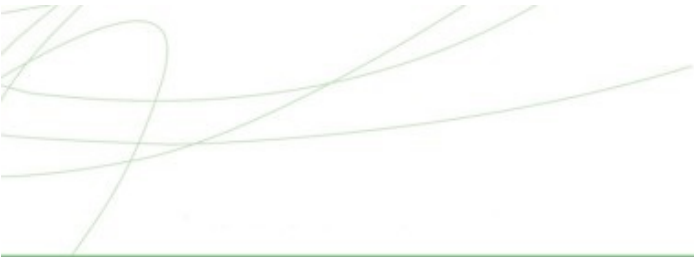
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2023

Bygningsmateriale:

BRA: 133

Ant. etg. med oppv. BRA:

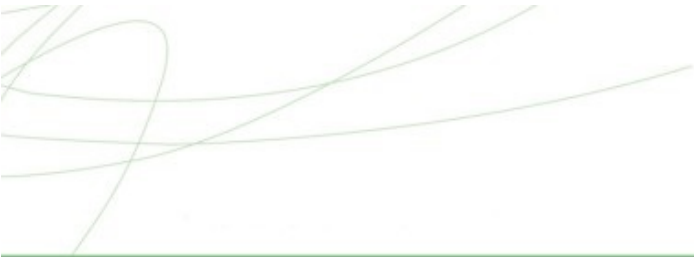
Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ola Setroms veg 37B

Postnummer: 7340

Sted: OPPDAL

Kommune: Oppdal

Bolignummer: H0204

Dato: 18.09.2023 10:55:08

Energimerkenummer: 55fde75c-60c1-4d3f-a5c5-d5d0dd02d150

Kommunennummer: 5021

Gårdsnummer: 280

Bruksnummer: 265

Seksjonsnummer: 0

Festennummer: 0

Bygningsnummer: 301059452

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	43 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	133 m²
Totalt BRA	133 m²
Oppvarmet luftvolum	354 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,77 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,36 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	56 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,47
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Std. klima Oppdal (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.9.2023
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Tor Grøtan

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	21,2
Ventilasjonsvarme	2,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	1,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergibehov	88,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 589 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 936 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 157 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 589 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 589 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



KB ARKITEKTER AS

Bulls gate 2A
3110 TØNSBERG

Delegert vedtak: 24/339

280/265 - Ferdigattest

Eiendom:	Gnr 280	Bnr 265	Fnr 0
Adresse:	Ola Setroms Veg 37A, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	OPPDAL HOTELLINVEST AS		
Ansvarlig søker:	KB ARKITEKTER AS		
Tiltaket:			
Bygningsnr.			

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 07.06.2024.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for , jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rammetillatelse	13.5.2022	22/221
Igangsettingstillatelse 1	19.5.2022	22/240
Igangsettingstillatelse 2	21.6.2022	22/314
Igangsettingstillatelse 3	13.2.2023	23/47



Skifer Signatur

Dato: 03.01.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Områdeplan

3706 Skifer Signatur (Gnr/Bnr 280/265)

KB ARKITEKTER

IB 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

10.03.2022

1:1000

RB

Forprosjekt

JJ

A3

Rammesøknad

A-001

© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene NASA, Mett © Mapbox © OpenStreetMap



Melding til tinglysning

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

TINGLYST

DOKUMENTNR: 1034485

22 SEPT 2023

STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: 613762234
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 964983003 Navn OPPDAL KOMMUNE

Adresse Postboks 1, 7341, OPPDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 994433210 Navn OPPDAL HOTELLINVEST AS

Bruksenhe Adresse c/o Bjørn Ove Ansnes, Gardålsvegen 15, 7340 OPPDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5021	280	265

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålsskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5021	280	0	1	91 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	2	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	3	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	4	74 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	5	74 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	6	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	7	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	8	133 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	9	95 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	10	91 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	11	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	12	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	13	74 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	14	74 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	15	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	16	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	17	133 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	18	95 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	0	19	91 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei

20.09.2023 09:24

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5021	280	265	0	20	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	21	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	22	74 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	23	74 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	24	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	25	65 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	26	133 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	27	95 / 2249	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	280	265	0	28	68 / 2249	Næringsseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST

DOKUMENTNR. 1034485

22 SEPT 2023

STATENS KARTVERK

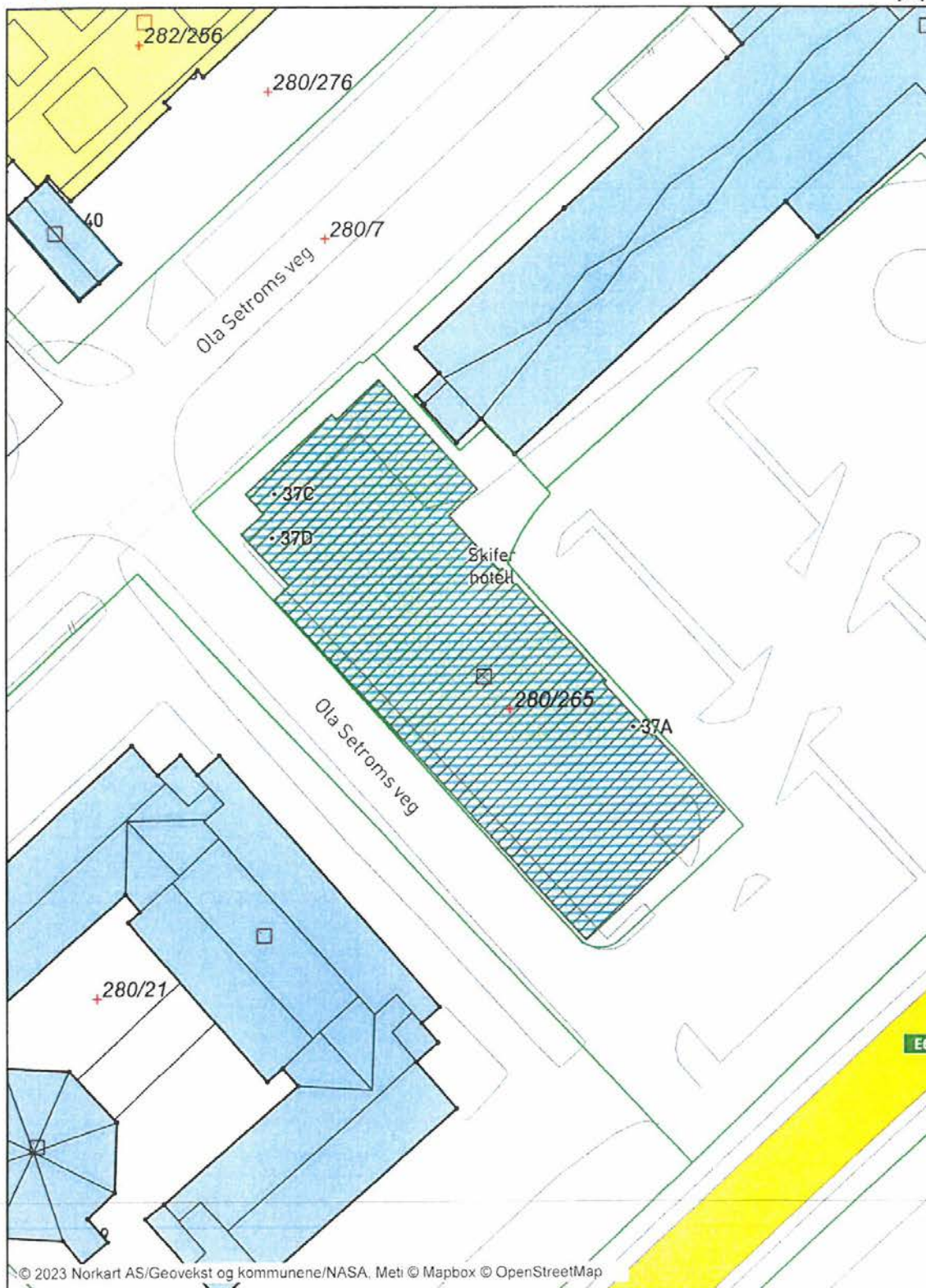
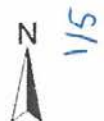


Situasjonsplan til seksjonering

Dato: 20.06.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

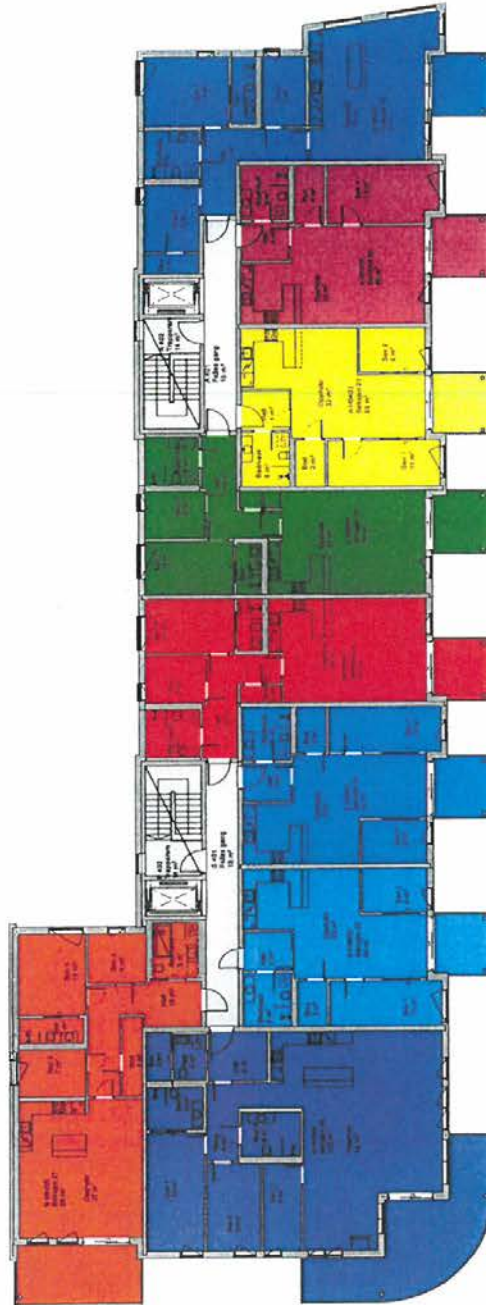


© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

TILLEGGSAREAL I FORM
AV BIDR OG P-PLASSER

[illegible]

[illegible]



Gnr./Bnr. 260/265 Tilrett. Ferieleiligheter "Blåstjerne" Condo Midt-Norge AS		KB ARKITEKTER Bulstiplet 2A 3110 Tønsberg tlf. 33 37 84 84 www.kbarkitekter.no		4477 Skifer Signatur 22.06.2023 Status: utarbeidet av: [signature]		HB RB	Detaljprosjekt Seksjonering	Plan 4 Etasje A-904	5/5
---	--	---	--	--	--	----------	--------------------------------	-------------------------------	-----

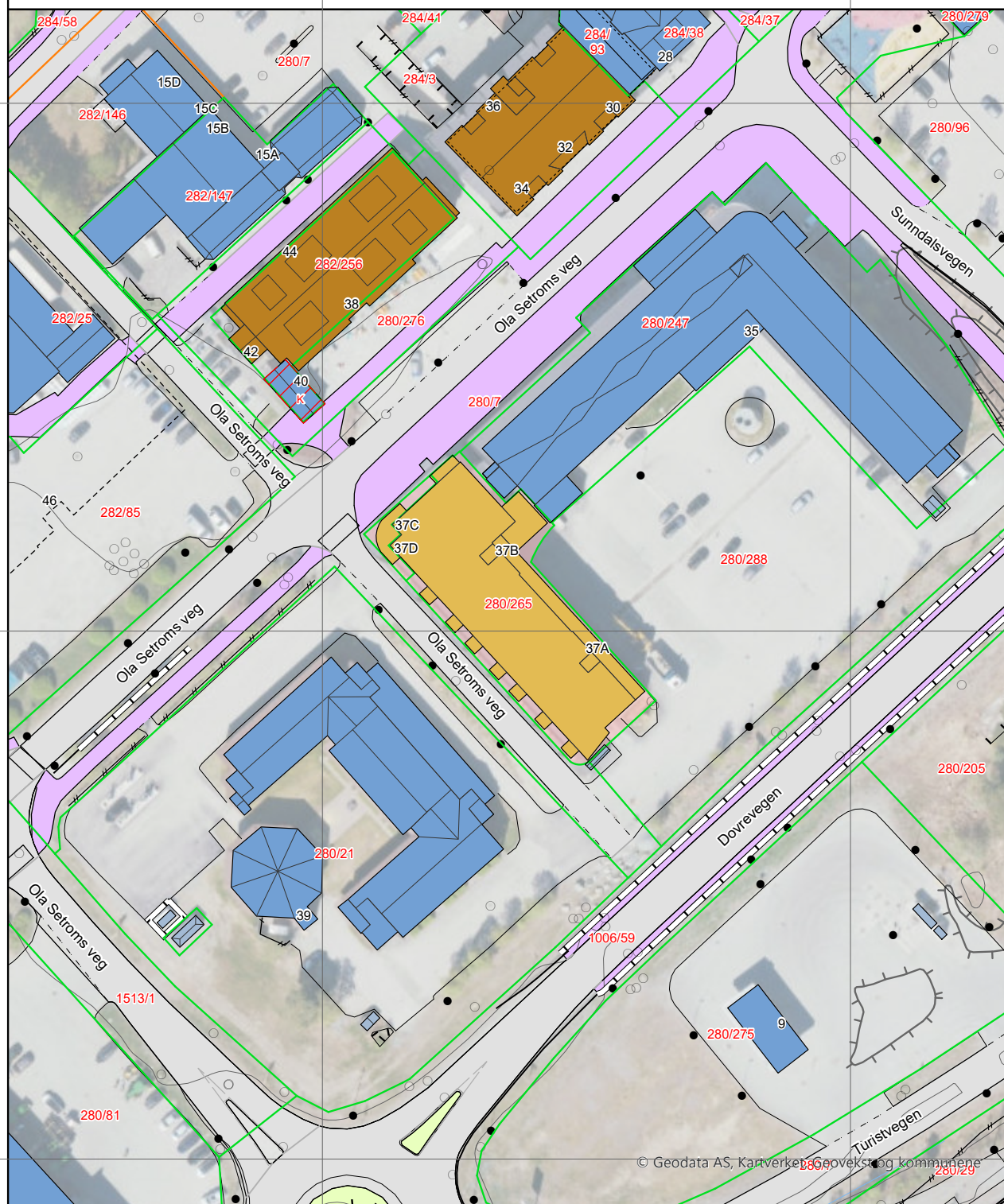
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/280/265/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket og kommunene

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

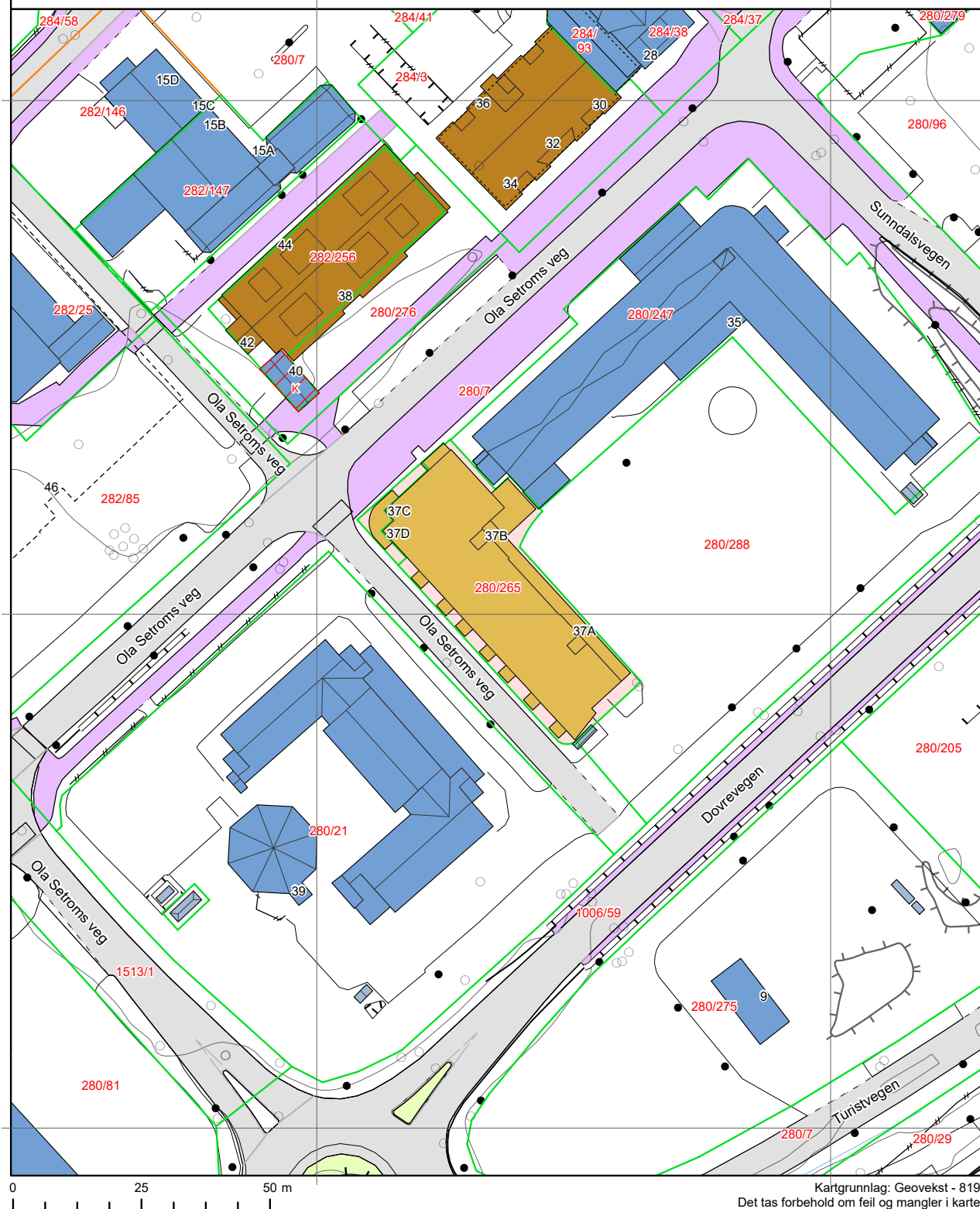
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/280/265/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 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

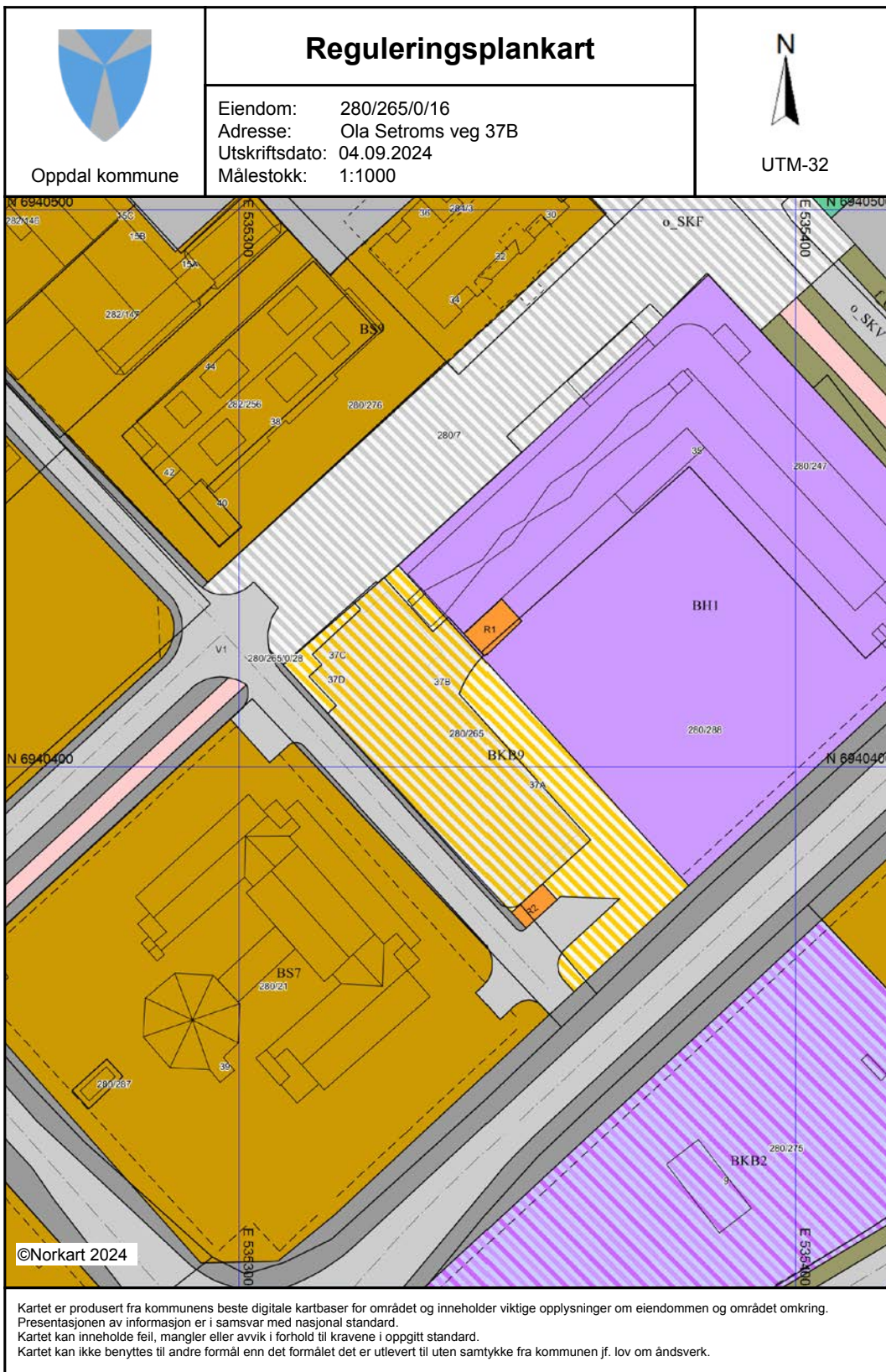
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Hotell
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Annen banegrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Tunnel
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

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

PlanID 16342012024

Revidert den **31.05.2022**: Forslag til endring av planen for feltene BS19 o_SKV og f_SV1 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	dd.mm.åå	Endring av feltene BS19, o_SKV o_SGG, og f_SV1 med tilhørende kantparkering. Nytt parkeringsfelt f_SPA12

INNHold

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR.....	1
OPPDAL SENTRUM.....	1
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM	2
bestemmelser	2
Innhold	3
BESTEMMELSER	4
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	15
8 Grønnstruktur	17
9 Bruk og vern av sjø og vassdrag	17
10 Bestemmelsesområder	18

BESTEMMELSER

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

1. Avgrensning

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

2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

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

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

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

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

5.1 Estetikk

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

5.2 Attraktive byrom

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

5.3 Støy, støv og forurensning

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

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

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

	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB
--	--	--	--	------------------------	------------------------

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

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

5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

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

5.5 Parkering

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

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

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

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

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere

skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

5.6 Krav til uteareal

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

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Etablering av lekeplassarealer annet sted med trafikkssikker 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, syklist og fotgjengere.
- Energiløsning, eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
- Oppgradering og utbygging av veier og plasser må skje etter godkjent plan (byggeplan/ reguleringsplan).
- I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivarettatt.

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

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

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

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

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

6. Områder for bebyggelse og anlegg

6.1 Fellesbestemmelser om utnytting og bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomta (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA.

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

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

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

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

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

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

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	

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

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

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

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

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

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

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

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Ålma.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS13	Maks 90%		
BS14	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenes pkt 10.1. Hovedvolumet skal ha saltak og ha tre som det dominerende fasadematerialet. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk. Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.
BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen. Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillate mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillate mål for høyde under bru er 3,5 m.
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv
BOP2	Maks 70%	Gesim 14 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%	Gesim 14 , Møne 16 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 T-1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim14 m Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m² 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 m² 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 trerekke langs BS13 opprettholdes.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15
f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18
f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS14, BS15 og BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4
f_SPA12	BS14 og BS15

8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur (G)

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

8.2 Turveg (GT)

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

8.3 Friområde (GF)

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

8.4 Park (GP)

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

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas.

Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

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

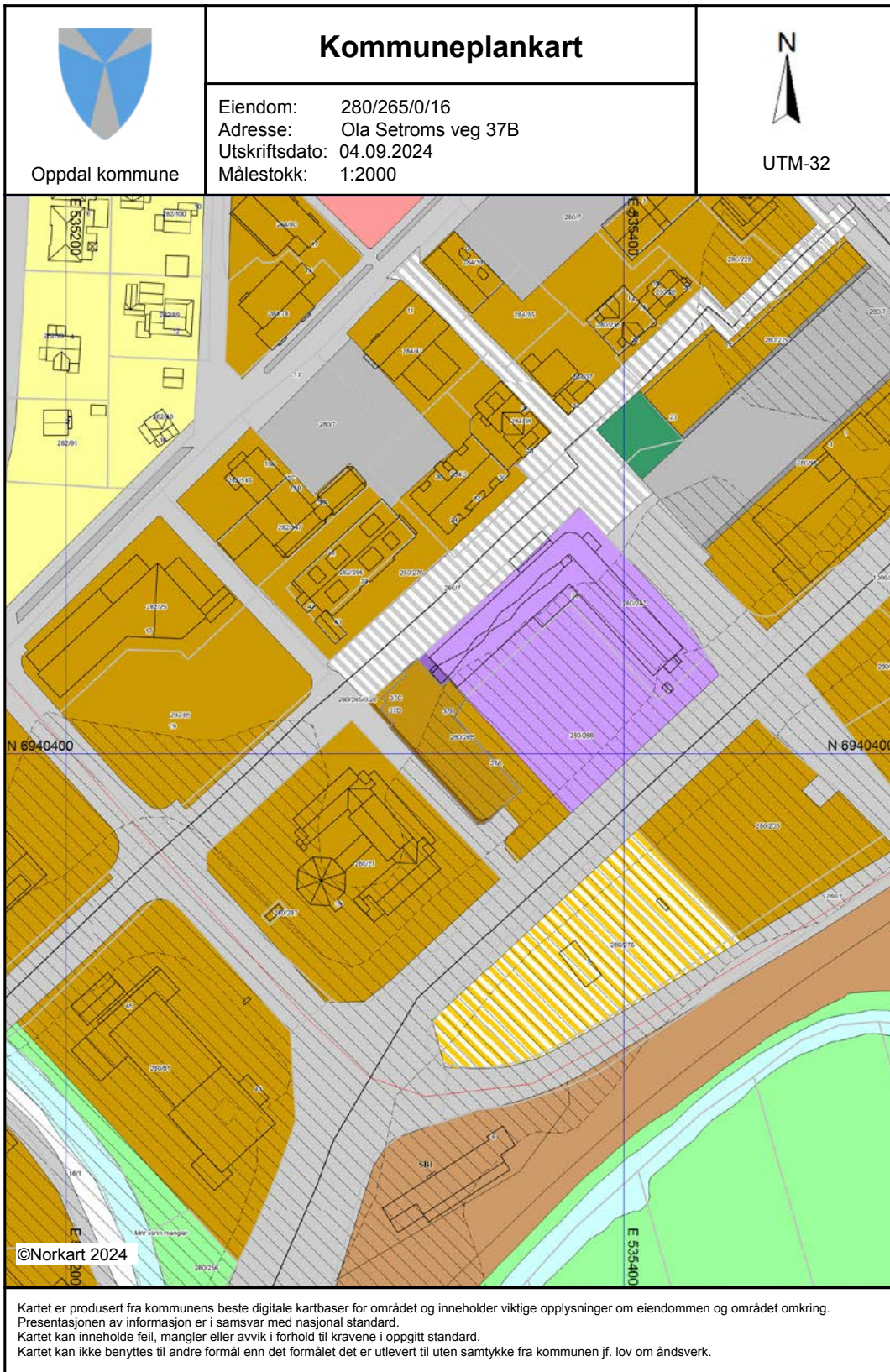
10 Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1

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

I BS14 skal bebyggelsen romme et klatretårn med maksimal høyde 26 meter over tilstøtende terreng.

I o_ BUT tillates bebyggelsen å fortsette over uteoppholdsarealet som en overdekning. Nødvendige konstruksjoner tillates med maksimal høyde 8 meter. Overdekningen skal tilrettelegges for uteopphold og ha adkomst fra bakkeplan.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	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 in
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Samleveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET

SKIFER SIGNATUR

GNR. 280, BNR. 265 I OPPDAL KOMMUNE

fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
med forbehold om senere endringer.

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Skifer signatur. Sameiet omfatter gnr. 280, bnr. 265 i Oppdal kommune bestående av i alt 28 seksjoner. 1 seksjon utgjør næringsseksjon (nr. 28), 27 seksjoner er boligseksjoner (nr. 1-27), herunder tilleggsdeler i form av parkeringsplasser og boder.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken er basert på seksjonenes/bruksenheters BRA arealer.

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles etter bestemmelsene i disse vedtektene.

Kostnader som gjelder hele seksjonssameiet skal fordeles basert på sameiebrøk med mindre annet fremgår av denne bestemmelse.

Dette vil typisk være kostnader med forsikring av bygget, drift, vedlikehold og renhold av heiser, drift, vedlikehold og renhold av trapper og trappeganger, kommunale skatter og avgifter på alle fellesarealer, kostnader med vedlikehold og reparasjon av de deler av bygningsmassen som etter ordinære regler anses som fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, eventuelt styre-godtgjørelser og lignende.

Kostnader som bare gjelder boligseksjonene skal fordeles ihht. seksjonsbrøken til boligseksjonene. Dette vil typisk være kostnader til drift, vedlikehold og renhold av trappeganger og korridorer som gir atkomst bare til boligseksjonene.

Kostnader til vedlikehold, strøm og annet på felles parkeringskjeller fordeles på antall plasser og fordeles på de seksjonseierne som disponerer plassene.

Kostnader forbundet med forbruk av gass fordeles mellom seksjonene som har dette installert i henhold til målt forbruk.

Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen skal bæres av næringsseksjonen.

Kostnader til utvendige fellesarealer fordeles mellom seksjonen ihht sameiebrøk. Kostnader til øvrige utomhusarealer som utgjør tilleggsareal til seksjon 28, kan fordeles mellom seksjonene etter en nyttevurdering.

4. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har slik råderett over sin seksjon som følge av eierseksjonslovens bestemmelser. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

5. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsøknaden for den enkelte seksjon.

6. ÅRSMØTET

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, samt foreta valg av styre og revisor. For øvrig skal årsmøtet behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på stemmer i årsmøte) skriftlig krever det og

samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minst fem og høyst 20 dagers varsel.

7. STEMMERETTSREGLER

Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det forventes – uten at det er noen direkte forpliktelse – at eiere av næringsseksjonen ikke avgir stemme i saker som ikke har noen betydning for næringsseksjonen. Tilsvarende for eiere av boligseksjoner.

8. STYRET

Sameiet ledes av et styre bestående av 3-5 medlemmer valgt av årsmøtet.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret er underlagt eierseksjonsloven, disse vedtekter og årsmøtets beslutninger. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige driften av sameiet.

9. REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører som sørger for at det blir ført ordentlig regnskap for driften av sameiet. Årsregnskap og eventuelt ligningsoppgaver sendes den enkelte seksjonseier hvert år.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet.

10. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Styret fastsetter det beløp som seksjonseierne skal innbetale a konto til dekning av utgifter ved driften av eiendommen. Dette skjer ved at det budsjetterte beløp for året blir fordelt mellom seksjonseierne i samsvar med fordelingsreglene i pkt. 3 ovenfor. Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å betale sin andel av fellesutgifter forskuddsvis etter styrets nærmere beslutning.

11. PARKERING

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

12. FORSIKRING

Styret sørger for nødvendig forsikring av bygningene som sådan. Nødvendig forsikring for innbo og løsøre, samt virksomhetsforsikring mv. tilligger den enkelte seksjonseier.

13. ORDENSREGLER

Utbygger har fastsatt husordensregler som utgjør vedlegg til vedtektene. Årsmøtet kan endre husordensreglene for sameiet med 2/3 flertall.

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Ved utleie er seksjonseieren ansvarlig for at leietaker eller fremleietaker retter seg etter husordensreglene.

14. FORKJØPSRETT

Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett til andre sameieandeler og har heller ikke oppløsningsrett.

15. DEN ENKELTE SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Seksjonseieren skal også sørge for at ikke store snømengder blir liggende på egne verandaer, balkonger og liknende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

17. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det eventuelt er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

18. ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av disse vedtektene kan bare skje etter beslutning av årsmøtet og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedlegg: Husordensregler [endret 15.04.2025](#)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKIFER SIGNATUR – OPPDAL

1. Formål og omfang

Husordensreglene er etablert for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for at reglene etterleves, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere blir gjort kjent med og følger reglene.

2. Beboelse

Seksjonen skal benyttes til beboelse på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere. Unngå å luften gjennom entrédøren og ut i oppgangene. På søndager og helligdager bør tøy ikke tørkes ute hvis det kan være til sjenanse for andre, spesielt på balkonger og balkonggelender.

Røyking er forbudt i fellesarealene, og det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, brukte snusposer eller annet avfall fra balkongene eller på fellesområdene.

3. Aktiviteter og støy

Seksjonseiere, leietakere og deres besøkende oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene i Sameiet. Det skal være stille i Sameiet mellom klokken 22:00 - 08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller virker sjenerende på omgivelsene. Det skal heller ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i stilletiden.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, skal beboere i tilstøtende seksjoner varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i seksjonen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles beboere, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager: Kl. 08:00-20:00
- Lørdager: Kl. 10:00-18:00
- Søndager og helligdager: Ikke tillatt

All støy i trappeoppgangene må unngås. All lek og opphold i trappeoppgangene og garasjeanlegget er ikke tillatt.

Sameiet har inngått avtale med vaktsselskapet *Snøhetta Sikkerhet* som vil gjennomføre

vaktrunder i helger og høytider.

Dersom vaktelskapet må tilkalles for en ekstra vaktrunde på grunn av støy, vil kostnaden belastes seksjonseieren tilknyttet seksjonen hvor støyen oppsto. Seksjonseier kan deretter kreve beløpet refundert fra en eventuell leietaker.

Mobilnummeret til vakttelefonen hos Vaktelskapet Snøhetta Sikkerhet er 414 00 980.

4. Bruk av seksjonen og tilknyttede arealer

Seksjonseiere og/eller leietaker skal sørge for:

- At seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet
- At lufteventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i seksjonen
- Å opptre ansvarlig ved bruk av ild og varme for å forhindre brann
- At det kun benyttes gass- eller elektrisk grill på balkongene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
 - Oppbevaring av gassflasker skal skje i henhold til gjeldende sikkerhetsregler.
 - Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker innendørs seksjonen, i bod i garasjeanlegget eller andre rom uten naturlig ventilasjon, da dette kan medføre eksplosjonsfare.
 - Gassflasker skal oppbevares utendørs på balkong, stående og i god ventilasjon, samt skjermet for direkte sollys og nedbør.
- At røyking på balkonger og fellesarealer ikke forekommer. Forbudet er begrunnet blant annet med at luftinntak er montert på yttervegg, og røyking kan føre til inntrenging av røyk i andre seksjoner.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende ikke forekommer fra balkonger eller vinduer.
- At balkonger og fellesarealer ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller andre gjenstander
- At balkonger holdes mest mulig fri for snø og is, og at alle sluker til enhver tid holdes åpne.
- Å umiddelbart melde fra til styret ved oppdagelse av skadedyr. Seksjonseier må for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret vil avklare hvorvidt skaden dekkes av Sameiets forsikring, som omfatter skader på bygning og fastmontert utstyr ved plutselige og uforutsette hendelser. Seksjonseier eller leietaker må selv sørge for innboforsikring.
- Å begrense skader, eksempelvis ved å stenge stoppekranen ved rørbrudd og tilkalle rørlegger.
- Å søke styret om tillatelse før inngrep i fasader, fellesarealer eller utearealer

5. Fellesarealer

Seksjonseiere og leietakere oppfordres til å bidra til å holde Sameiets eiendom, inkludert fellesarealene, rene og ryddige.

Fellesarealer skal holdes frie for private gjenstander. Egen bod skal benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler og utstyr.

6. Sjøppel

Sjøppel skal ikke lagres i trappeoppganger, fellesarealer eller på Sameiets område.

Sjøppel skal sorteres i henhold til kategorier nedenfor og kastes i de respektive sjøppelcontainere plassert utenfor port til garasjeanlegget.

- Glass/metal
- Papir/papp
- Matavfall
- Restavfall

Plastsortering er per dags dato ikke påkrevd, og plast kan derfor legges i restavfallsdunken.

Seksjonseiere som ønsker å sortere plast kan gjøre dette, men plastavfallet må da legges i egen sekk og leveres til gjenvinningsstasjonen.

Avfall som ikke faller inn under ovennevnte kategorier, må den enkelte seksjonseier eller leietaker selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i sjøppelcontainerne:

- Varm aske
- Brennende gjenstander

- Sigarettstumper
- Oljet avfall
- Avfall gjennomtrukket av brannfarlige væsker

7. Vask og lukking av ytterdører ved inngang blokk A og B, garasjeanlegg og fellesrom

Sameiet har en avtale med en renholdsbedrift om støvsuging av trappeoppgangene én gang per måned. Dørmatter skiftes én gang per måned av Vekst Oppdal. Trappeoppganger og ganger skal vaskes etter oppsatte lister dersom dette blir nødvendig.

Hvis noen skitner til fellesarealer eller heisene, er det den enkeltes ansvar å rydde opp etter seg. Alle seksjonseiere og leietakere må sørge for å rydde snø og is ved inngangsdørene ved behov, spesielt dersom dørene ikke går i lås.

Alle inngangsdører skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å legge matter eller andre gjenstander i døråpningene for å hindre at dørene lukkes, verken ved inngangene til blokk A og B, garasjeanlegget eller fellesrommet i 1. etasje.

Garasjeanlegget og egen parkeringsplass skal kostes, støvsuges og ryddes av den enkelte seksjonseier eller leietaker ved behov etter bruk.

8. Parkering

Hver seksjon har sin egen parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier eller leietaker disponerer bil.

Biler skal ikke parkere eller stoppe unødvendig ved inngangen til blokk A og B, da dette er tilkomstveien for både Sameiet, Skifer Hotell og de utvendige parkeringsplassene. Tomgangskjøring er ikke tillat i garasjeanlegget.

Dersom du ønsker å låne eller leie en ekstra parkeringsplass i garasjeanlegget, ta kontakt med en annen seksjonseier eller legg ut en forespørsel på Sameiets Facebookgruppe.

Garasjeport skal alltid holdes lukket, og garasjedør skal være låst

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere eller beboere. Dersom dyreholdet oppleves som forstyrrende, kan det sendes en skriftlig klage til styret. På Sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Dyreeiere har ansvar for at dyrene ikke tilgriser foran inngangene. Avfall fra dyr skal legges i pose og deponeres i søppelcontainer.

Det er seksjonseierens ansvar å sørge for at eventuelle uhell med dyrene som medfører tilgrising innendørs blir ryddet opp. Seksjonseier og/eller leietaker er ansvarlig for og erstatningspliktig for skader som dyr måtte påføre personer eller eiendom.

Dersom reglene for dyrehold ikke overholdes, vil styret gi en skriftlig advarsel. Dersom overtredelsen ikke opphører etter dette, kan styret kreve at dyreholdet opphører. Seksjonseier plikter å sikre at «Lov om dyrevelferd» følges.

10.Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal Sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For seksjonseier og/eller leietaker gjelder følgende:

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i trappeoppganger, men skal oppbevares i egen bod eller på anviste plasser i fellesrommet i 1. etasje.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares foran rømningsveiene, herunder fellesarealer, trapper eller trappeoppganger.
- Alle seksjoner skal ha tilstrekkelig med brannvarslere og brannslukningsutstyr.
- Røykvarslere bør testes jevnlig.
- Pulverapparat bør vendes regelmessig
- Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyret, skal dette umiddelbart meldes til styret.

11.Brudd på husordensregler

Brudd på ordensreglene anses som mislighold og kan medføre sanksjoner, inkludert skriftlig advarsel, krav om utbedring av forholdet, eller i alvorlige tilfeller, krav om opphør av et eventuelt leieforhold eller andre rettslige tiltak.

12.Endring av husordensreglene

Endringer i husordensreglene vedtas av årsmøtet eller ordinært sameiemøte med alminnelig flertall.



INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE FOR SAMEIET SKIFER SIGNATUR

Det innkalles med dette til sameiermøte jfr. vedtektene § 6.

Sted: Quality Hotel Skifer

Dato: Tirsdag, 15. april 2025

Kl.: 17.00 – 19.00

Påmelding sendes til styrets leder Hallgeir Røsand på e.mail: post@feskkerja.no

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Oversikt over møtedeltakere
4. Godkjenning av årsregnskap 2024
5. Valg av styre og valgkomite
6. Fastsettelse av styrets og revisors evt. godtgjørelse
7. Fastsettelse av felleskostnader med vannbåren varme
8. Budsjett 2025
9. Eventuelt (saker som ønskes tatt opp under evt. kan meldes til styrets leder snarlig)
 - A. Fellesrom i 1. etasje
 - B. Husordensregler

Sameier som ikke selv møter, kan møte ved fullmektig (se vedlagte fullmaktsblankett)

Oppdal, 01. april 2025

Admento AS

Forretningsfører Heidi Sæther Landløpet

Protokoll fra ordinært sameiemøte i Sameiet Skifer Signatur

Sameiermøtet ble avholdt ved fysisk oppmøte tirsdag 15. april 2025 ved Quality Skifer Hotell kl. 17.00.

Til stede var:

12 seksjonseiere og 1 med fullmakt.

Til sammen 10 stemmer.

Dessuten møtte:

Heidi Sæther Landløpet, forretningsfører

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Hallgeir Røsand ble valgt til å lede møtet.

2. Valg av representanter til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Morten Lenes og Eirik Fure ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

3. Oversikt over møtedeltakere

Vedlegg 1 viser de seksjonseiere som var til stede og de seksjonene som var representert.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og revisors beretning, herunder årets resultat

Styrets forslag til sameiets årsregnskap og revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet og revisors beretning ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

5. Valg av styre og valgkomite

Følgende styre ble valgt.

Hallgeir Røsand, Styreleder	1 år (Ble valgt for 2 år i fjor)
Bjørn Ove Ansnes, styremedlem	1 år (Ble valgt for 2 år i fjor)
Bjørnar Fugløy, styremedlem	2 år
Mikal Hoel, styremedlem	2 år
Silje Løvik, styremedlem	1 år

Styret jobber som valgkomite.

6. Fastsettelse av styrets og revisors godtgjørelse

Styrets leder innvilges et årlig honorar på NOK 12.000 og NOK 8.000 fordeles på styremedlemmer etter innsats.

Revisor og forretningsfører mottar honorar i tråd med fakturerte timer. BDO AS og Admento AS fortsetter som henholdsvis revisor og forretningsfører.

7. Fastsettelse av felleskostnader med vannbåren varme.

Tidligere fastsatte felleskostnader blir uendret.

8. Budsjett 2025

Budsjettposter ble gjennomgått og budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt.

9. Eventuelt

Følgende saker ble behandlet og vedtatt:

Fellesrom. Bruk av fellesrom ble diskutert. Det kom frem forslag om å sette inn sykkelstativ, skap, arbeidsbord, skistativ, tredemølle og dele inn rommet i soner. Styret sjekker om hvilke forsikringer som gjelder ved oppbevaring av inventar/utstyr i fellesrom.

Husordensregler. Bjørnar Fugløy gikk gjennom forslag til endring av husordensregler. Reglene ble vedtatt og det vil bli sendt endringsmelding til Brønnøysundregistrene.

Det ble også diskutert rengjøring av kjeller, innkjøp nytt brannpulverapparat, evt. skifte av renholdselskap.

Møtet ble deretter hevet.

Hallgeir Røsand

Morten Lenes

Eirik Fure

Årsregnskap for
SAMEIET SKIFER SIGNATUR

932321408

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	21.09 - 31.12.2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		203 387	52 808
Annen driftsinntekt		579 403	166 718
Sum driftsinntekter		782 790	219 526
Driftskostnader			
Varekostnad		56 606	0
Lønnskostnad	1, 2	10 640	0
Annen driftskostnad		688 172	140 047
Sum driftskostnader		755 419	140 047
Driftsresultat		27 371	79 479
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 085	0
Annen finansinntekt		1 959	0
Sum finansinntekter		3 044	0
Netto finans		3 044	0
Årsresultat		30 415	79 479
Overføringer			
Annen egenkapital		30 415	79 479
Sum overføringer		30 415	79 479

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 621	114 536
Andre kortsiktige fordringer		73 898	70 316
Sum fordringer		89 519	184 852
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		173 712	173 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		173 712	173 150
Sum omløpsmidler		263 231	358 002
SUM EIENDELER		263 231	358 002

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andel Sameieinnskudd/Startkontingent		135 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 894	79 479
Sum opptjent egenkapital		109 894	79 479
Sum egenkapital		244 894	204 479
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 953	153 524
Annen kortsiktig gjeld		12 384	0
Sum kortsiktig gjeld		18 337	153 524
Sum gjeld		18 337	153 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 231	358 002

OPPDAL, 18.02.2025

Hallgeir Røsand
styrets leder

Mikal Hoel
styremedlem

Bjørnar Fugløy
styremedlem

Bjørn Ove Ansnes
styremedlem

Heidi Sæther Landløpet

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntekter er oppført etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	21.09 - 31.12.2023
Lønn	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	640	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	10 640	0

Admento AS

SAMEIET SKIFER SIGNATUR

DRIFTSBUDSJETT
OG
BEREGNING AV FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET SKIFER SIGNATUR
Leiligheter

Utarbeidet av Admento AS
18.02.2025

Skifer Signatur Sameie

BUDSJETT ÅR I - ÅR 5 Antall seksjoner Boliger 27

		Prisutvikling i %				4,0 %			
INNTEKTER		2024	2025	2026	2027	2027			
Innbetaling startkapital									
Felleskostnader drift		1 35 000							
Inntekt el.billading		575 000	598 000	621 920	646 797	672 669			
Inntekt vannbåren varme									



Budsjettforutsetninger:

Felleskostnader:

Areal er benyttet som fordelingsbrøk.

De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Endringer i utkast til budsjettet kan medføre endringer i felleskostnadene.

Kostnad vedlikehold parkering gjelder renhold frem til innkjøring til garasje, samt jevnlig renhold av garasjeanlegg.

Kommunale avgifter, renovasjon, bredbånd og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres fra leverandør direkte til hver enhet.

Endringer i felleskostnadene:

Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i driftsbudsjettet, areal eller uforutsette/større vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene.

Driftskostnader fordeles på:

12 Mnd.

Fordeling driftskostnader pr. enhet pr. mnd.						
Leil. Nr:	Leil. Type:	Etg	Godkjente Soverom	Ca Kvm Bra:		Driftskost. pr/mnd:
H0201	A	2	3	91		kr 2 077
H0202	A	2	2	65		kr 1 484
H0203	A	2	2	65		kr 1 484
H0204	A	2	2	74		kr 1 687
H0201	B	2	2	74		kr 1 687
H0202	B	2	2	65		kr 1 484
H0203	B	2	2	65		kr 1 484
H0204	B	2	3	134		kr 3 058
H0205	B	2	3	95		kr 2 167
H0301	A	3	3	91		kr 2 077
H0302	A	3	2	65		kr 1 484

H0303	A	3	2	65	kr	1 484
H0304	A	3	2	74	kr	1 687
H0301	B	3	2	74	kr	1 687
H0302	B	3	2	65	kr	1 484
H0303	B	3	2	65	kr	1 484
H0304	B	3	3	134	kr	3 058
H0305	B	3	3	95	kr	2 167
H0401	A	4	3	91	kr	2 077
H0402	A	4	2	65	kr	1 484
H0403	A	4	2	65	kr	1 484
H0404	A	4	2	74	kr	1 687
H0401	B	4	2	74	kr	1 687
H0402	B	4	2	65	kr	1 484
H0403	B	4	2	65	kr	1 484
H0404	B	4	3	134	kr	3 058
H0405	B	4	3	95	kr	2 167
Sum:				2184	kr	49 836

Nabolagsprofil

Ola Setroms veg 37B

Høyde over havet

545 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 3 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	5 min	🚶 0.4 km
🚆 Oppdal skole Linje 480	5 min	🚶 0.4 km
🚆 Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	6 min	🚶 0.6 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 30 min	🚗
Trondheim	1 t 44 min	🚗

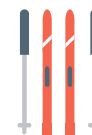
Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Skifer Oppdal	1 min	🚶
🚗 IONITY Oppdal	1 min	🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 218 m
- 110 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 1 km
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

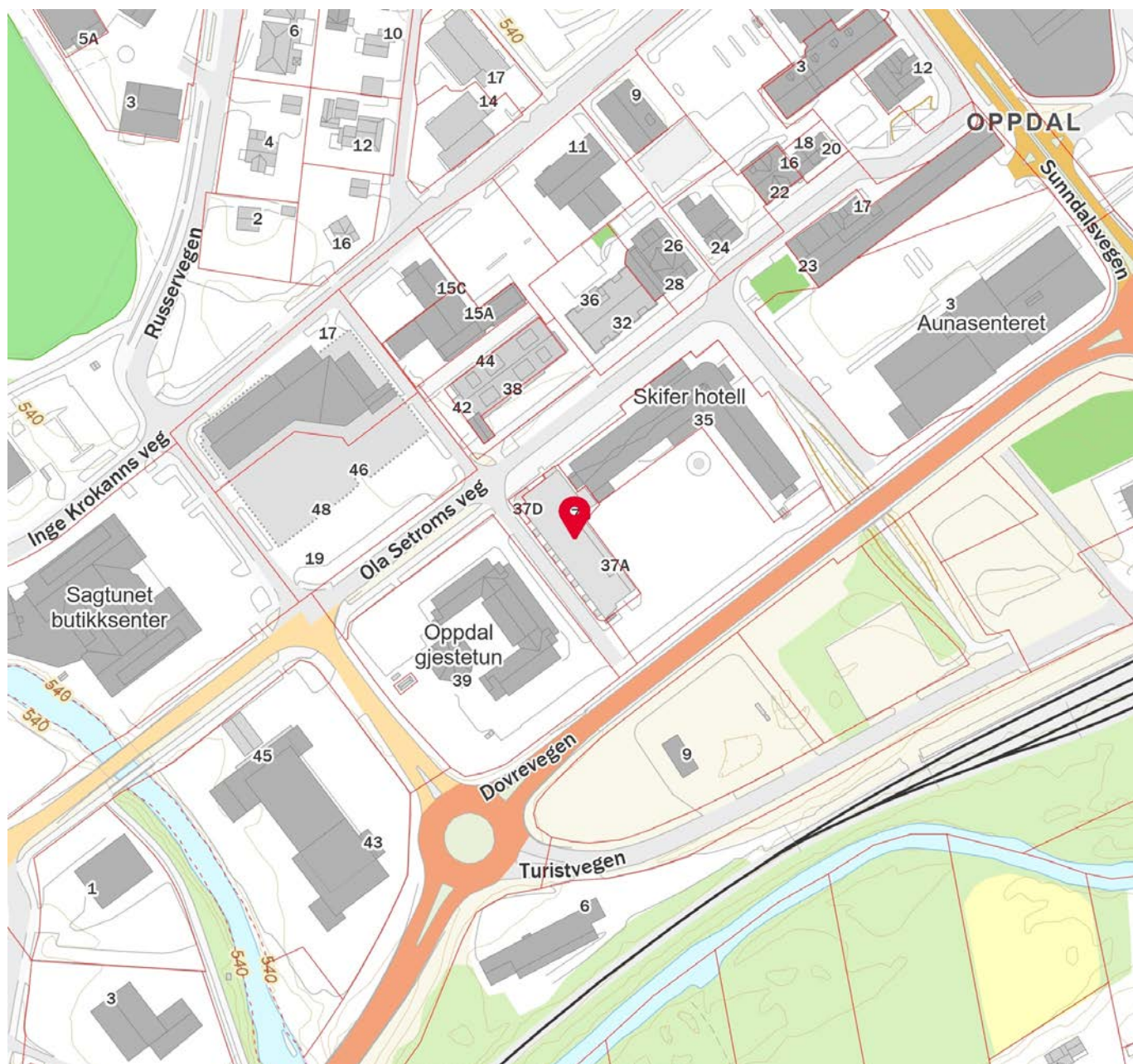
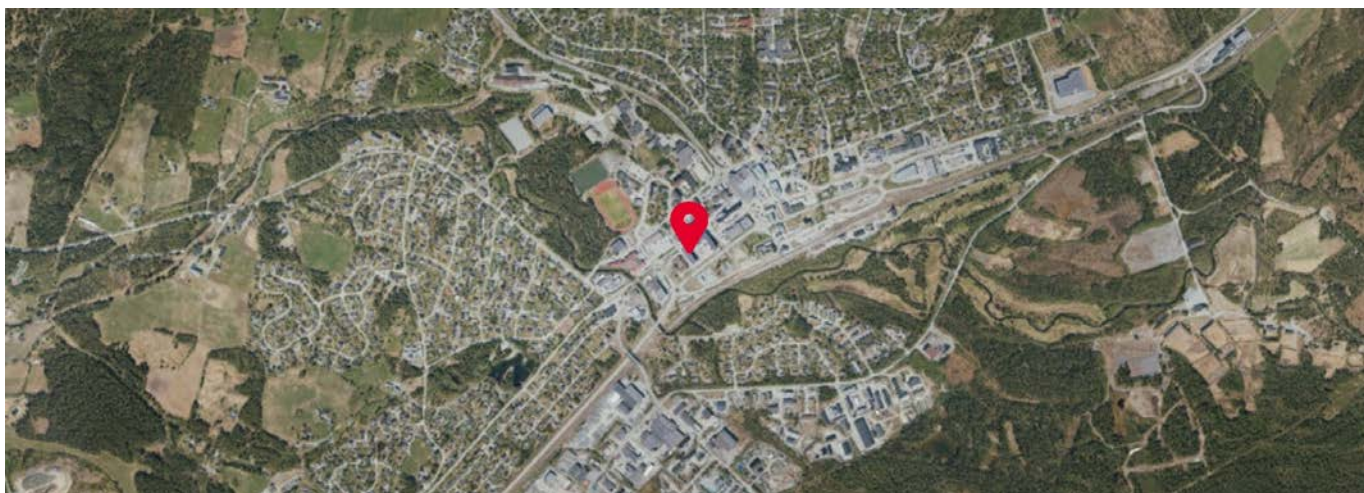
Oppdal Kulturhus	6 min	🚶
Oppdal Bowling	8 min	🚶
Gondolen	16 min	🚶
Oppdal Golfklubb	19 min	🚶
Opplev Oppdal - aktiviteter	5 min	🚗

Sport

🏋 Krux Klatring Klatring	3 min	🚶 0.2 km
🏋 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	5 min	🚶 0.4 km
🏋 Oppdal Treningssenter	5 min	🚶

Dagligvare

Kiwi Oppdal Søndagsåpent	3 min	🚶 0.2 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	3 min	🚶 0.3 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

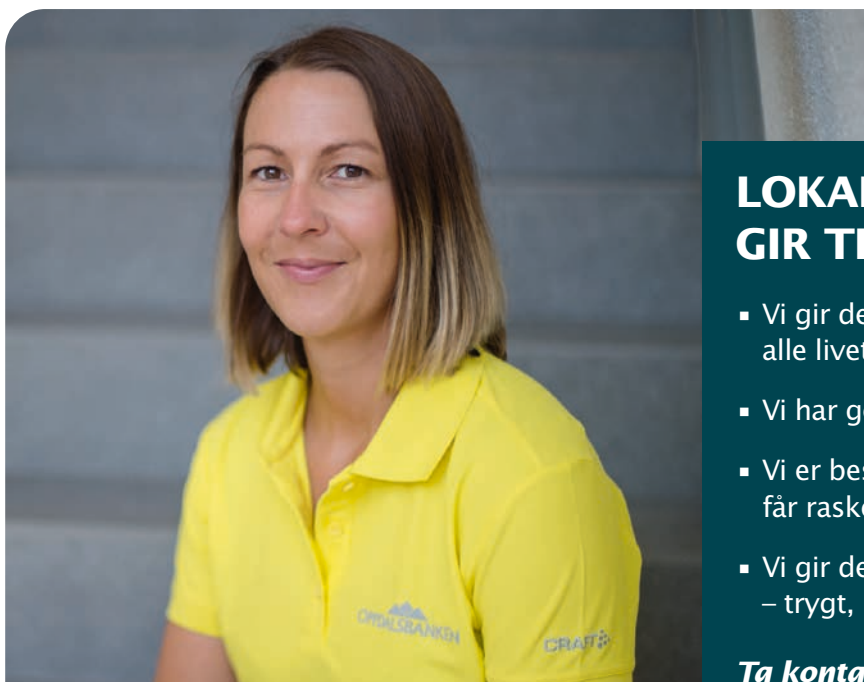
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ola Setroms veg 37B
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre