

Velkommen til

Gamle Kongeveg 115 G, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Kongeveg 115 G
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-	**BRA/BRA-i**	61 / 61 m²
Omkostninger	kr	64 210,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 564 210,-	**Boligtype**	Hytte
Andel fellesgjeld	kr	25 136,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 589 346,-	**Byggeår**	1990
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 126,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Kongeveg 115 G, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 282, Bnr. 152, Snr. 14, Oppdal kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 525 136,-
Prisantydning	kr	2 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	25 136,-
Omkostninger	kr	64 210,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 564 210,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 589 346,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 605 846,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 63 120,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 64 210,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 334,- pr. år 2026. Beløpet gjelder eiendomsskatt og er fordelt på to terminer per år.

Faste løpende kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 2 388,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på to terminer per år.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 126,- pr. mnd.
Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:
Energi akonto kr 519,-
Avdrag lån brøkfordelt kr 605,-
Renter lån brøkfordelt kr 189,-
Felleskostnader brøkfordelt kr 1 813,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 543 862,3,- pr 22.05.2026.

Renter og avdrag
Låne ID: 1 DNB
Bank: Dnb Bank ASA
Beskrivelse: Vedlikeholdslån 2022 Maling
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 7,80%
Dato for Innfrielse: 01.07.2029
Terminer pr. år: 12

Sameiets totale restgjeld p.t.: 543 862,30.
Seksjonen totale restgjeld p.t.:25 136,47.

Forretningsfører
Bonitas

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om sameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 61 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 6 m²

Utvendig bod som ligger utenfor boenheten var avlåst på befaringsdagen, og ble derfor ikke oppmålt. Deler av loftetasjen har ikke måleverdig areal iht målestandard.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Hytte

Parkering
Leilighet disponerer en biloppstillingsplass på p-området ved leilighetene.

Sameiebrøk
1/24

Sameiets eiendom
Gnr. 282, Bnr. 152, Oppdal kommune.
Tomtestørrelse 2 791 m². Felles eiertomt for sameiet.

Byggeår
1990 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Entrè, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, innredet rom (benyttes som soverom, ikke godkjent) bad og bod.
Loftsetasje: Loftstue og toalett.

Eksternt bruksareal:
Utvendig bod.

Standard
2. etasje:
Entrè: Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt panel i tak.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin i rommet. Ventilator over stekesone.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt strie og brystningspanel på vegger. Panel i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt strie og brystningspanel på vegger. Panel i tak.

Innredet rom (soverom, ikke godkjent): Laminat på gulv. Malt strie og brystningspanel på vegger. Panel i tak.

Bad: Flislagt gulv over gulvvarme. Flis på vegger. Panel i tak. Rommet er innredet med 2 stk. servanter. Underskap og speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bod: Belegg på gulv. Malt strie og brystningspanel på vegger. Panel i tak.

Loftsetasje:
Loftstue: Laminat på gulv. Malt panel og malt strie på vegger. Malt panel i tak.

Toalett: Belegg på gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak. Rommet er innredet med servant, underskap og speil. Gulvmontert toalett.

Beliggenhet
Leiligheten har solrik og sentral beliggenhet rett ved Hovden skisenter. Hovden skisenter har direkte tilknytning til Ådalen, Sletvold, Vangslia og Stølen, og tilsammen utgjør disse et av Norges største alpinanlegg. I gåavstand finnes også Oppdal sentrum med alle servicefasiliteter.

Eiendommen ligger i gangavstand til Oppdal sentrum med alle servicefasiliteter. Her finner du blant annet Kulturhus med badeanlegg og kino, innendørs klatresenter, curlinghall, golfbane, rikt restauranttilbud, lokal mathall og et bredt utvalg av matbutikker og sportsbutikker.

Adkomst
Adkomst via privat vei. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er et leilighetsbygg som ble oppført i 1990, og er på 2 etasjer + loftetasje. Grunnmur av betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere av tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og det er vinduer med 2-lags glass. Saltakskonstruksjonen er tekket med takmembran. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (platetopp og stekeovn) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen datert 10.07.1990. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Oppdal kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Oppdal kommune i medhold av plan- og

bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

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

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Hovdin gard (planid 2009012) og ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, spesialområder og fellesområder. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan plan (planid 1984005) "Deler av Hovdinområdet".

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende (2785 kvm) og friområde - nåværende (6 kvm). Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet vann og avløp via private stikkanlegg. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som sekundærbolig.
kr 556 875,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Knut S. Seim og Tonje Waterloo Rogstad

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 6909
Dato: 27.12.2001
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 24

Jordskifte
Dagboknr.: 2851
Dato: 09.05.2005
Sak nr: 45/2003-16.00
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett

som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiets økonomiske status2025:
Årets endringer disponible midler kr - 207 092,-
Disponible midler 31.12.2025 kr - 43 183
Årets resultat kr - 76 913,-

Årets resultat viser et underskudd på kr 76 913,-. Sameiets egenkapital er negativ med kr 639 364,- og er således tapt. Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre fremtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet. Se vedlagt årsregnskap for 2025.

Det har nylig blitt utført renovering av teknisk rom, hvor det er skiftet varmtvannstanker. Det er ingen planer som skal heve felleskostnader i 2026. Dette er oppgitt av forretningsfører.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- Entré er noe utvidet med areal fra rom byggegodkjent som soverom
- Kjøkkenet er noe utvidet med areal fra rom byggegodkjent som bad
- Badet er flyttet til areal opprinnelig godkjent som badstue
- Opprinnelig soverom er i dag delt opp til to soverom

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 18 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 500,-
Fotograf kr. 5 800,-
Tilstandsrapport kr. 9 500,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5 500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 500,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Peder Talsnes den 08.06.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Balkongdør: Balkongdøra er i generell dårlig forfatning.

Våtrom - 2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluket lot seg ikke inspisere på befaringsdagen. Dette pga manglende mulighet til å flytte på dusjkabinettet og fastskrudd bunnplate (TG3). Det er knyttet usikkerhet angående tilstand i sluk og membran/tettesjikt i

rommet.

Spesialrom - Loftetasje - Toalettrom - Ventilasjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG0/1.

Følgnede bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Våtrom - 2.etasje - Bad - Overflater Gulv

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert: Entré er noe utvidet med areal fra soverom. Kjøkkenet er noe utvidet med areal fra badet. Badet er flyttet mot opprinnelig badstue. Boligen hadde opprinnelig 2 soverom, men det største er i dag delt opp til "soverom 2 og soverom 3".

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Montert toalett. Firmanavn: Comfort AS, Oppdal. Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Rørarbeid ved montering av servantskap og ballofix. Firmanavn: Comfort AS, Oppdal. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Speilskap og servantskap montert av forrige eier. Bryter til vifte på bad montert av forrige eier. Hvilket år ble jobben fullført? 2018.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Maling av fasade. Firmanavn: Øra Farge og Miljø. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.
Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Feil på felles varmtvannsanlegg i teknisk rom, lekkasje i

varmtvannstanker oppdaget og utbedret. Det ble oppdaget at flere varmeelementer i tankene var defekte og det ble besluttet å totalrenovere teknisk rom. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Oppgradering av teknisk rom. Utskifting av alle varmtvannstanker og medfølgende elektrisk arbeid. Firmanavn: Oppdal VVS. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Det ble montert ventil på vanntilførsel i kjøkkenskap i forbindelse med installasjon av ny vask og armatur. Firmanavn: Oppdal ServiceTjenester. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Tensio fant jordfeil på kurs til bad ved tilstandskontroll. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Fant skade på kabel til lysarmatur på badet. Trakk ny kabel. Firmanavn: Nyvold installasjon AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Diverse arbeid. Bryterpanel bad. Bytte av brytere og stikk stue/kjøkken. Ny kurs stekeovn. Bytte brytere og stikk gang. Montering av lamper i gang og stue/kjøkken. Firmanavn: Elinnst Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Riving av vegg mellom entre og gang. Nytt gulv (parkett) i gang, stue/kjøkken og stue i andre etasje. Brystpanel på vegger i gang og stue/kjøkken revet og vegger sparklet og malt. Tak, trapp og kjøkkeninnredning malt. Vegger/tak i stue i andre etasje malt. Firmanavn: Oppdal ServiceTjenester. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 06.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.05.2026
- Bygningstegninger
- Seksjonering datert 27.12.2001
- Vedtekter
- Protokoll årsmøte
- Årsregnskap
- Budsjett
- Matrikkelrapport
- Jordskifte datert 09.05.2005
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 984 67 584
E-post: albin.bakkemo@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Oppdal
Besøksadresse: Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



















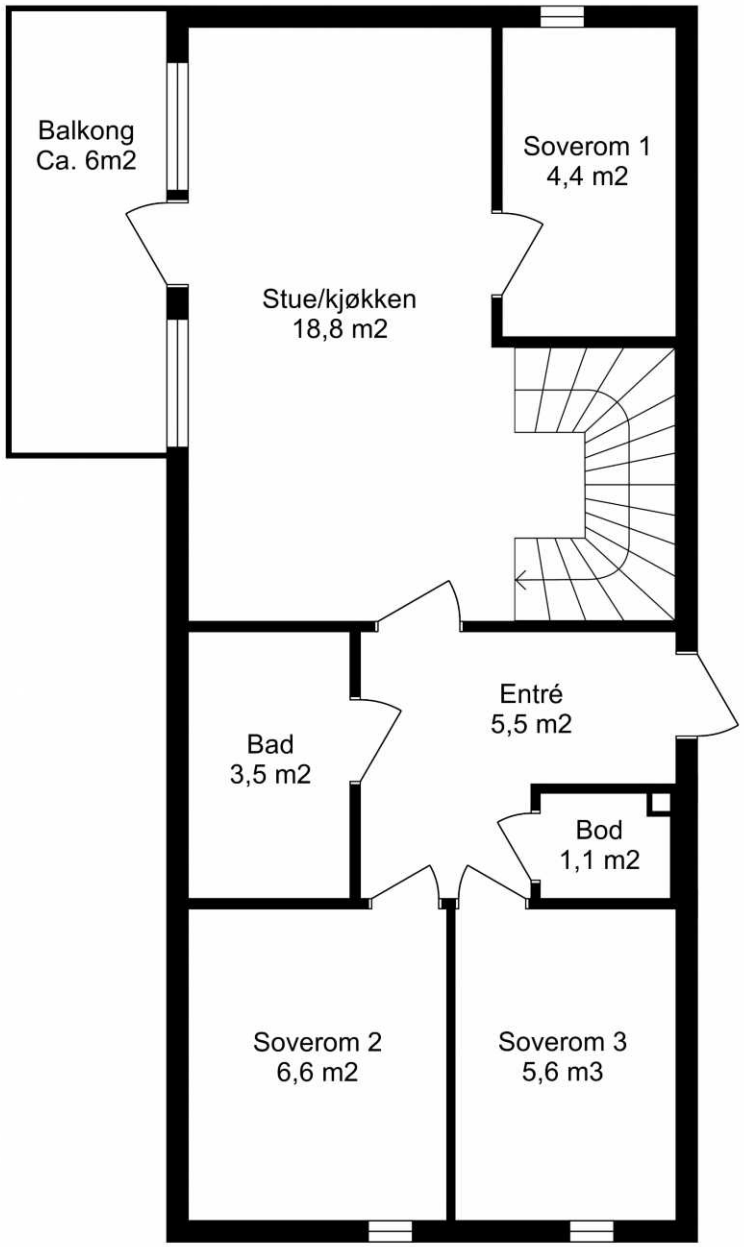






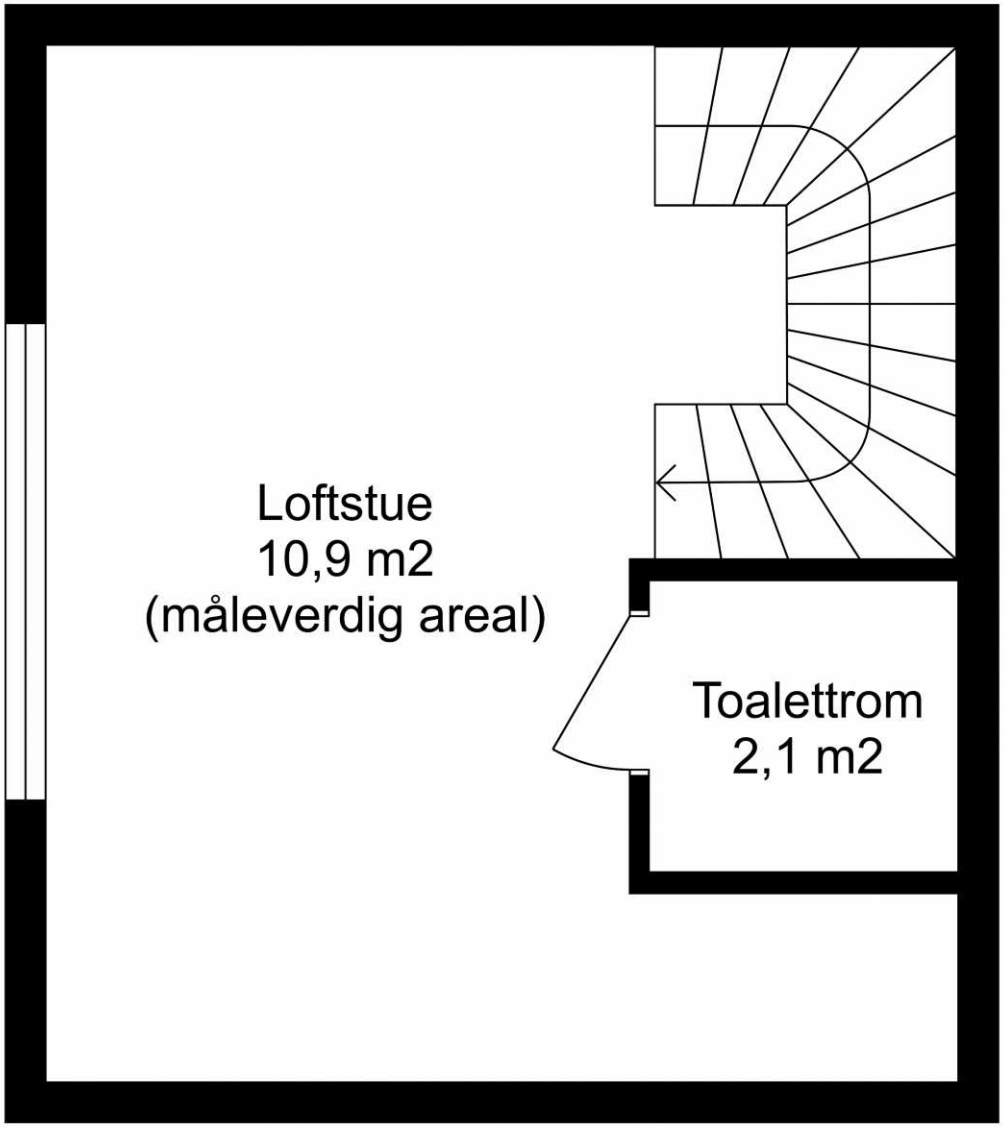


2.etasje



BRØDRENE BØRØ AS

Planskissen er kun illustrativ og ikke i målestokk



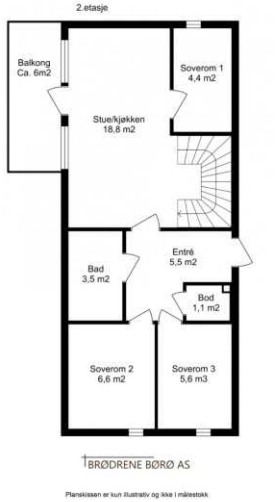
BRØDRENE BØRØ AS

Planskissen er kun illustrativ og ikke i målestokk

Tilstandsrapport

Leilighet
Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 282, bnr. 152, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21647-1378 **Eiendomsverdi ref nr:** PO9418

Autorisert foretak: BRØDRENE BØRØ AS

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

BRØDRENE BØRØ AS

Rapportansvarlig

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
Peder@brodreneboro.no
901 76 503

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 152
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et leilighetsbygg som ble oppført i 1990, og er på 2 etasjer + loftetasje. Grunnmur av betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere av tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og det er vinduer med 2-lags glass. Saltakskonstruksjonen er tekket med takmembran.

INNVENDIG Gå til side

Som et tilvalg til denne rapporten medfølger en standardbeskrivelse av overflater og innredning i hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flis på vegger. Panel i tak.
Rommet er innredet med 2 stk. servanter. Underskap og speilskap.
Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (18,8 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt panel i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin i rommet. Ventilator over stekesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (2,1 m²):
Belegg på gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap og speil. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder automatsikringer.
- Stoppekran til vannledninger er plassert utenfor leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Entré er noe utvidet med areal fra soverom.
- Kjøkkenet er noe utvidet med areal fra badet.
- Badet er flyttet mot opprinnelig badstue.
- Boligen hadde opprinnelig 2 soverom, men det største er i dag delt opp til "soverom 2 og soverom 3".

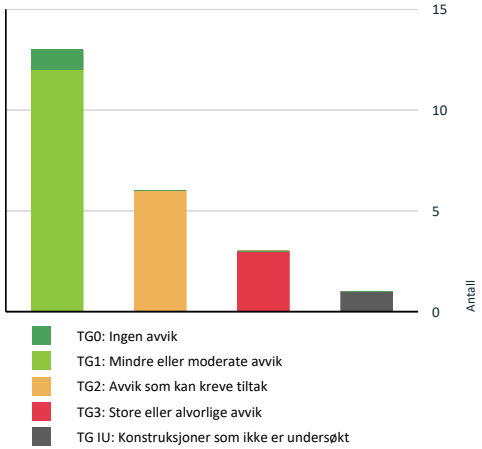
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for denne eiendommen.

Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 152
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

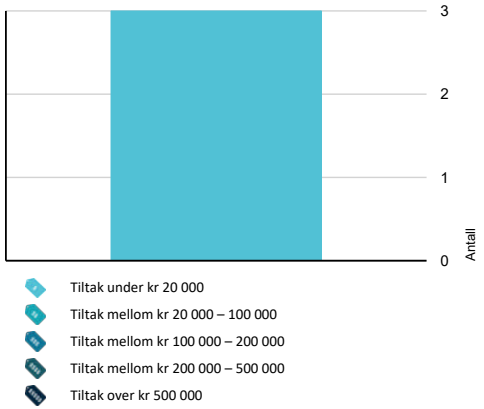
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret baseres på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Varierende alder og standard på bygningsdeler, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes at det vil være behov for noe vedlikehold og oppgraderingen i tiden som kommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Vinduene bærer preg av alder og værslitasje. Sprekk i ett vindusglass på loftstue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- På bakgrunn av alder og samlet vurdering av tilstand, anbefales det utskifting fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse
Malt ytterdør fra byggeår.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse
Malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Balkongdøra er i generell dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Døra bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkongen er en trekonstruksjon fra byggeår. Det er terrassebord som gulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Terrassebord er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Overflatebehandling anbefales.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater er av varierende alder, og er vurdert til å ha normal bruksslitasje.
Se egen standardbeskrivelse for innredning av hvert enkelt rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering er foretatt på loftstue, kjøkken og soverom 2.
Høydeforskjell på mellom 5 - 10 mm ble målt. Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL
Gnr 282 - Bnr 152
5021 OPPDAL

BRØDRENE BØRØ AS
Spjeldvangen 12
7290 STØREN

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er av eldre ukjent alder. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Målinger viser at gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Selv om det er avvik i fall til sluk er det etablert en oppkant ved dør, som hindrer at vann renner ut av rommet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales frem til oppussing.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Ukjent type sluk og tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Sluket lot seg ikke inspisere på befaringsdagen. Dette pga manglende mulighet til å flytte på dusjkabinettet og fastskrudd bunnplate (Tg3). Det er knyttet usikkerhet angående tilstand i sluk og membran/tettesjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Sluket må inspiseres. Kostnadsestimatet sikter til nærmere undersøkelser.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er innredet med 2 stk. servanter. Underskap og speilskap, montert i 2018 ifølge eier.
Gulvmontert toalett fra 2016. Dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte. Tilluft via spalte i dørkarm.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 21647-1378 Befaringsdato: 03.06.2026 Side: 8 av 14

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin i rommet.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerte ved enkel test.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom (2,1 m²):
Overflater: Belegg på gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap og speil. Gulvmontert toalett.

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Lokal stoppekran i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det gjøres oppmerksom på at hovedstoppekran ikke ble lokalisert på befaringsdagen, denne er sannsynligvis plassert i fellesareal.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannrør. Sørg for å gjøre deg kjent med hvor hovedstoppekranen er plassert, slik at vannforsyningen raskt kan stenges ved eventuell lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarm. Til info: Naturlig ventilasjon er brukerstyrt, dvs at friskluftsventiler må brukes aktivt av de som er i rommet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Installasjonen er plassert utenfor boenheten og er derfor ikke nærmere vurdert.
Eier opplyser om at alle varmtvannstanker ble skiftet ut i 2025.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av eldre og nyere alder. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en begrenset (visuell) kontroll. Utover dette opplyser eier om kontroll utført av Det lokale eltilsyn, og at avvik ble rettet i 2026. Det anbefales å innhente rapport fra eltilsyn samt dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget hvis det foreligger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Høyde og utforming av rekkverket på balkong avviker fra dagens krav.
- Rekkverk på utvendig trapp avviker fra dagens krav til sikkerhet. Videre mangler det rekkverk i nedre del av trappa.
- Det bemerkes at brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
- Soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverk opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk i nedre del av utvendig trapp bør monteres.
- Foreldet brannslukningsapparat bør byttes ut.
- For at et soverom skal kunne godkjennes i dag, stilles det blant annet krav til rømningsvei, dagslys, utsyn, ventilasjon, romhøyde og generell egnethet for opphold. For boliger oppført før 1. juli 2011 er det imidlertid enkelte tekniske krav som er lempet på, søk veiledning til kommunen for hvilke krav som gjelder i dette konkrete tilfellet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

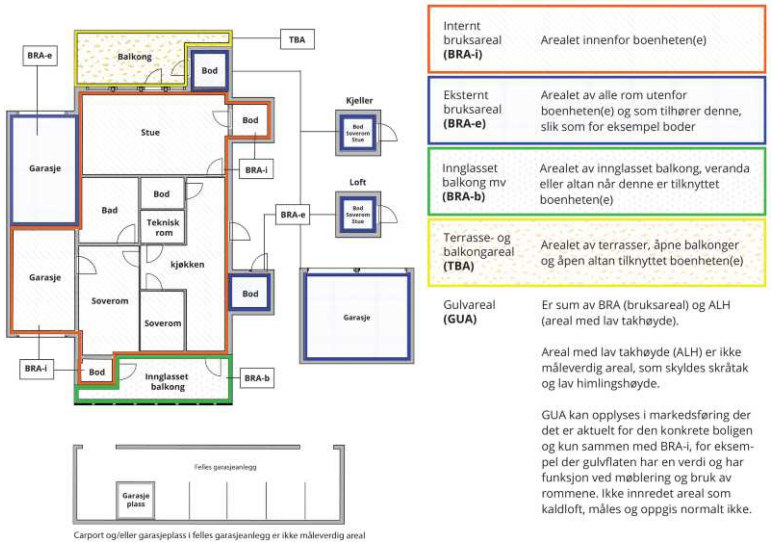
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	48			48	6
Loftetasje	13			13	
SUM	**61**				**6**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, bod		
Loftetasje	Loftstue, toalettrom		

Kommentar

Utvendig bod som ligger utenfor boenheten var avlåst på befaringsdagen, og ble derfor ikke oppmålt.
Deler av loftetasjen har ikke måleverdig areal iht målestandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Entré er noe utvidet med areal fra soverom.
- Kjøkkenet er noe utvidet med areal fra badet.
- Badet er flyttet mot opprinnelig badstue.
- Boligen hadde opprinnelig 2 soverom, men det største er i dag delt opp til "soverom 2 og soverom 3".

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for denne eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til eiers egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under punktet "byggetegninger og "Helse, miljø og sikkerhet".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Peder Talsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	152		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Kongeveg 115G

Hjemmelshaver
,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i selgers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Nei
Infoland.no	21.05.2026	Utskriftsdato.	Gjennomgått	65	Nei
Rapportutkast	08.06.2026	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

SEIM, KNUT SPONHEIM
21.05.2026
Signed bankID

ROGSTAD, TONJE WATERLOO
21.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tonje Waterloo Rogstad

Knut Sponheim Seim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Kongeveg 115G
7340 Oppdal

5021-282/152/0/14

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Comfort AS, Oppdal
   Beskrivelse av arbeidet: Montert toalett.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Comfort AS, Oppdal
   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid ved montering av servantskap og ballofix.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Speilskap og servantskap montert av forrige eier. Bryter til vifte på bad montert av forrige eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Øra Farge og Miljø
   Beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade

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

• **Ja**

Det er sprekk i en av rutene i stue i andre etasje. Det er doble vinduer med sprekk i det innerste glasset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Feil på felles varmtvannsanlegg i teknisk rom, lekkasje i varmtvannstanker oppdaget og utbedret. Det ble oppdaget at flere varmeelementer i tankene var defekte og det ble besluttet å totalrenovere teknisk rom.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oppdal VVS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av teknisk rom. Utskifting av alle varmtvannstanker og medfølgende elektrisk arbeid.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oppdal ServiceTjenester

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ventil på vanntilførsel i kjøkkenskap i forbindelse med installasjon av ny vask og armatur.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Ja**

Tensio fant jordfeil på kurs til bad ved tilstandskontroll.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Nyvold installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fant skade på kabel til lysarmatur på badet. Trakk ny kabel.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elinnst Oppdal AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid. Bryterpanel bad. Bytte av brytere og stikk stue/kjøkken. Ny kurs stekeovn. Bytte brytere og stikk gang. Montering av lamper i gang og stue/kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Salgsoppgave inkludert våtromsrapport utført av takstmann fra når vi overtok leiligheten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oppdal ServiceTjenester

Beskrivelse av arbeidet: Riving av vegg mellom entre og gang. Nytt gulv (parkett) i gang, stue/kjøkken og stue i andre etasje. Brystpanel på vegger i gang og stue/kjøkken revet og vegger sparklet og malt. Tak, trapp og kjøkkeninnredning malt. Vegger/tak i stue i andre etasje malt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

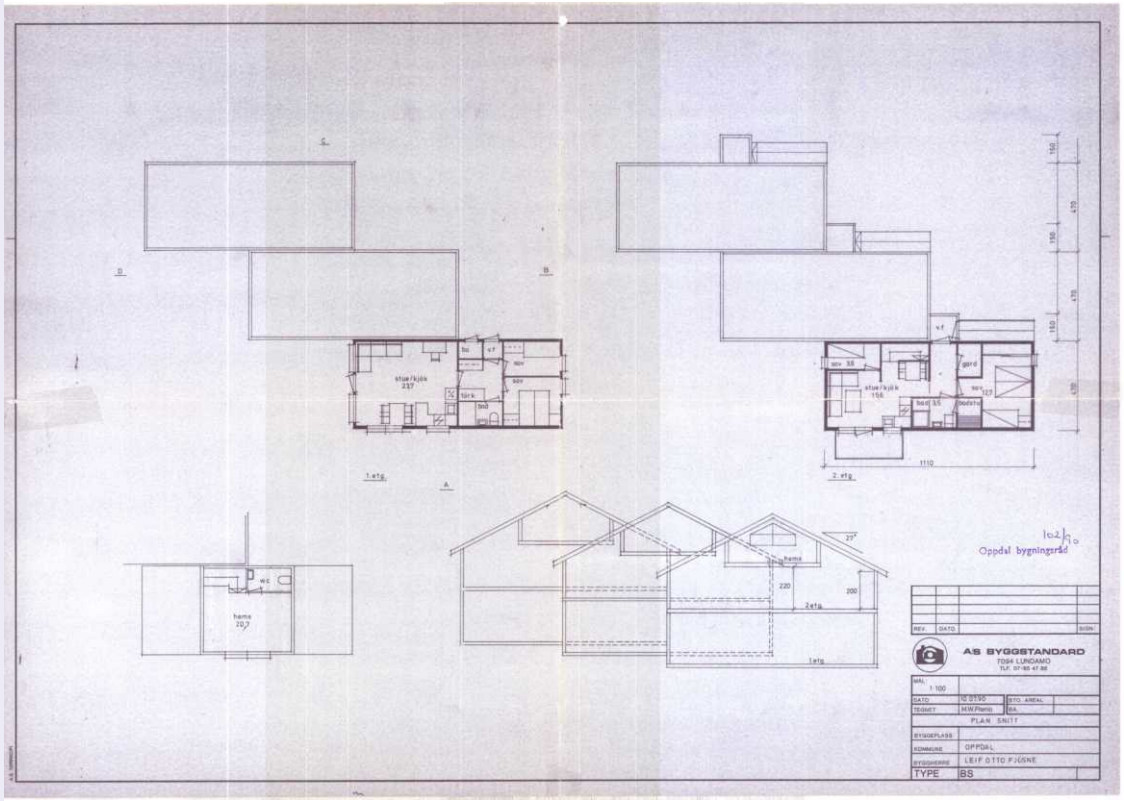
Bolig selges med boligselgerforsikring

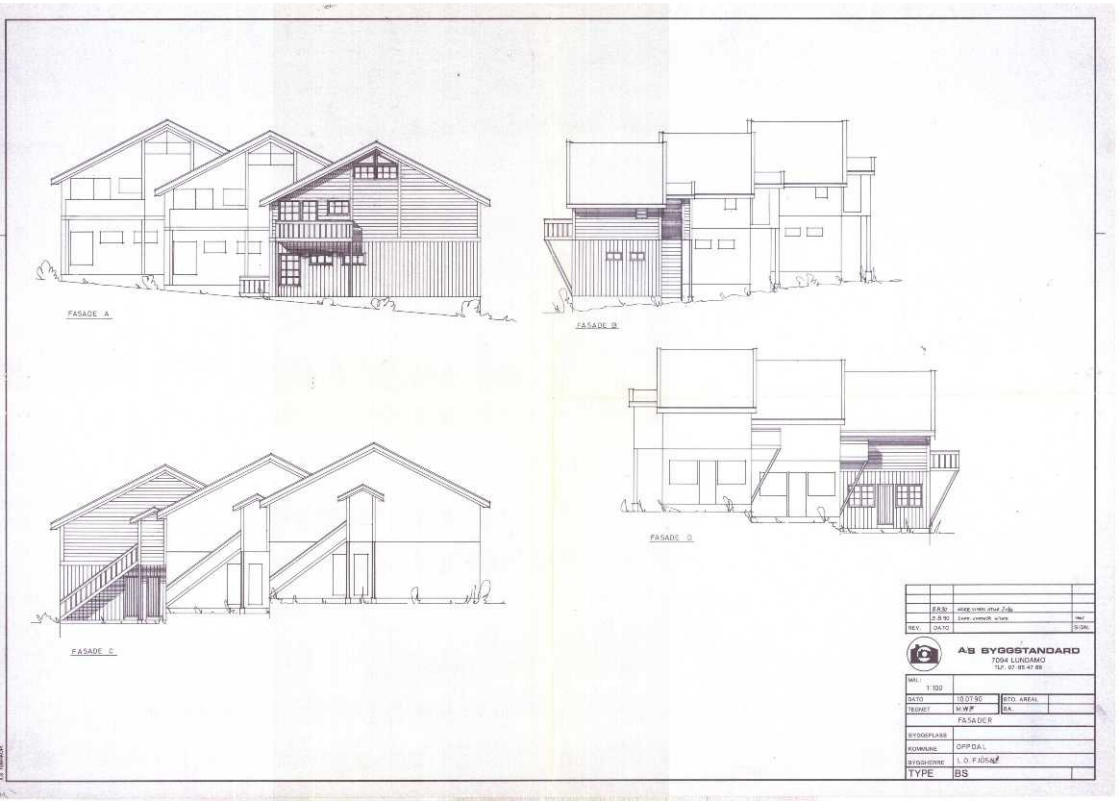
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





RETURNERES TIL:

Codex Advokat v/Lars Nyborg
Pb 6091 Sluppen
7434 TRONDHEIM

TINGLYST
27 DES. 2001
ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6909

Begjæring om:
- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1634	Oppdal kommune	282	152		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
879131472	Oppdal Destinasjonsutvikling AS	1/1

Doknr: 6909 Tinglyst: 27.12.2001 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

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

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	b	1		13	b	1		25				37				49			
2	b	1		14	b	1		26				38				50			
3	b	1		15	b	1		27				39				51			
4	b	1		16	b	1		28				40				52			
5	b	1		17	b	1		29				41				53			
6	b	1		18	b	1		30				42				54			
7	b	1		19	b	1		31				43				55			
8	b	1		20	b	1		32				44				56			
9	b	1		21	b	1		33				45				57			
10	b	1		22	b	1		34				46				58			
11	b	1		23	b	1		35				47				59			
12	b	1		24	b	1		36				48				60			

Sum tellere: 24 =nevner: 24

4. SUPPLERENDE TEKST

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

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
	For Oppdal Destinasjonsutvikling AS	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [ ] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

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

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
	FOR OPPDAL DESTINASJONSUTVIKLING AS Kristian A. Aalborg	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

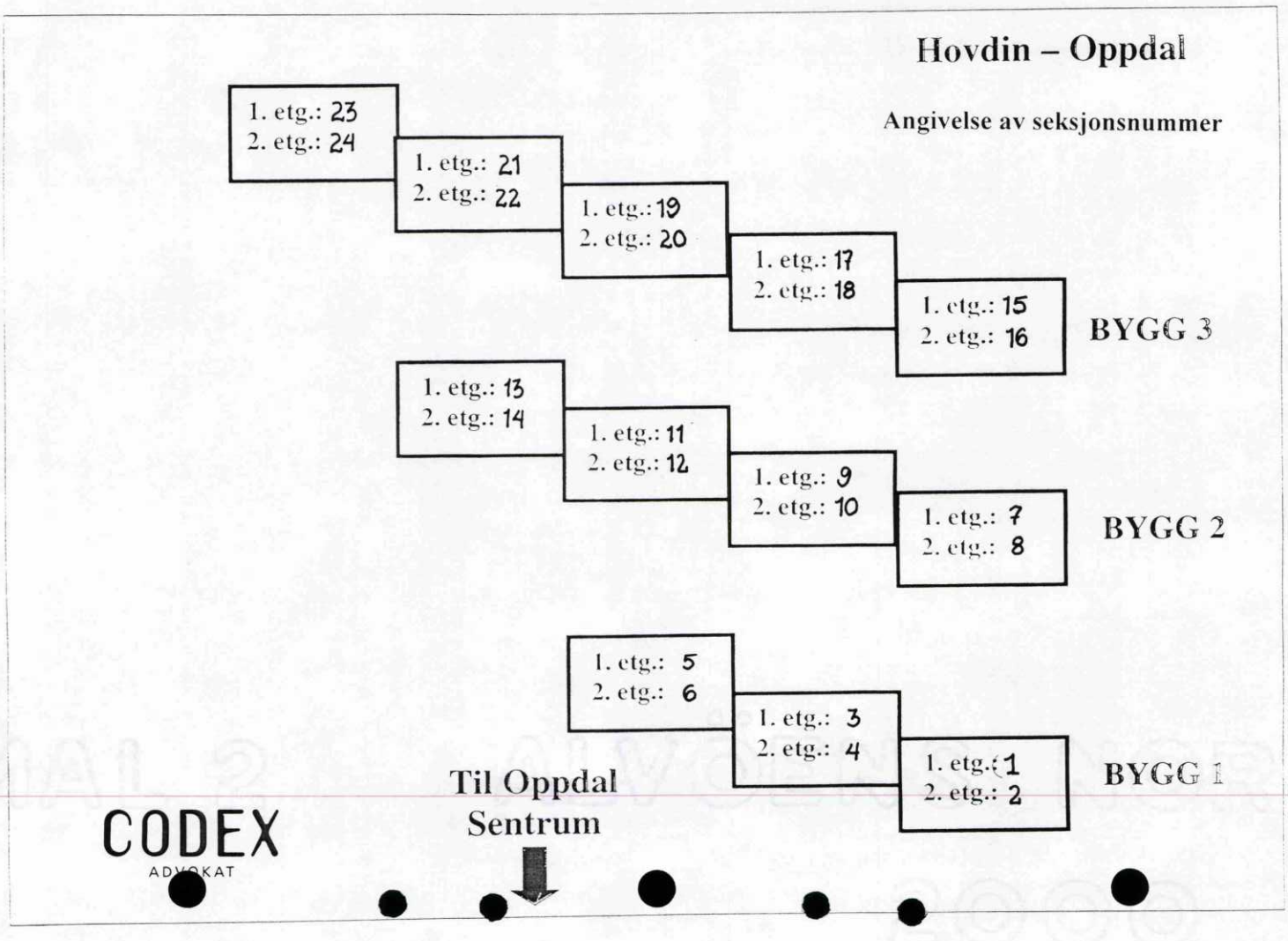
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

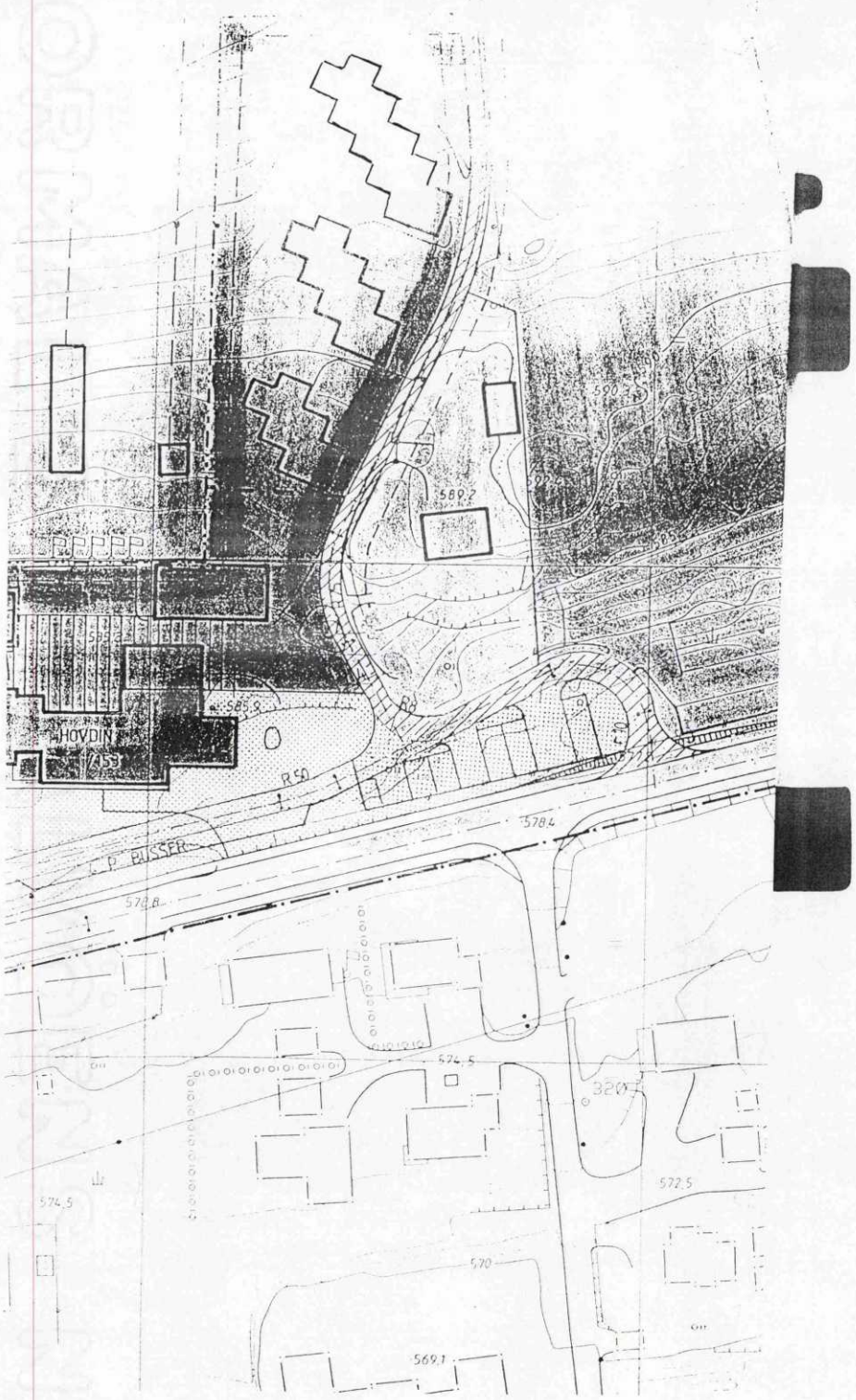
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
282	152			OPPDAL **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
30/11-2001	Eirik Bochin

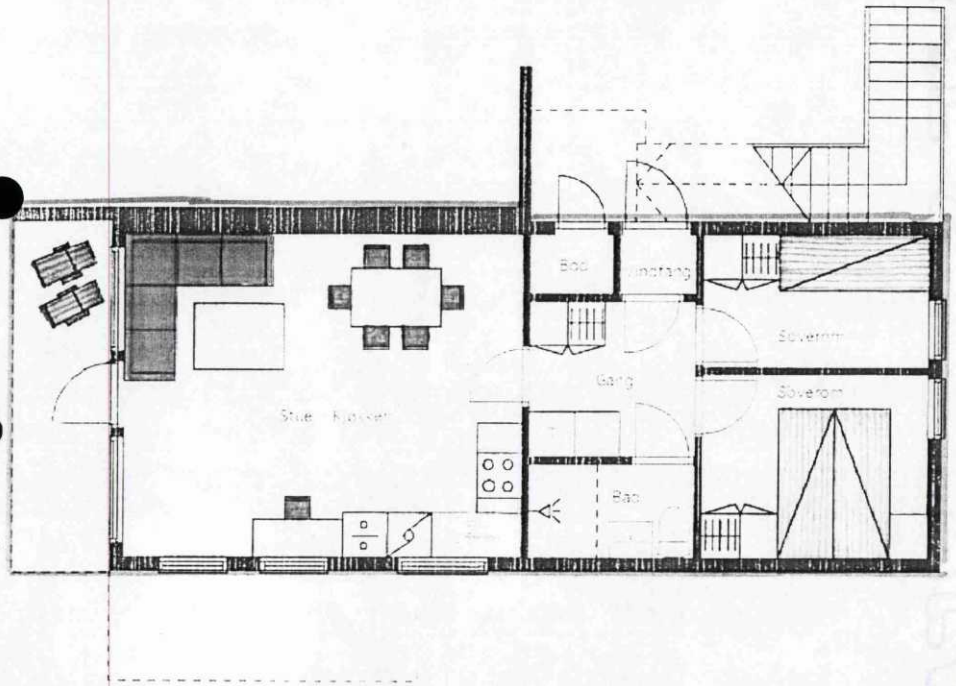
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
	FOR OPPDAL DESSINATSCHUTUIKLING AT Kirsten A. Aadalen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING


Hovdin – Oppdal
Angivelse av seksjonsnummer
1. etg.: 23
2. etg.: 24
1. etg.: 21
2. etg.: 22
1. etg.: 19
2. etg.: 20
1. etg.: 17
2. etg.: 18
1. etg.: 15
2. etg.: 16
BYGG 3
1. etg.: 13
2. etg.: 14
1. etg.: 11
2. etg.: 12
1. etg.: 9
2. etg.: 10
1. etg.: 7
2. etg.: 8
BYGG 2
1. etg.: 5
2. etg.: 6
1. etg.: 3
2. etg.: 4
1. etg.: 1
2. etg.: 2
BYGG 1
Til Oppdal
Sentrum
CODEX
ADVOKAT


Y -53000
Y -52900
X 513100
X 513000
282/152
282/64
282/87
282/254
282/1
N
OPPDAL KOMMUNE
Dato: 02/07/01
Målestokk 1:1000
Oppdal kommune


HOVDIN
589.2
589.9
578.4
578.8
574.5
572.5
570
569.1

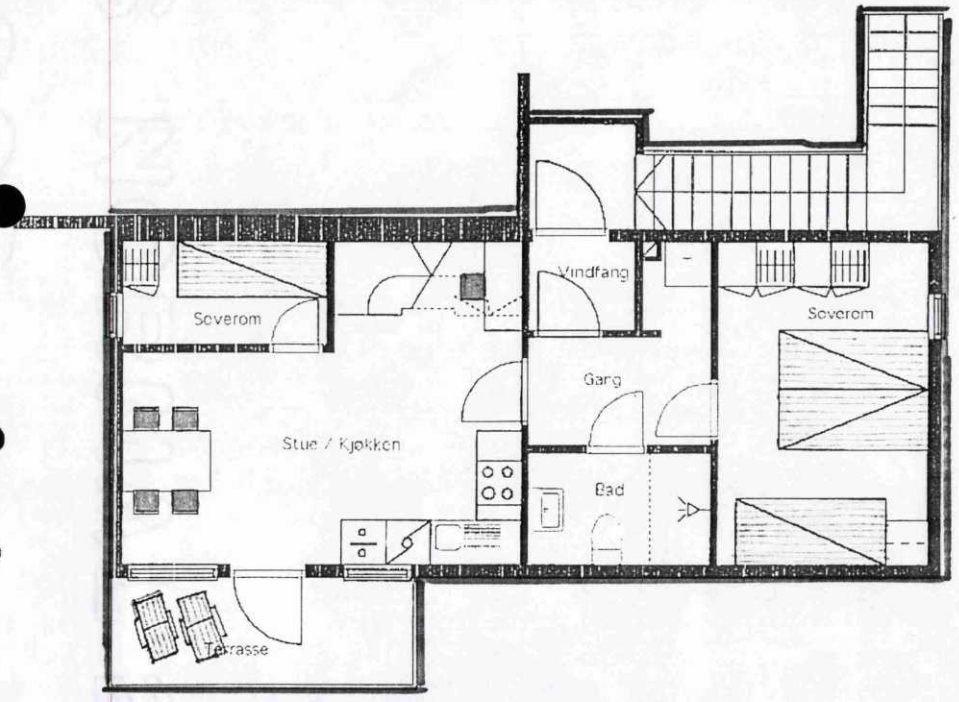
Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



1 etg. seksjonnr. (1)

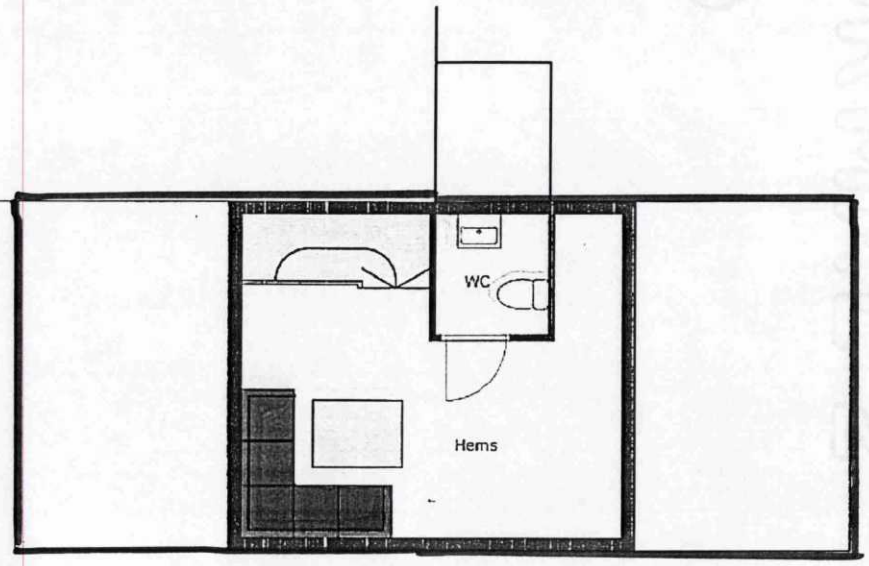
(Tilhører bygg 1)

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



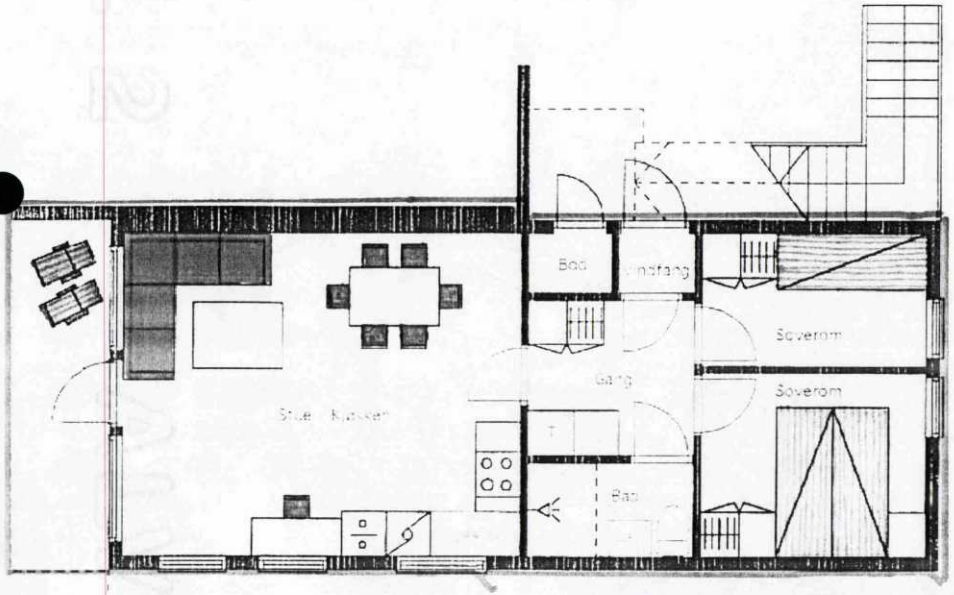
2. og 3. etg = seksjon 2

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



3. etg = seksjon 2

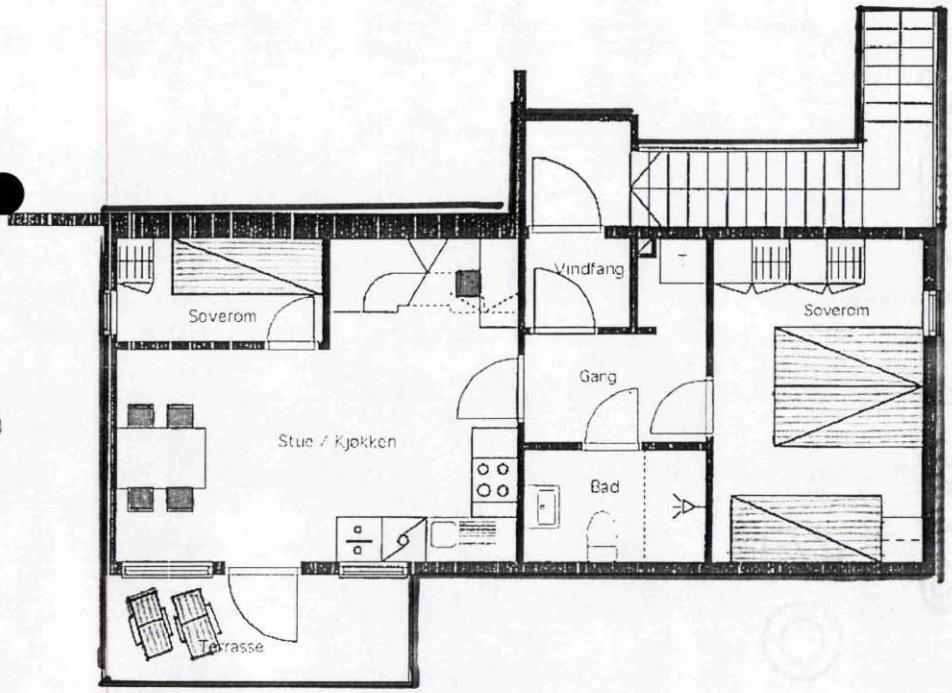
Nye Hovdin letg (672x488x16M jpeg)



1. etg. = seksjon (3)

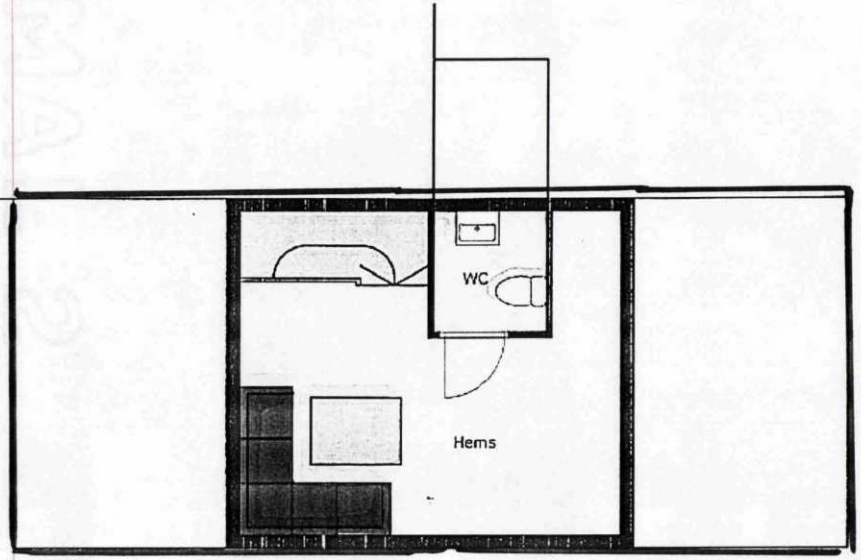
Tilhører bunn 1)

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



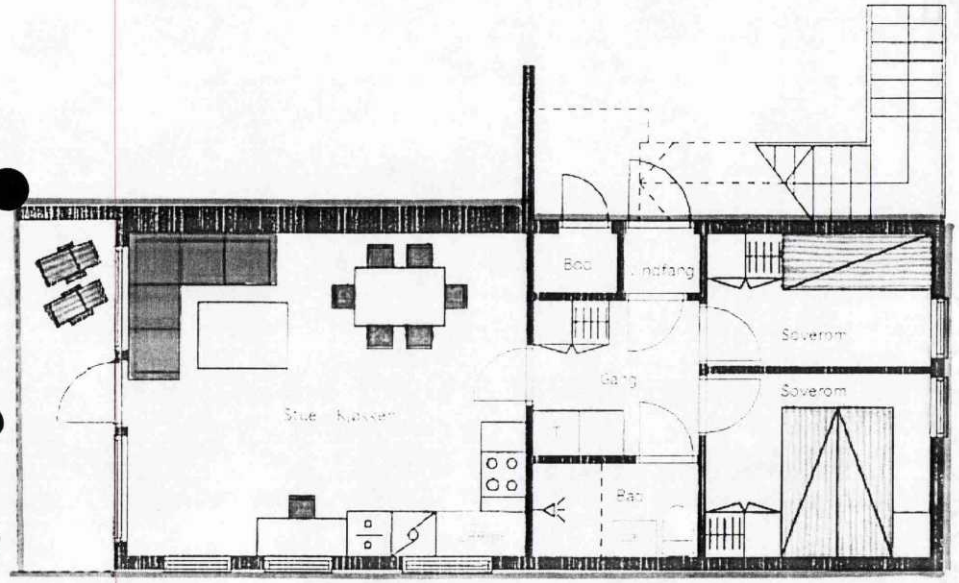
2.+3.etg = seksjon (4)

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



3. etg = seksjon 4

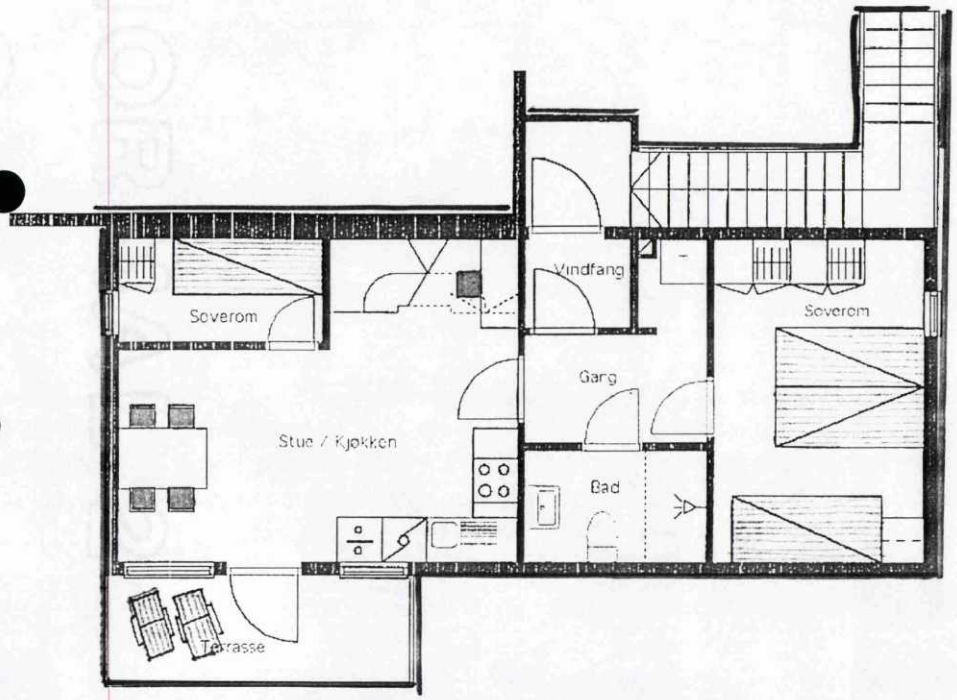
Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



1. etg. = seksjon (5)

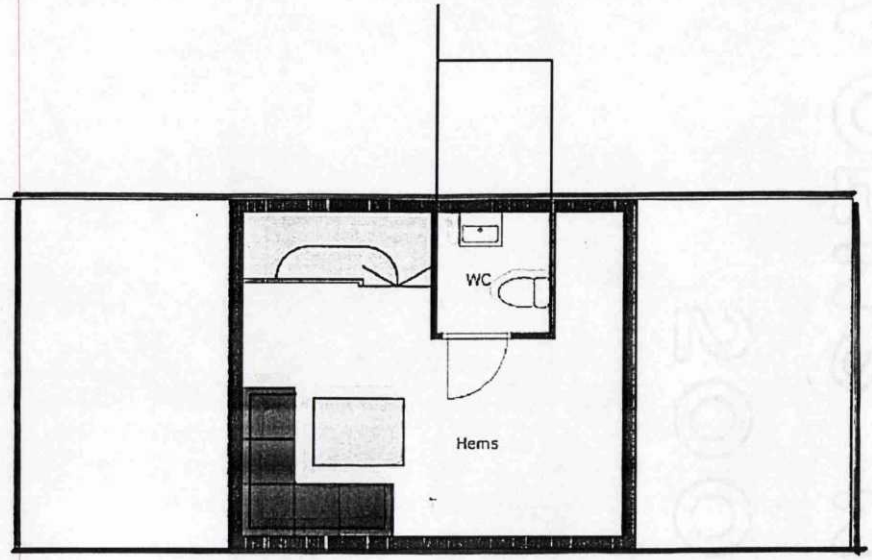
(Tilhører bygg 1)

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



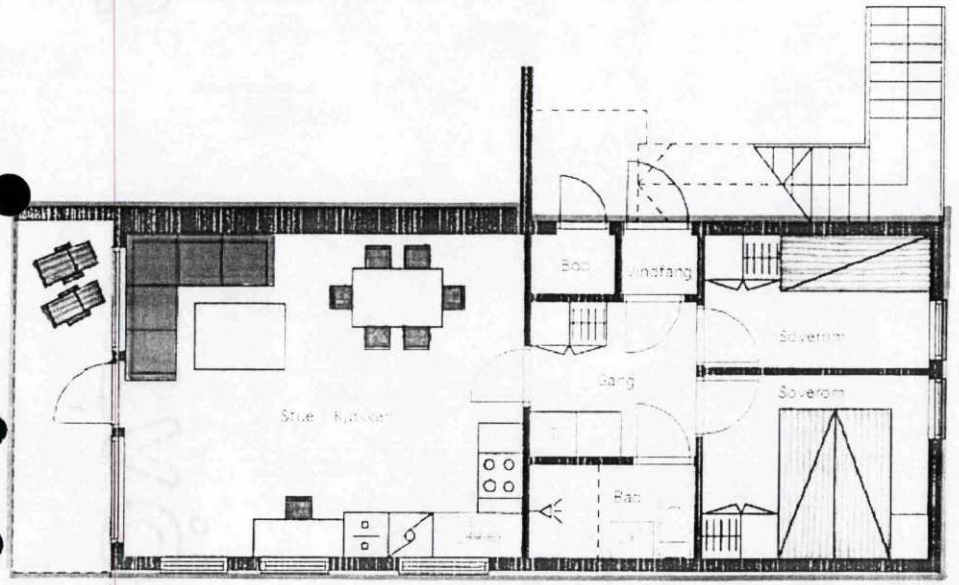
2.+3. etg = seksjon (6)

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



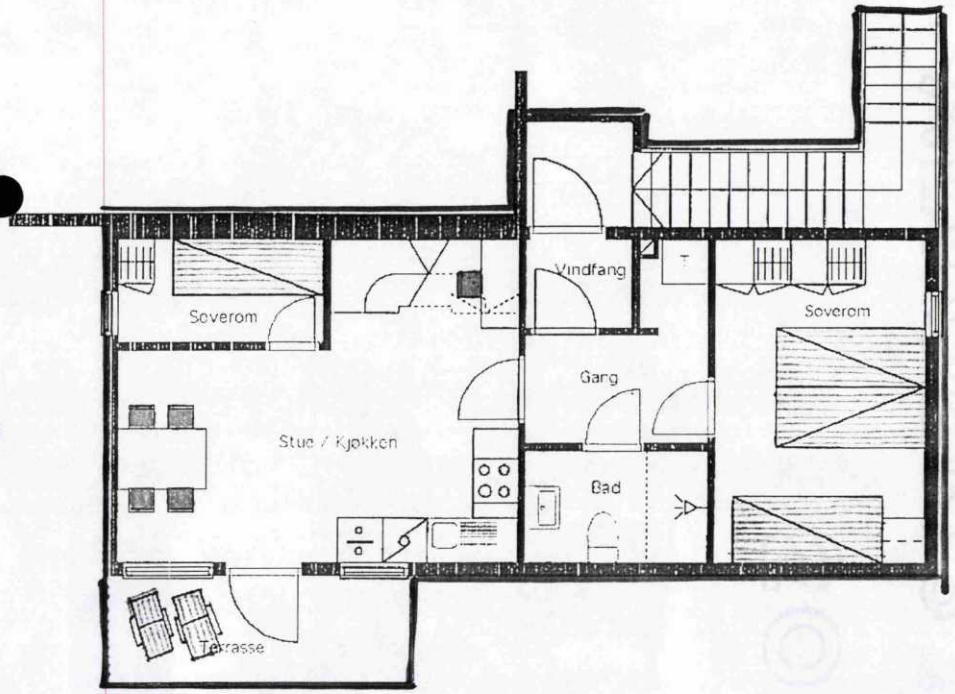
3. etg = seksjon (6)

Nye Hovdin letg (672x488x16M jpeg)



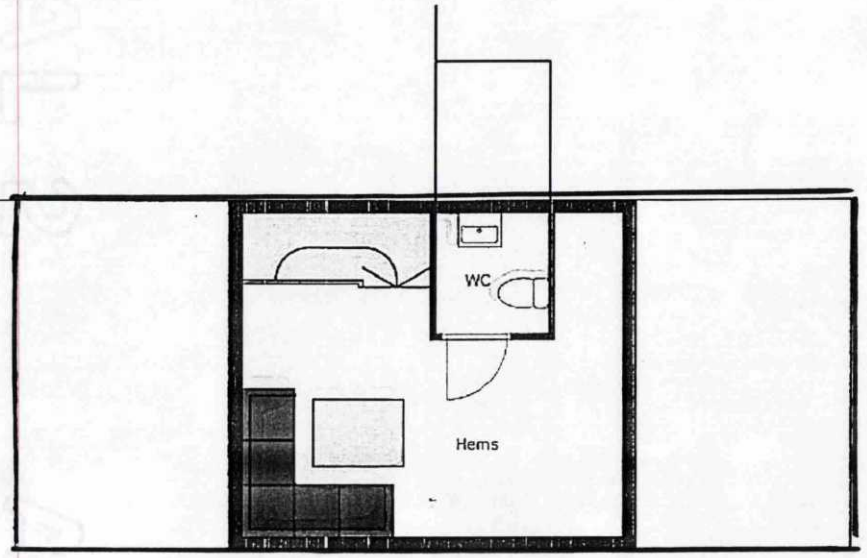
1. etg. = seksjon (7)

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



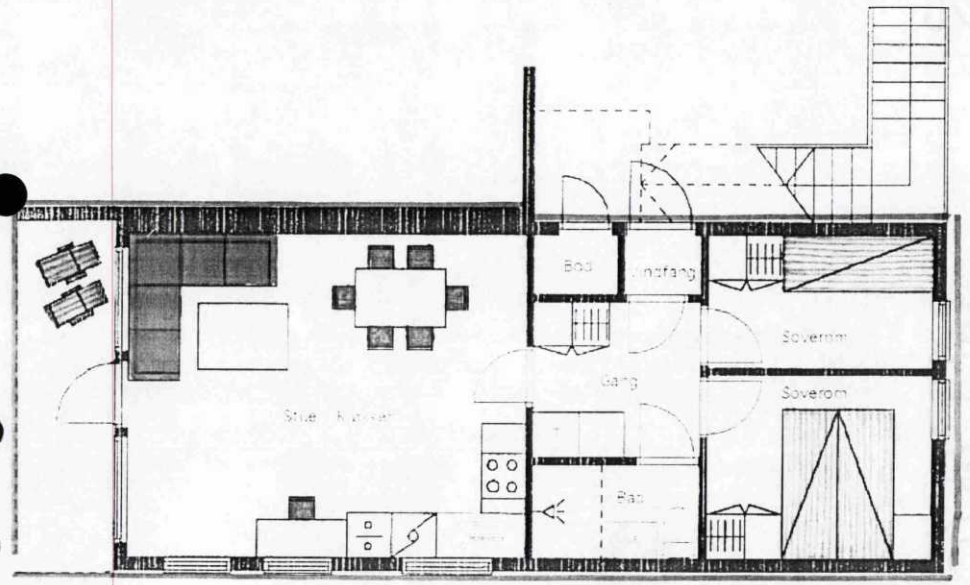
2.+3. etg = seksjon (8)

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



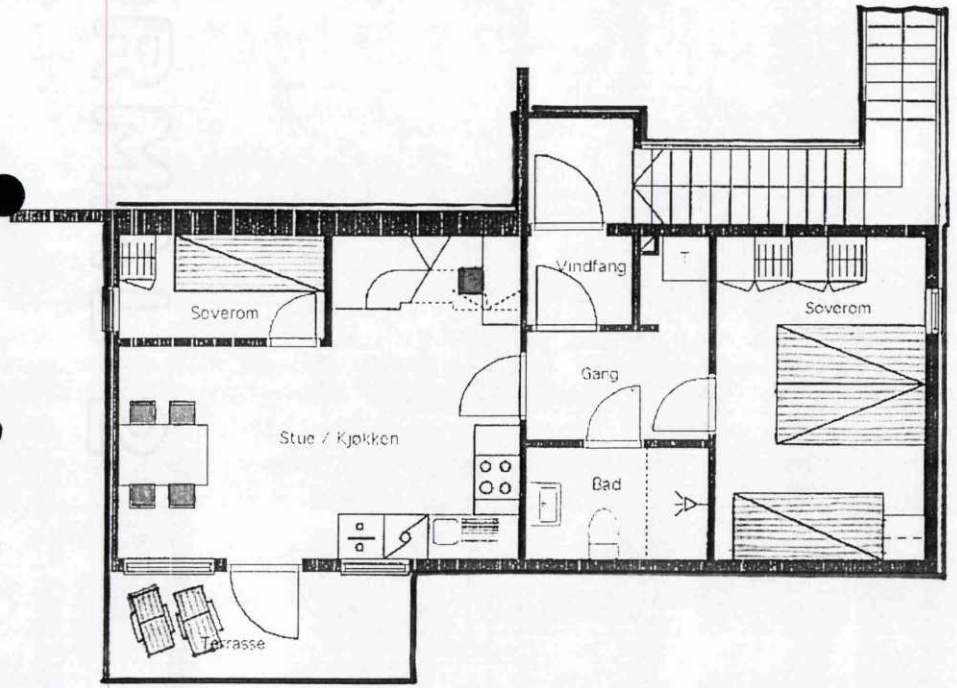
3. etg = seksjon (8)

Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



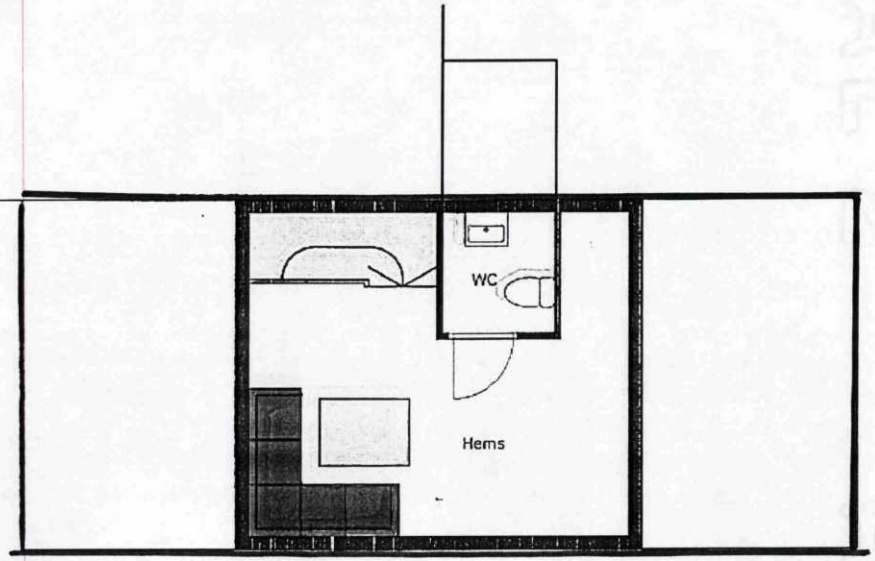
1. etg. = seksjon (9)

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



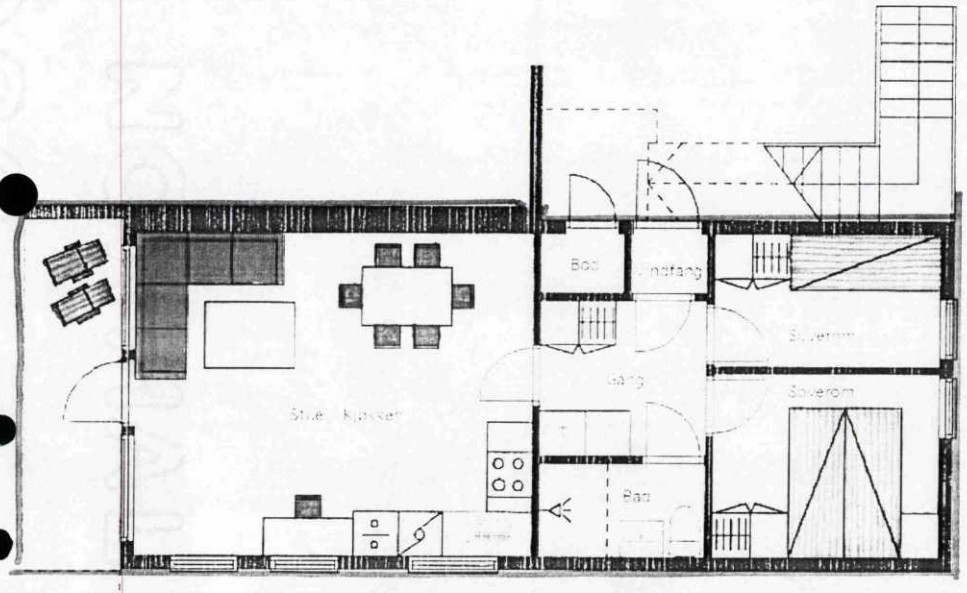
2.+3. etg. = seksjon (10)

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



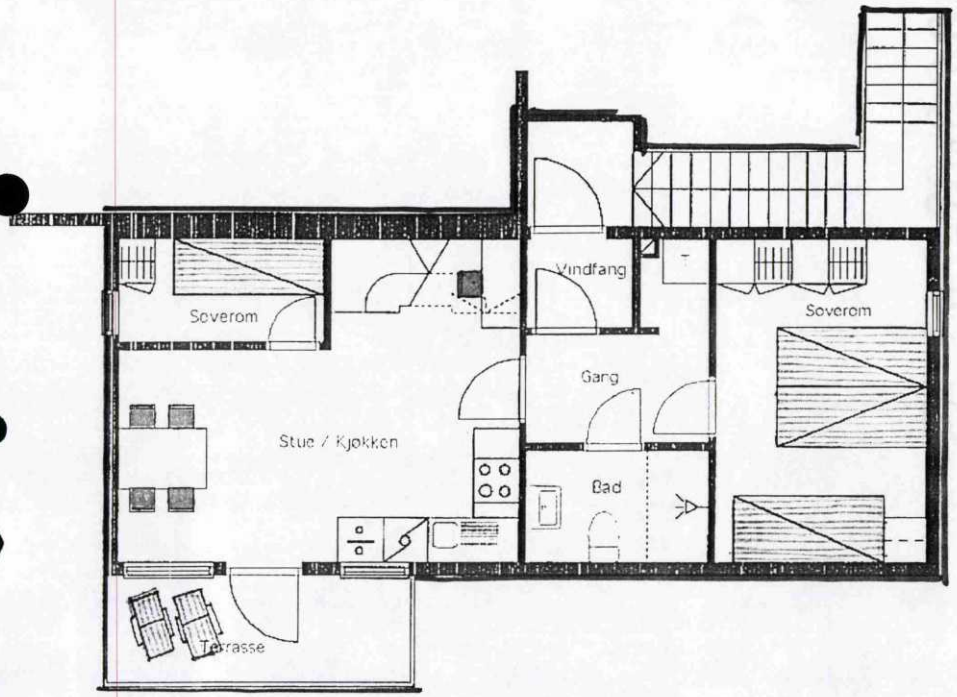
3. etg. = seksjon (10)

Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



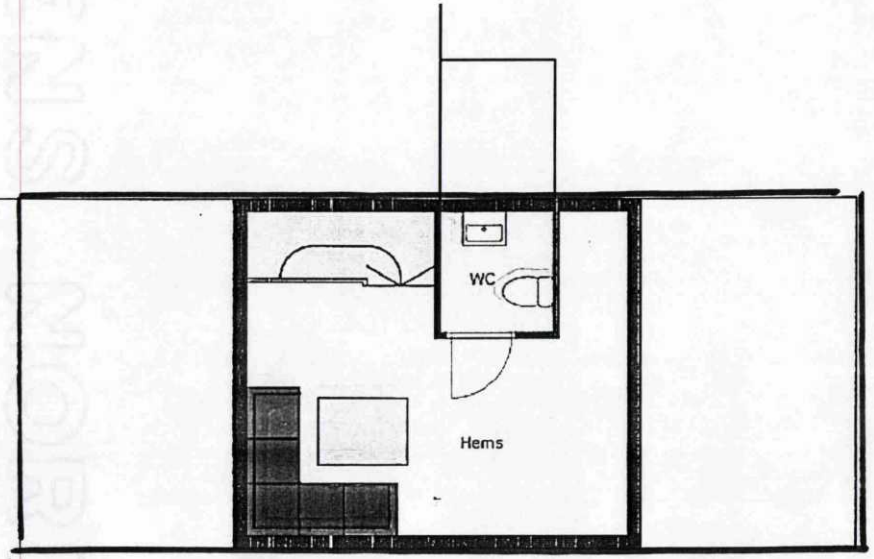
1. etg. = seksjon (11)

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



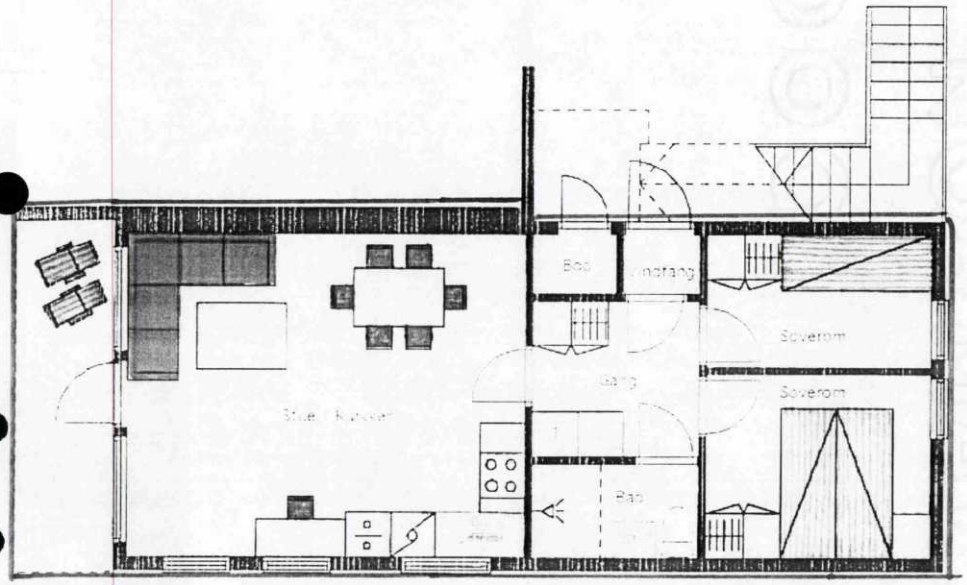
2.+3. etg. = (12)

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



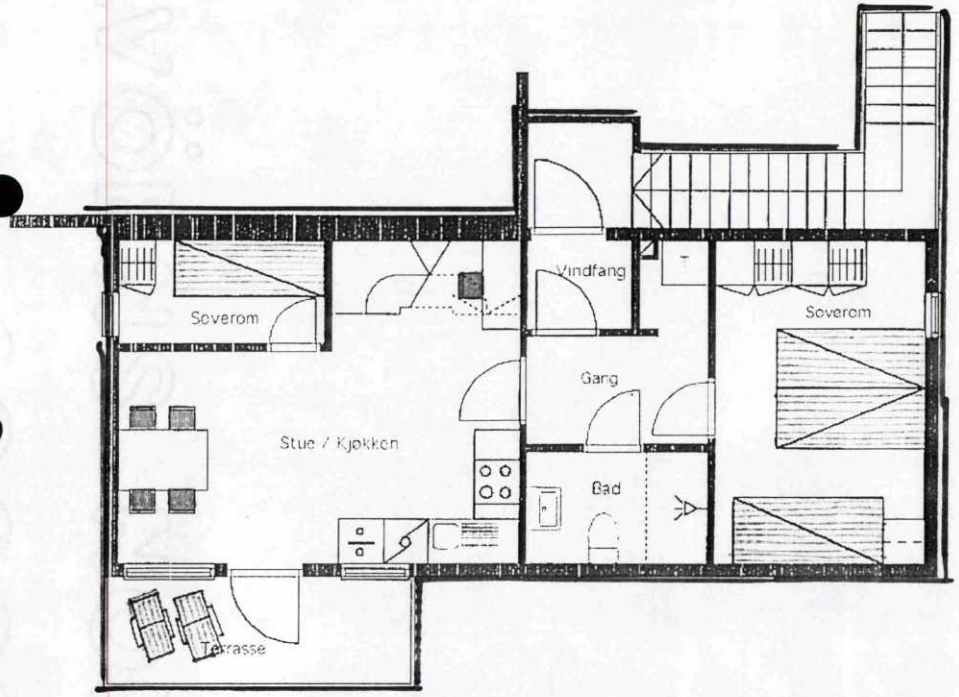
3. etg = seksjon 12

Nye Hovdin letg (672x488x16M jpeg)



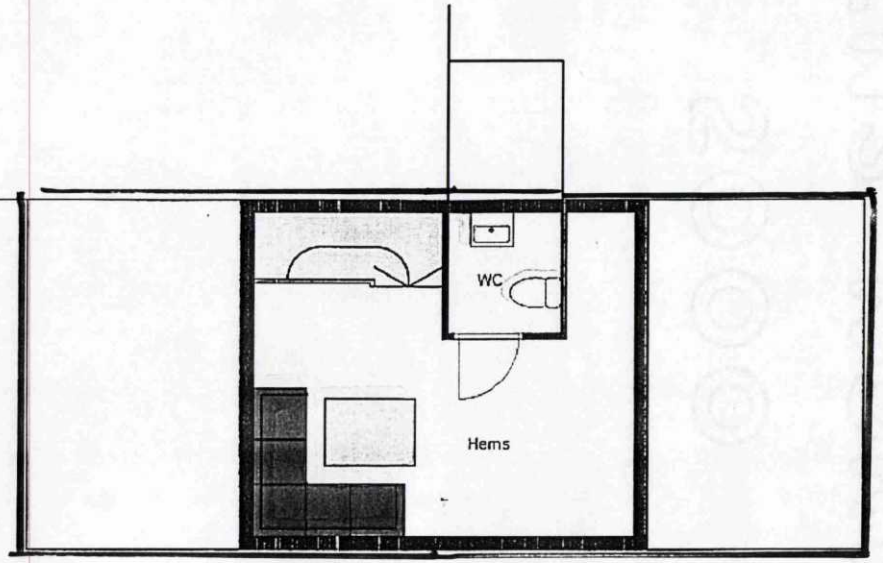
1. etg = seksjon 13

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



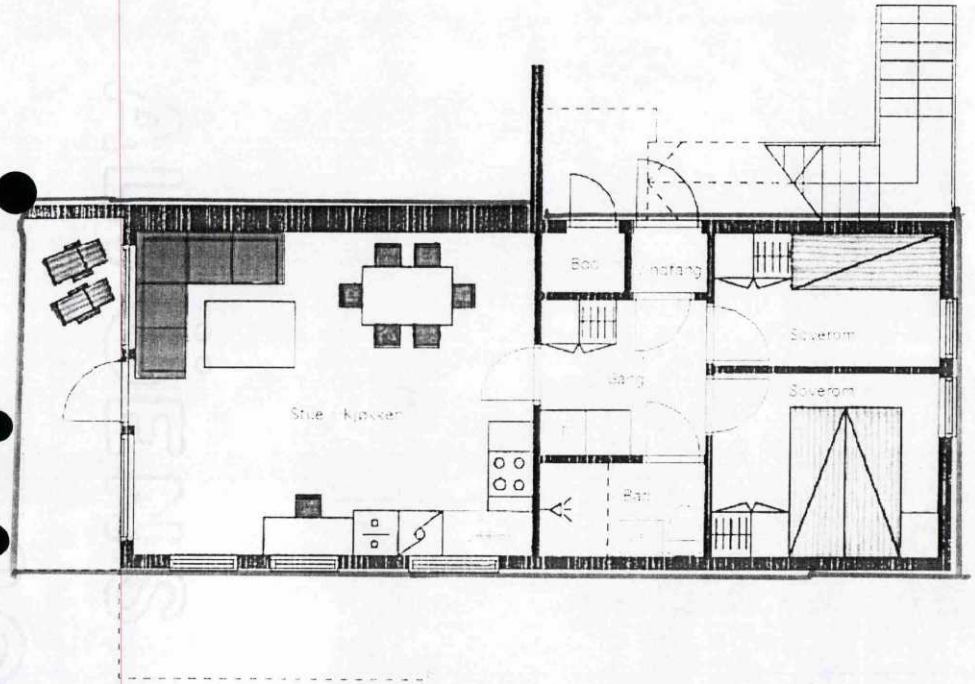
2. etg. = 14 seksjon

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



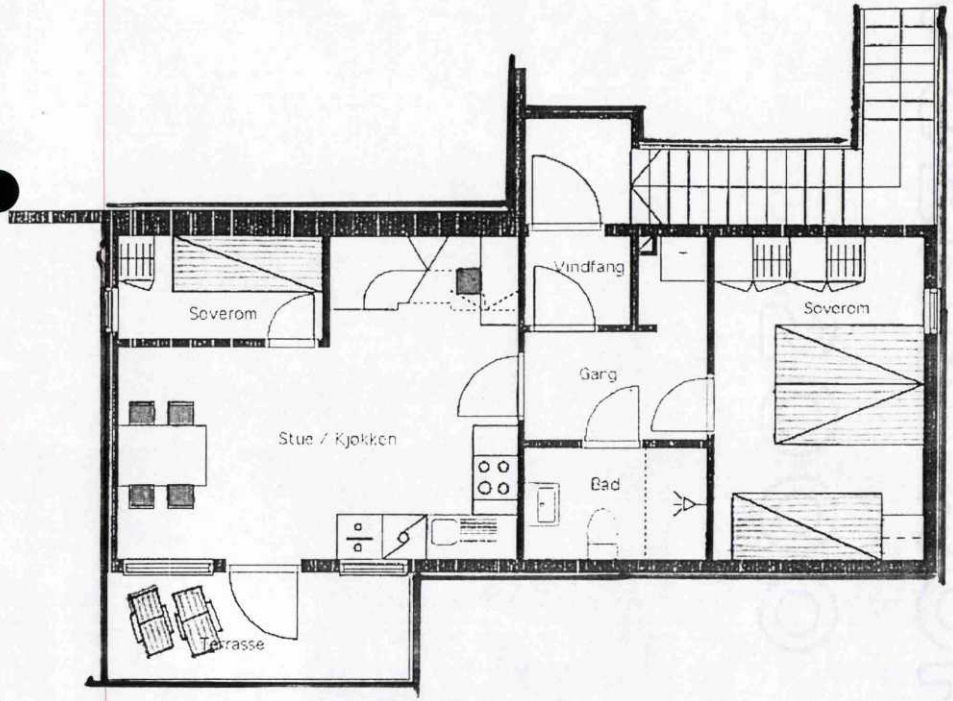
3.etg. = seksjon 14

Nye Hovdin letg (672x488x16M jpeg)



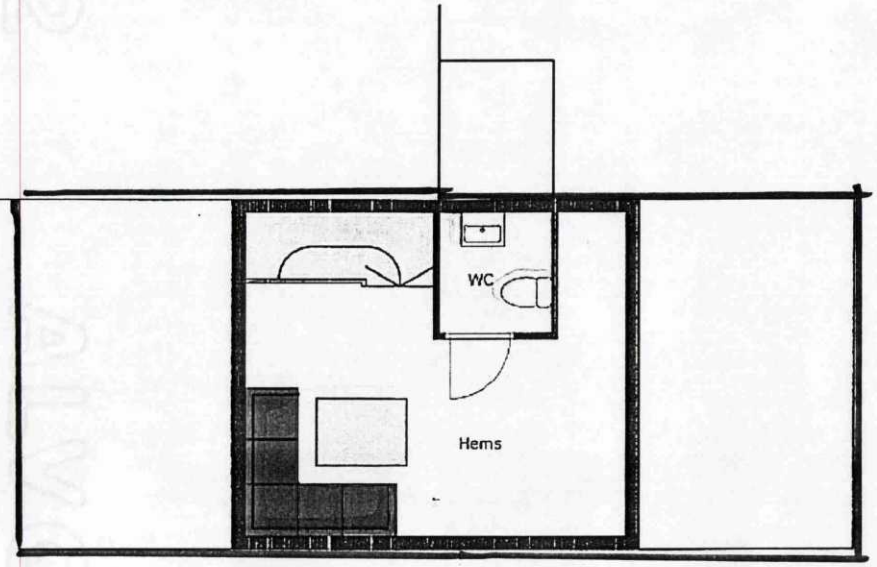
1. etg. = seksjon 15

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



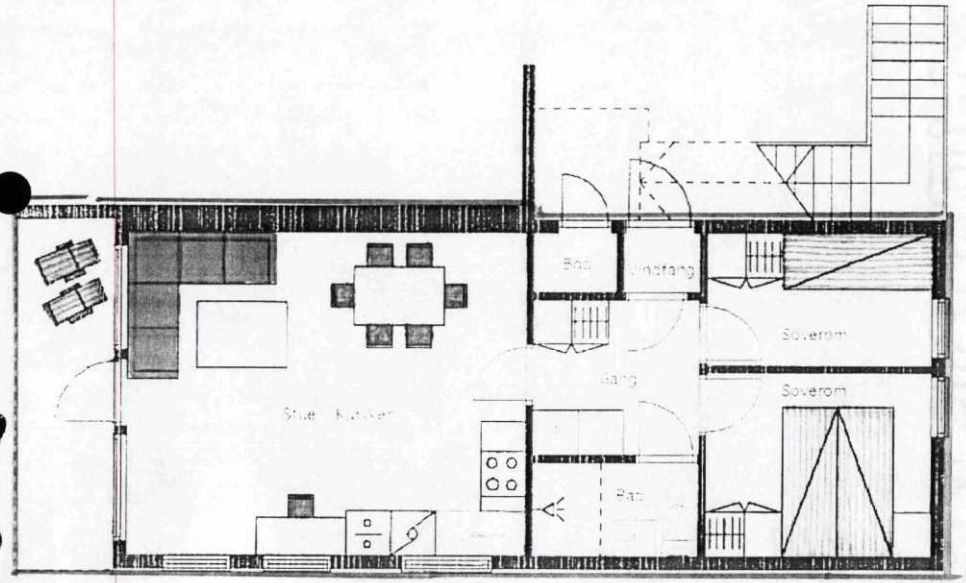
2. etg = seksjon 16

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



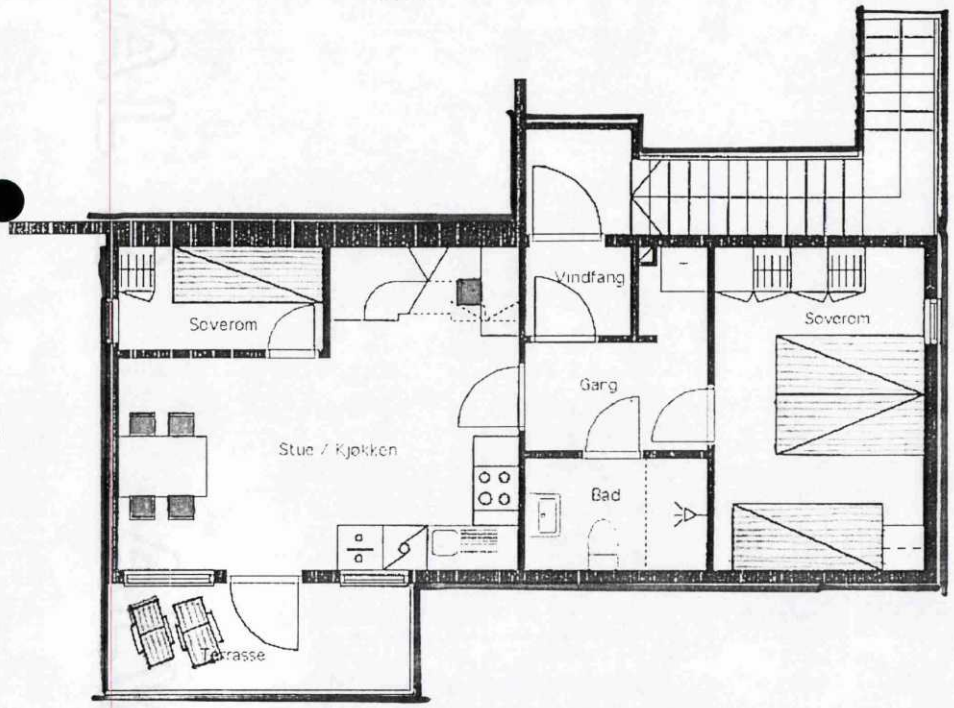
3. etg = seksjon 16

Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



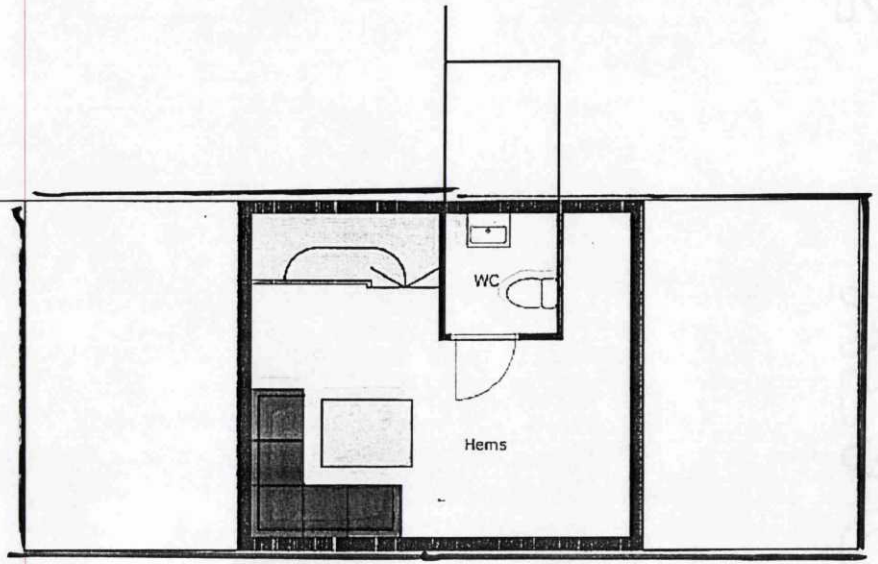
1. etg = seksjon 17.

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



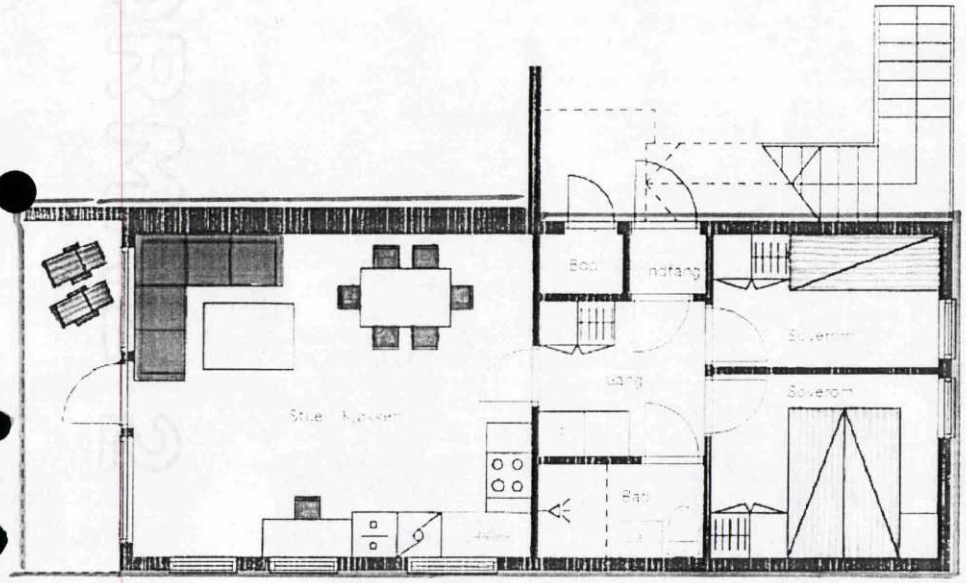
2. etg = seksjon 18

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



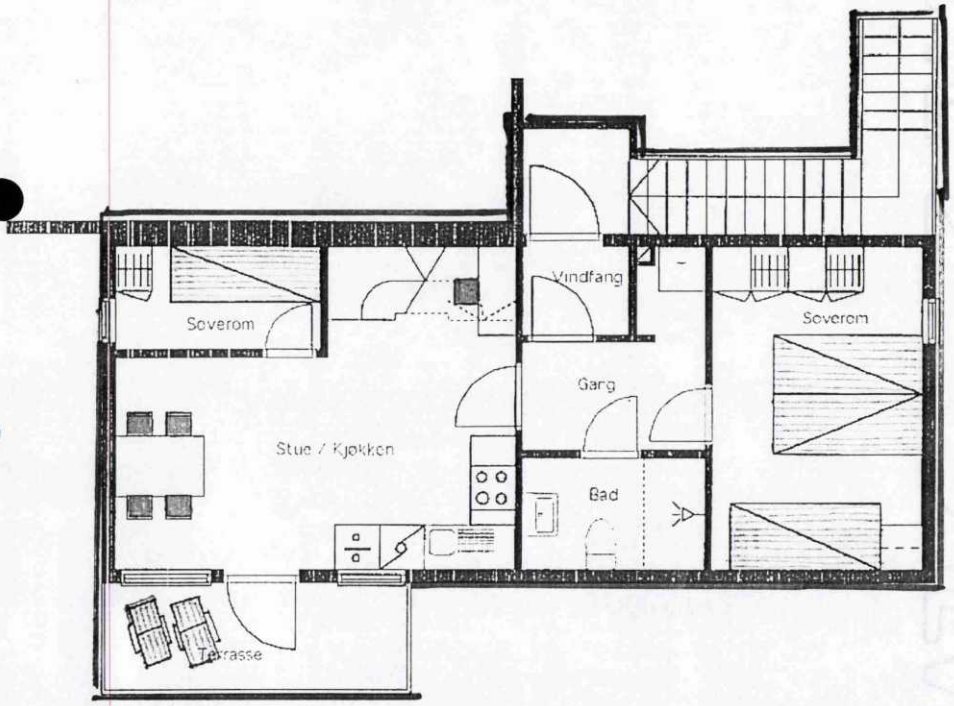
3. etg = seksjon 18

Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



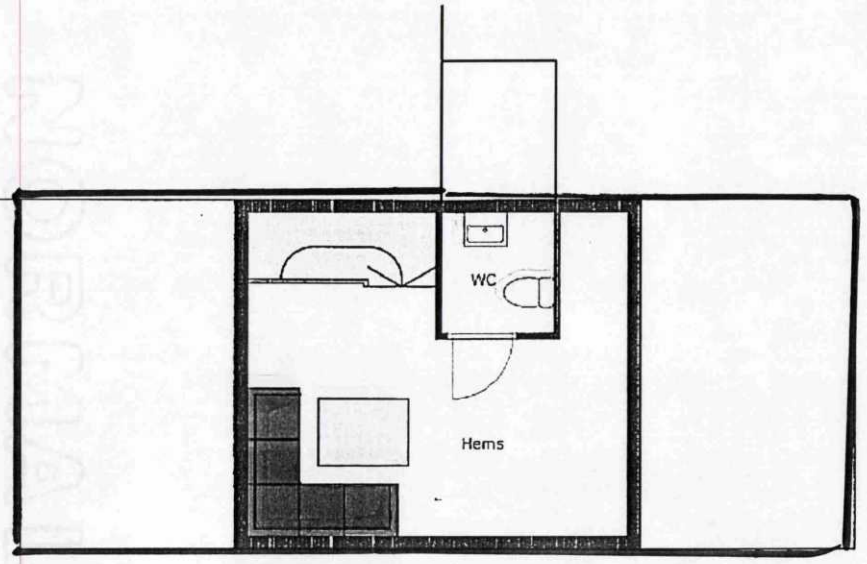
1. etg = seksjon 19

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



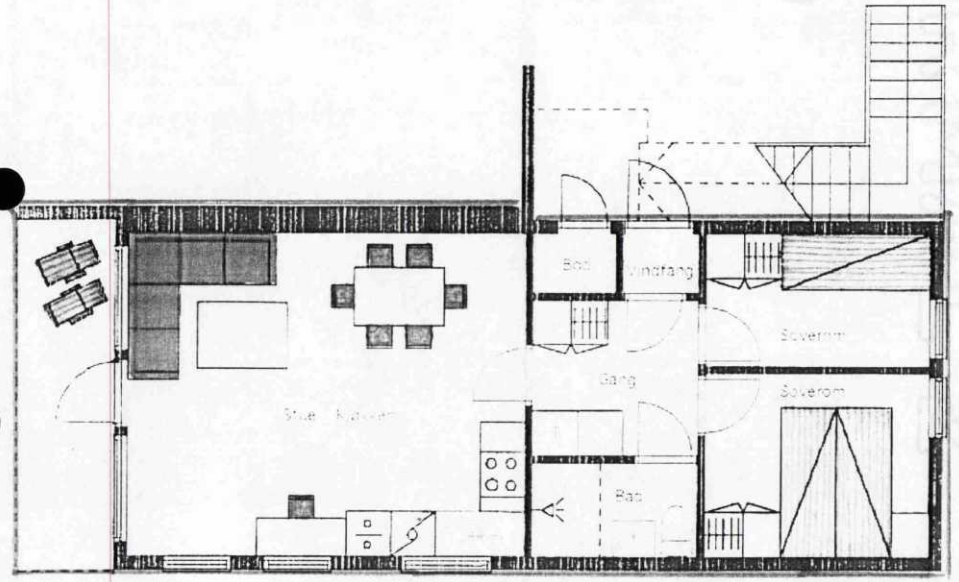
2. etg = seksjon 20

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



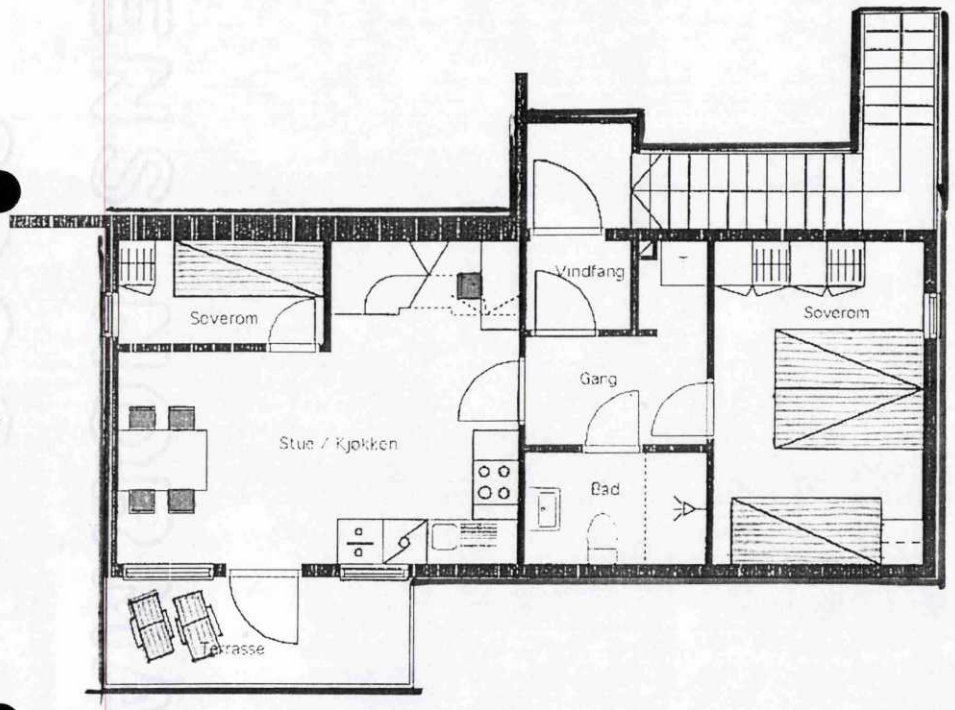
3. etg = seksjon 20

Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



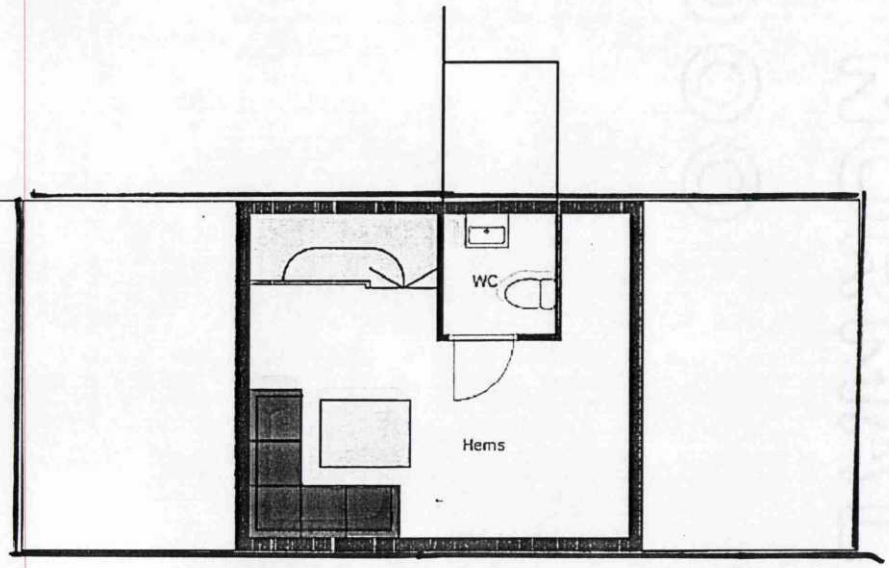
1. etg = seksjon 21

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



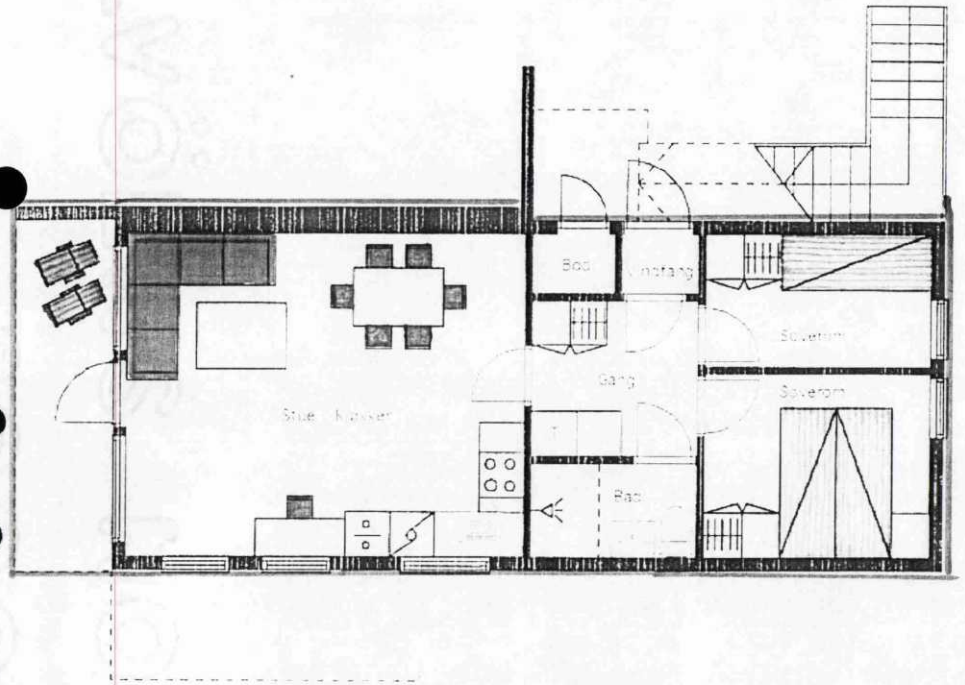
2. etg = seksjon 22

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



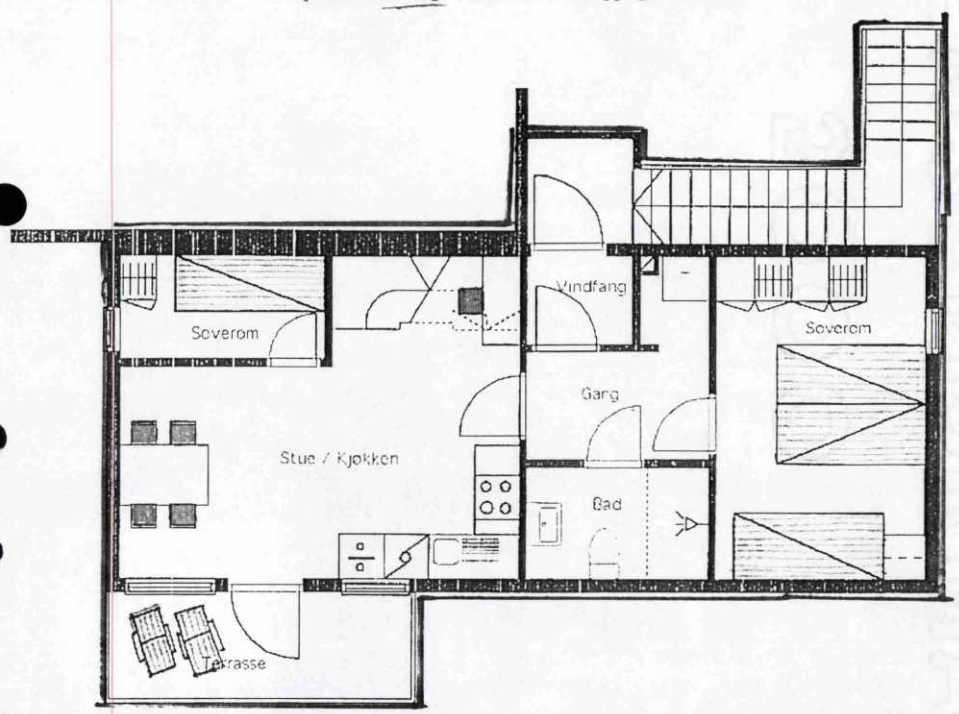
3.etg. = seksjon 22

Nye Hovdin 1etg (672x488x16M jpeg)



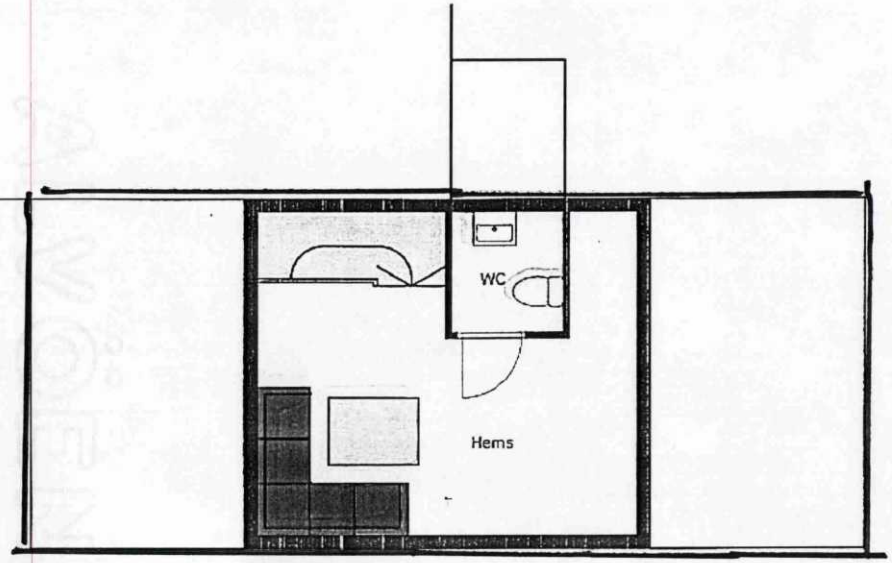
1. etg = seksjon 23

NyeHovdin2etg (670x486x16M jpeg)



2. etg = seksjon 24

NyeHovdin3etg (670x393x16M jpeg)



3.etg = seksjon 24

Vedtekter

Revidert 17.04.2025

Oppdal Hovdin Alpintun

§ 1
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter nåværende eiendom Gnr. 282 , Bnr. 152 i Oppdal kommune, og omfatter samtlige seksjoner i sameiet. Sameiet består av 24 selveierleiligheter.

§ 2
Antall seksjoner - Sameiebrøk

Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn. Til andelene er knyttet eksklusiv bruksrett til hver enkelt leilighet ihht fordelingsliste som ikke er tinglyst, seksjon 1 til 24

Seksjonens eierbrøk utgjør for denne seksjon (A leilighet 66/1428 og B leilighet 53/1428). Hver seksjon har en stemme hver.
Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som endringene berører.

§ 3
Eksklusiv bruksrett - Fellesarealer

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner i sameiet. Alle seksjonseierne har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er rettmessig avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesarealer.

§ 4
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5
Vedlikehold av bruksenehet

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

§ 7
Erstatningsansvar

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 8
Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april.

Saker som seksjonseier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21dager før møtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. *Behandle og godkjenne årsregnskapet.*
2. *Fastsette styrets og revisors eventuelle godtgjørelser*
3. *Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter).*
4. *Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.*
5. *Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.*

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederens ansvar, før es protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokoll en leses oppfør møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1 / 1 0 av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10
Spesielle saker som må behandles av sameiet

Det kreves 2/3flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. *Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.*

2. *Endring av vedtektene.*

3. *Vedtak om salg av - eller bortfestelse av mindre deler av eiendommen, når vedtak i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.*

4. *Fasademessige endringer. Omfatter også fargevalg.*

§ 11

Styret i sameiet

Sameiet skal ha et styre på fire styremedlemmer og ett varamedlem, som velges blant seksjonseierne.
Tjenestetiden for styremedlemmer og styreleder er to år, varamedlem ett år og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden opphører.
Årsmøte velger leder blant styremedlemmene.

§ 12

Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives etter hvert styremøte av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13

Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir gjennomført ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn.

§ 14

Råderett over seksjoner

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter . Enhver seksjonseier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til styret som er ansvarlig for å påse at erverver oppfyller de vilkår som fastsatt i disse vedtekter.

§ 15

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødelegge/se eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens
kap 13.

§ 16

Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser.

§ 17

BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

§18

Utfyllende bestemmelser

Det påligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husregler, regler for parkering m.v.

§19

Diverse forpliktelser/tvister

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

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

--oOo--

ORDENSREGLER FOR HOVDIN FERIELEILIGHETER

Velkommen til Hovdin ferieleiligheter.

For at du og andre som bor i disse 24 leilighetene skal få et hyggelig og vellykket opphold må noen få regler etterleves.

1. Vis alltid hensyn til dine naboer og omgivelsene.

2. Forlat alltid leiligheten i den tilstand du selv ønsker å finne den

3. Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00
   a. Ved overtredelse kan bortvisning bli gjennomført
   b. Ved tilkalling av vaktformidlingen vil kostnaden for dette kreves refundert fra leietaker i den aktuelle leiligheten
   c. Ingen refusjon/kompensasjon vil bli godskrevet ifb. med forskuddsbetaling/depositum

4. Ved benyttelse av dusj må viften alltid være påslått og døren være lukket (vanndamp kan utløse brannalarm)

5. Vis forsiktighet ved bruk av talglys og åpen ild

6. Husk alltid å slå av stekeplater og stekeovn etter bruk

7. Hver leilighet har 1 biloppstillingsplass på P-området ved leilighetene
   a. Parker hensiktsmessig i forhold til de andre gjestene
   b. Hvis flere biler pr leilighet må disse parkeres ved P-plass i skiheisområdet

VIKTIGE TELEFONNR.

BRANN 110 POLITI 112

AMBULANSE 113 VAKTFORMIDLINGEN 466 10630

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I OPPDAL HOVDIN ALPINTUN EIERSEKSJONSSAMEIE

Tid: 02.04.2026 – kl. 09.30
Sted: Ute ved leilighet B7

1) Konstituering
- Valg av møteleder: Ronny Skarpnes
- Registrering av frammøtte: 9a, 6a, 7a, 11b, 12b, 10a, 6b, 5a, 5b, 2b
- Antall fullmakter: 0
- Totalt antall stemmer: 10
- Valg av sekretær : Tonje Rogstad
- Valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder: Eivind Myklebust
- Det var ingen bemerkninger til sakslisten og innkallingen ble lovlig satt

2) Årsregnskap for 2025

a) Godkjenning av regnskap
Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning
Vedtak: Gjennomgått

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026
styrets innstilling: 7000, - kroner. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift
vedtak: kroner 7000, - + aga

3) Valg – det skal velges

Styremedlem for 2 år	På valg Unni Kvisvik
Styremedlem for 2 år	På valg Tonje Rogstad
Varamedlem for 1 år	På valg Eivind Myklebust

Tonje Rogstad går ut av styret.
Eivind ønsker å rykke opp som Styremedlem.
Therese Dybdal som varamedlem.

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år:	Eirik Lien
Styremedlem for 2 år:	Unni Kvisvik
Styremedlem for 2 år:	Eivind Myklebust
Varamedlem for 1 år:	Therese Dybdal

Protokollen signeres digitalt

Dokument-ID 092221155575748399 39 Signert RS, EM

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557574839939

Dokument

Protokoll 2026
Hoveddokument
1 side
Initiert 2026-04-08 15:39:31 CEST (+0200) av Ida Finseth (IF)
Ferdigstilt 2026-04-08 16:17:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ida Finseth (IF)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
ida@bonitas.no
+4741145168

Underskriverne

Ronny Skarpnes (RS)
OPPDAL HOVDIN ALPINTUN EIERSEKSJONSSAMEIE
ronny.skarpnes@icloud.com
+4747474124 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-04-08 15:40:29 CEST (+0200)

Eivind Myklebust (EM)
OPPDAL HOVDIN ALPINTUN EIERSEKSJONSSAMEIE
eivind.mykle@dueskar.net
+4790012580 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-04-08 16:17:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Oppdal Hovdin Alpintun Eierseksjonssameie Org.nr. 985582041
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		376 704	377 280	376 738	470 756
Felleskostnader renter		62 352	80 064	62 427	48 943
Felleskostnader avdrag		132 912	133 200	132 920	157 153
Energi	6	236 204	278 799	330 535	306 679
Andre inntekter	1	292 280	23 345	0	0
Sum inntekter		**1 100 452**	**892 688**	**902 620**	**983 531**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	6 909	7 987	7 448	7 448
Drifts- og serviceavtaler	3	115 663	126 136	46 700	73 000
Forretningsførsel	4	53 998	43 470	46 000	55 200
Revisjon	5	9 849	12 746	9 500	10 000
Forsikring		93 255	101 496	88 225	117 300
Eiendomsavgifter		126 909	96 249	93 500	125 000
Strøm	6	236 204	278 799	330 535	306 679
Vakthold/Alarm		6 183	19 628	6 000	12 000
Vedlikehold	7	457 001	52 451	50 000	50 000
Kontorkostnader		3 124	9 102	7 900	1 500
Andre kostnader	8	4 468	9 321	7 500	7 500
Avskrivinger		13 965	15 043	13 965	11 808
Avdrag		0	0	132 920	157 153
Sum kostnader		**1 127 529**	**772 428**	**840 193**	**934 588**
Driftsresultat		**-27 077**	**120 260**	**62 427**	**48 943**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		5 967	10 280	0	0
Rentekostnader		55 803	68 238	62 427	48 943
Sum finans	**9**	**-49 836**	**-57 958**	**-62 427**	**-48 943**
Resultat	**15**	**-76 913**	**62 302**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-76 913	62 302	0	0

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		11 808	25 772
Sum anleggsmidler	**10**	**11 808**	**25 772**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 717	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 628	69 217
Sum fordringer	**11**	**86 345**	**69 217**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**12**	**56 890**	**220 161**
Sum omløpsmidler		**143 236**	**289 377**
Sum eiendeler		**155 043**	**315 150**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-562 451	-624 753
Årets resultat		-76 913	62 302
Sum opptjent egenkapital		**-639 364**	**-562 451**
Sum egenkapital	**15**	**-639 364**	**-562 451**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	607 989	752 132
Sum langsiktig gjeld		**607 989**	**752 132**
Leverandørgjeld		96 359	68 325
Forskudd fra kunder		4 151	2 806
Påløpte renter		4 028	5 288
Påløpte kostnader	14	81 882	49 050
Sum kortsiktig gjeld		**186 419**	**125 469**
Sum egenkapital og gjeld		**155 043**	**315 150**

OPPDAL __/__2026,
Oppdal Hovdin Alpintun Eierseksjonssameie

Erik Lien
Styrets leder

Ronny Skarpnes
Styremedlem

Tonje Rogstad
Styremedlem

Unni Kvisvik
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Oppdal Hovdin Alpintun Eierseksjonssameie

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Boligsameie i Oppdal kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen inntekt*	292 280	23 345	0	0
Sum andre inntekter	**292 280**	**23 345**	**0**	**0**

*Gjelder vedlikeholdskostnad dugnad og ekstraordinær innbetaling ifm renovering av teknisk rom.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	7 000	7 000	7 000	7 000
Arbeidsgiveravgift	448	448	448	448
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	-539	539	0	0
Sum lønnskostnader	**6 909**	**7 987**	**7 448**	**7 448**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 7 448 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avregning energiforbruk	27 310	23 625	0	0
Vaktmester div. arbeid	0	2 500	0	0
Vintervedlikehold	55 944	55 255	34 000	55 000
Sommervedlikehold	0	13 600	0	0
Skadedyrbehandling	7 360	7 254	7 700	8 000
Serviceavtale Brann	25 049	23 902	5 000	10 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**115 663**	**126 136**	**46 700**	**73 000**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	51 114	42 895	45 000	53 200
Forvaltning utover avtale	2 884	575	1 000	2 000
Sum forvaltningshonorar	**53 998**	**43 470**	**46 000**	**55 200**

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 849	12 746	9 500	10 000
Sum revisjonshonorar	**9 849**	**12 746**	**9 500**	**10 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Målingsbaserte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Energikostnad	236 204	278 799
-Innbetalt akonto	310 638	319 862
Avregning*	**- 74 434**	**- 41 063**
*Avregning energi er avsatt i regnskapet.	- 74 434	- 41 063

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	1 376	0	5 000	5 000
Vedlikehold bygning	285 090	0	0	0
Utomhus	42 431	52 451	25 000	30 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	3 554	0	5 000	5 000
Vedlikehold utstyr	0	0	15 000	10 000
Vedlikehold varmeanlegg	124 550	0	0	0
Sum vedlikehold	**457 001**	**52 451**	**50 000**	**50 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årsmøte	1 916	700	0	0
Bankgebyrer	2 552	2 371	2 500	2 500
Annen kostnad	0	6 250	5 000	5 000
Sum andre kostnader	**4 468**	**9 321**	**7 500**	**7 500**

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter	5 967	10 280	0	0
Sum rentekostnader	55 803	68 238	62 427	48 943
Sum finans	-49 836	-57 958	-62 427	-48 943

Note 10 Anleggsmidler

	Utelys, mur	Postkassestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	106 272	24 802
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	106 272	24 802
Årets av- og nedskr. pr.31.12	11 808	2 156
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	94 464	24 802
Bokført verdi pr.31.12	11 808	0
Anskaffelsesår	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	2 717	0
Sum kundefordringer	**2 717**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader*	2 912	2 867
Forskuddsbetalt forsikring	80 717	66 350
Sum andre fordringer	**83 628**	**69 217**
Sum fordringer	**86 345**	**69 217**

*Addsecure 2026, Pelias 1Q

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb.

Note 13 Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 7,80%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2022	1 065 000	
Nedbetalt tidligere	312 868	
Nedbetalt i år	144 144	
Lånesaldo 31.12		607 989
Beregnet innfrielsesdato: 20.07.2029		
Sum langsiktig gjeld		**607 989**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Fordeling av fellesgjeld fortsetter på neste side.

Seksjons nr	Andel fellesgjeld
1	23 890
2	29 750
3	23 890
4	29 750
5	23 890
6	29 750
7	23 890
8	29 750
9	23 890
10	29 750
11	23 890
12	29 750
13	23 890
14	29 750
15	23 890
16	29 750
17	23 890
18	29 750
19	23 890
20	29 750
21	23 890
22	29 750
23	23 890
24	29 750

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avregning energi	74 434	41 063
Avsetning styrehonorar	7 448	7 987
Sum påløpte kostnader	**81 882**	**49 050**

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**163 909**	**219 069**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-76 913	62 302
Årets avskrivninger	13 965	15 043
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-144 144	-132 505
B. Årets endring i disponible midler	-207 092	-55 160
C. Disponible midler 31.12	**-43 183**	**163 909**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Årets resultat viser et underskudd på kr 76 913. Sameiets egenkapital er negativ med kr 639 364 og er således tapt. Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre fremtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.

De disponible midlene er negative med kr 43 183. Dette innebærer at sameiet pr balansedagen ikke har fri likviditet til disposisjon.
Det er avsatt kr 74 434 til avregning av strøm. Beløpet gjelder oppgjør mot seksjonseierne, men vil ikke bli utbetalt før sameiet har tilstrekkelig likviditet. Utbetaling vil skje når sameiets likviditetssituasjon tilsier at dette er forsvarlig.

Budsjett 2026
Oppdal Hovdin Alpintun Eierseksjonssameie

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	377 280	188 352	376 738	470 756	94 018	25,0 %
Felleskostnader rentedel	80 064	31 176	62 427	48 943	-13 484	-21,6 %
Felleskostnader avdrag	133 200	66 456	132 920	157 153	24 233	18,2 %
Energi	278 799	157 296	330 535	306 679	-23 856	-7,2 %
Andre inntekter	23 345	292 280	0	0	0	0,0 %
SUM INNTEKTER	**892 688**	**735 560**	**902 620**	**983 531**	**80 911**	**9,0 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	7 987	3 185	7 448	7 448	0	
Drifts- og serviceavtaler	122 139	38 531	52 700	85 000	32 300	
Forvaltningskostnader	43 470	28 441	46 000	55 200	9 200	
Revisjon	12 746	5 794	9 500	10 000	500	
Forsikring	101 496	44 233	88 225	117 300	29 075	
Eiendomsavgifter	96 249	70 370	93 500	125 000	31 500	
Strøm	302 424	142 582	330 535	306 679	-23 856	
Vedlikehold	52 451	338 030	50 000	50 000	0	
Kontorkostnader	9 102	0	7 900	1 500	-6 400	
Andre kostnader	9 321	3 172	7 500	7 500	0	
Avskrivinger	15 043	7 522	13 965	11 808	-2 157	
SUM KOSTNADER	**772 428**	**681 859**	**707 273**	**777 435**	**70 162**	
DRIFTSRESULTAT	**120 260**	**53 701**	**195 347**	**206 096**	**10 749**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	10 280	124	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	68 238	29 689	62 427	48 943	-13 484	
SUM FINANS	**-57 958**	**-29 564**	**-62 427**	**-48 943**	**13 484**	
RESULTAT	**62 302**	**24 137**	**132 920**	**157 153**	**24 233**	
Avdrag	132 505	70 546	132 920	157 153	24 233	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-70 203**	**-46 409**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader:

Seksjons nr	Andel fellesgjeld	Drifts-kostnader	Akonto strøm*	Avdrag	Renter	Totale felleskostnader
1	22 565	kr 1 456	kr 367	kr 486	kr 151	kr 2 460
2	28 100	kr 1 813	kr 1 016	kr 605	kr 189	kr 3 623
3	22 565	kr 1 456	kr 985	kr 486	kr 151	kr 3 079
4	28 100	kr 1 813	kr 1 127	kr 605	kr 189	kr 3 733
5	22 565	kr 1 456	kr 449	kr 486	kr 151	kr 2 543
6	28 100	kr 1 813	kr 1 545	kr 605	kr 189	kr 4 152
7	22 565	kr 1 456	kr 1 361	kr 486	kr 151	kr 3 455
8	28 100	kr 1 813	kr 1 322	kr 605	kr 189	kr 3 929
9	22 565	kr 1 456	kr 693	kr 486	kr 151	kr 2 787
10	28 100	kr 1 813	kr 933	kr 605	kr 189	kr 3 540
11	22 565	kr 1 456	kr 800	kr 486	kr 151	kr 2 894
12	28 100	kr 1 813	kr 395	kr 605	kr 189	kr 3 001
13	22 565	kr 1 456	kr 1 049	kr 486	kr 151	kr 3 143
14	28 100	kr 1 813	kr 726	kr 605	kr 189	kr 3 333
15	22 565	kr 1 456	kr 1 276	kr 486	kr 151	kr 3 369
16	28 100	kr 1 813	kr 969	kr 605	kr 189	kr 3 576
17	22 565	kr 1 456	kr 1 823	kr 486	kr 151	kr 3 917
18	28 100	kr 1 813	kr 479	kr 605	kr 189	kr 3 086
19	22 565	kr 1 456	kr 2 108	kr 486	kr 151	kr 4 202
20	28 100	kr 1 813	kr 384	kr 605	kr 189	kr 2 991
21	22 565	kr 1 456	kr 1 465	kr 486	kr 151	kr 3 558
22	28 100	kr 1 813	kr 1 035	kr 605	kr 189	kr 3 642
23	22 565	kr 1 456	kr 1 877	kr 486	kr 151	kr 3 970
24	28 100	kr 1 813	kr 1 373	kr 605	kr 189	kr 3 979
Totalt	**kr 607 988**	**kr 39 230**	**kr 25 557**	**kr 13 096**	**kr 4 079**	**kr 81 961**

Endringer:

Drifts-kostnader	Akonto strøm*	Avdrag	Renter	Totale felles-kostnader
kr 291	kr -46	kr 75	kr -42	kr 278
kr 362	kr 430	kr 93	kr -52	kr 833
kr 291	kr -189	kr 75	kr -42	kr 135
kr 362	kr -137	kr 93	kr -52	kr 266
kr 291	kr -633	kr 75	kr -42	kr -309
kr 362	kr 57	kr 93	kr -52	kr 460
kr 291	kr -18	kr 75	kr -42	kr 306
kr 362	kr 55	kr 93	kr -52	kr 459
kr 291	kr -116	kr 75	kr -42	kr 208
kr 362	kr -45	kr 93	kr -52	kr 358
kr 291	kr -446	kr 75	kr -42	kr -122
kr 362	kr -859	kr 93	kr -52	kr -456
kr 291	kr -113	kr 75	kr -42	kr 211
kr 362	kr -149	kr 93	kr -52	kr 255
kr 291	kr -431	kr 75	kr -42	kr -107
kr 362	kr -83	kr 93	kr -52	kr 320
kr 291	kr 290	kr 75	kr -42	kr 614
kr 362	kr 36	kr 93	kr -52	kr 440
kr 291	kr 143	kr 75	kr -42	kr 467
kr 362	kr -59	kr 93	kr -52	kr 344
kr 291	kr 470	kr 75	kr -42	kr 794
kr 362	kr 116	kr 93	kr -52	kr 520
kr 291	kr -172	kr 75	kr -42	kr 152
kr 362	kr -88	kr 93	kr -52	kr 316
kr 7 835	kr -1 988	kr 2 019	kr -1 124	kr 6 743

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 282, Bruksnr 152, Seksjonsnr 14	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Kongeveg 115 G, gatenr 1850	**Grunnkrets:**	203	Bjørndalen
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	**Valgkrets:**	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	14.11.2023	**Kirkesogn:**	9070501	Oppdal
		Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.01.2002	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/24
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 791,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/282/152	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/282/152/0/1	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/2	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/3	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/4	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/5	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/6	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/7	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/8	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/9	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/10	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/11	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/12	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/13	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/14	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/15	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/16	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/17	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/18	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/19	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/20	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/21	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/22	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/23	0,0
			Mottaker	5021/282/152/0/24	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.01.2002	Avgiver	5021/282/152	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/282/152/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Appartement (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Kongeveg 115 G	Fritidsbolig	47,5	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.08.1990
Energikilde:		BRA annet:	380,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	380,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	183810561			Antall etasjer:	2

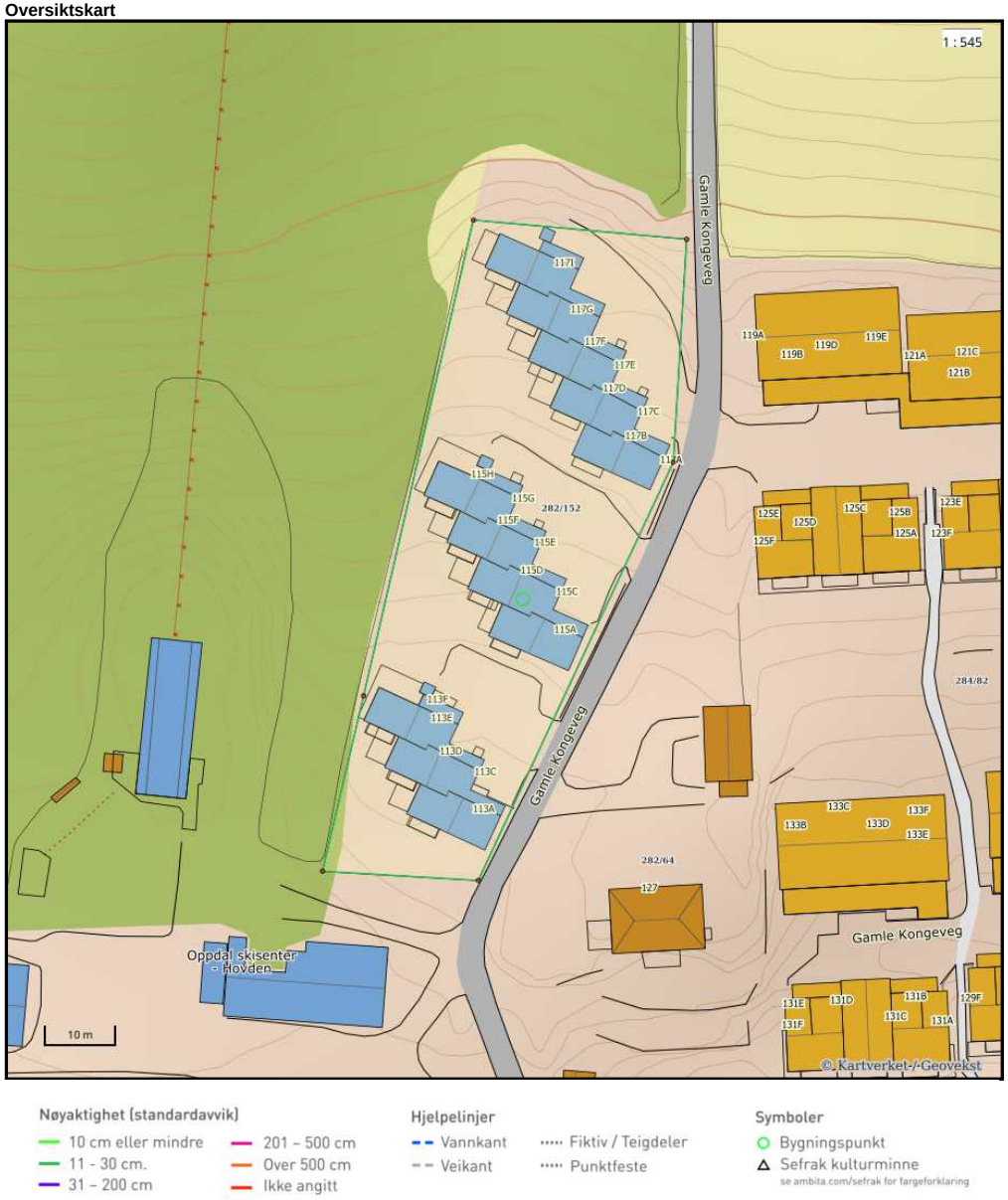
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4			190,0	190,0				
H02	4			190,0	190,0				

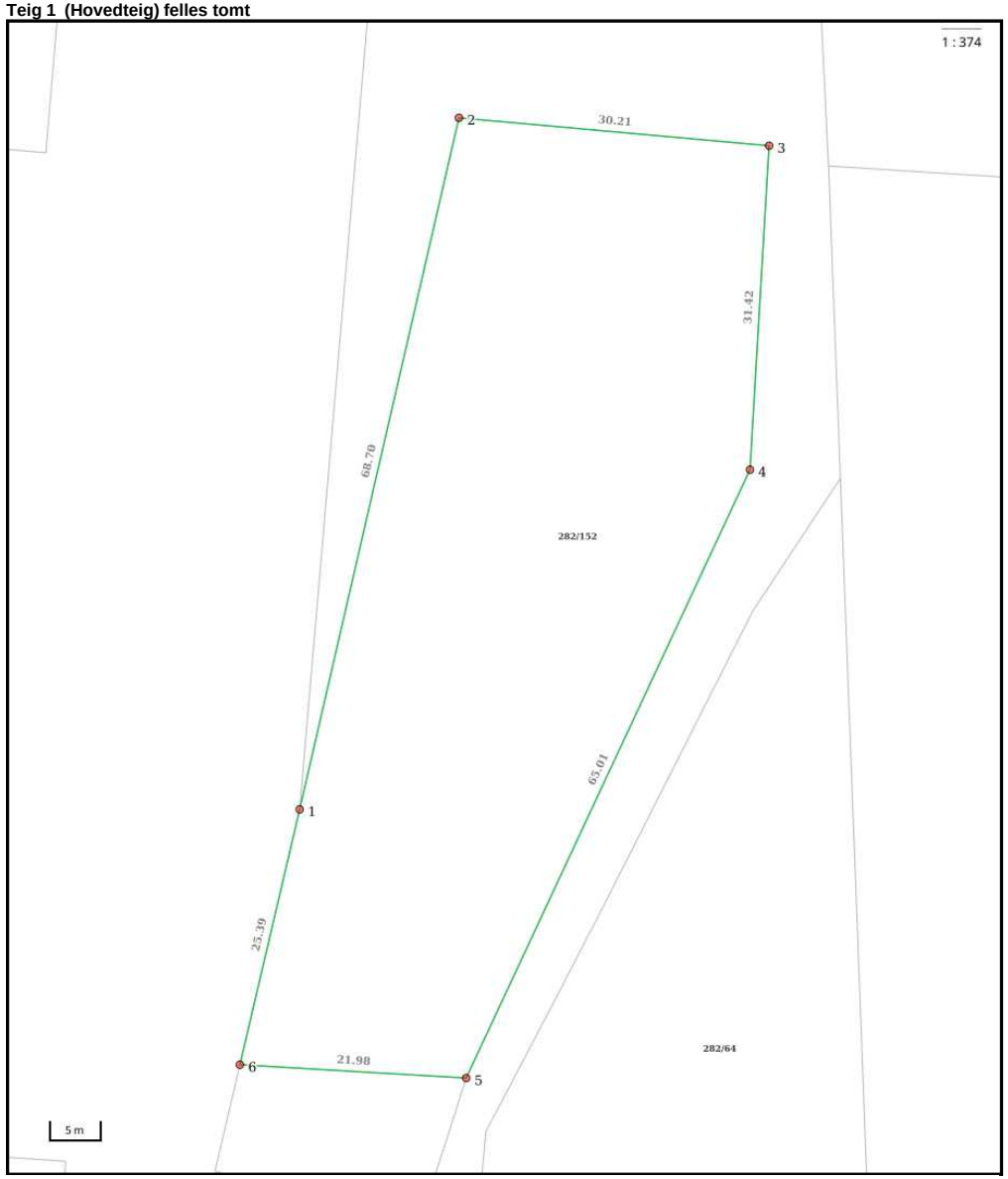
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 791,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 410,10	535 226,60	68,70m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 941 478,19	535 235,77	30,21m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 941 478,30	535 265,98	31,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 941 446,90	535 267,05	65,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 941 385,71	535 245,10	21,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 941 384,95	535 223,13	25,39m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

SØR-TRØNDELAG
JORDSKIFTERETT

TINGLYST
9 MAI 2005
Sør-Trøndelag tingrett
Dagbokn.: 2851

KOPI

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
45/2003-16.00	636/05 hfo	04.05.2005

Sør-Trøndelag tingrett
Tinghuset
7004 Trondheim

Doknr: 2851 Tinglyst: 09.05.2005 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing av rettsbok

Vedlagt er to utdrag av rettsboka i jordskiftesak 45/2003-16.00 Maurhaugen for tinglysing.

Saka skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oppdal kommune
Gnr/bnr: 282/1 og 282/152 - S1 - 24

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 10.

Vennligst returner det stemplede utdraget.

Med hilsen
Sør-Trøndelag jordskifterett

Heidi Føsmo
førstesekretær
Tlf. direkte innvalg: 73 19 94 79

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 73 19 94 50	Bank 7874 0690298
Statens Hus	Prinsensgt. 1	Telefax 73 19 94 51	Bedriftsnr. 974752182
7468 TRONDHEIM	TRONDHEIM	Postmottak@jsr-st.no	www.jordskifte.no

Sør-Trøndelag jordskifterett

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak nr. 45/2003-16.00
Maurhaugen

Påbegynt: 03.06.2004
Avsluttet: 22.11.2004

Gnr. 282 i Oppdal kommune

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Den 03.06.2004 ble jordskifterett holdt Oppdal kommunehus i Oppdal kommune. Møtet gjelder saksforberedelse i henhold til jordskifteloven § 12, 3. ledd.

Sak nr.: 45/2003-16.00 Maurhaugen
Saka gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer: Ola Grendal
Protokollfører: Avd.ing Arne Gaustad

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 22.11.2004
Sted: Jordskifterettens kontor, Statens hus i Trondheim.

Sak nr.: 45/2003-16.00 Maurhaugen - utsatt fra 03.06.2003.

Saka gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Ola Grendal, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren og avd.ing. Arne Gaustad

Saka er krevd av: Erik Håker på vegne av Maurhaugen seksjonssameie

Til behandling: Avslutning av saka

Parter: Hege Merete Fjøsne, eier av gnr. 282/1
Eierseksjonssameiet Maurhaugen 3, v/ styreleder Kåre Dahle, eier av gnr. 282/152
Eiendommene ligger i Oppdal kommune.

Til stede: Ingen av partene var innkalt og ingen var til stede.

Det har ikke kommet fram opplysninger om forhold som kan gjøre jordskiftedommeren inhabil i henhold til §§ 106-108 i domstolloven.

På det saksforberedende rettsmøtet den 03.06.04, ble det avklart at saka begrenses til grensegang mellom gnr 282/1 og gnr 282/152. Eierne av andre eiendommer som støter til gnr 282/152, har fått tilsendt kopi av rettsboka for dette møtet, og de er dermed varslet om at de utgår som parter i saka.

Etter forrige rettsmøte er grensa satt ut og innmålt i samsvar med det som ble avtalt under befaringa den 03.06.2004.

1. Grenser

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.
Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med baseoppstilling i trigpunkt F27T0021
Koordinater NGO akse 3 : *X 512863.728 Y -53165.937*
Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnr. 163787.
Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 1000.

Grensebeskrivelse

Grense: 1

mellom gnr.282, bnr.152 på vestre side
og gnr.282, bnr1 på østre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Jordmerke			513009.58	-52964.75
		23.6	65.04		
2	Jordmerke (1,5m fra hushjørne)			513070.19	-52941.17
		399.5	31.43		
3	Jordmerke			513101.62	-52941.40

Grensemerkene 1 og 3 er identiske med punktene 002 og 008 fra målebrev nr.166/01 over deler av eiendommen gnr.282, bnr.152.

2. Diverse bestemmelser

2.1 Jordskiftekostnader

2.2 Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Eierne av seksjoner av gnr 282 bnr 152 ble ved innkallinga til første møtet i saka varslet om at forkynning skjer til styrelederen i seksjonssameiet.

2.3 Ikrafttreden

Saka trer i kraft straks etter at ankefristen er utløpt.

2.4 Avslutning av saka

Saka ble avsluttet ved at rettsboka ble gjennomgått. Ankefristen løper 1 - en - måned regnet fra forkynningstidspunktet. Kopi av reglene for anke vedlegges ved forkynning.

2.5 Tinglysing

Saka skal tinglyses på: Gnr. 282 bnr.1 og 152 i Oppdal kommune.

Retten hevet.
Trondheim, 22.11.2004

Ola Grendal
(sign.)

Rett utskrift:



REGULERINGSPLAN FOR HOVDIN GARD, DEL AV GNR/BNR 284/1, I OPPDAL KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 21.09.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: **15.08.2007**
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: **15.08.2007**
Dato for Bystyrets/Bygningsrådets vedtak	: 25.04.2007 sak 07/33

§1 Planens begrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Formålet med planen og de tilhørende bestemmelsene
Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter.

§3 Reguleringsformål

Byggeområder:	Fritidsbebyggelse
Spesialområder:	Bevaringsområde kulturminne
Fellesområder:	Felles avkjørsel/parkering Felles grøntareal Felles gangareal

§4 Generelle bestemmelser
4.1 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:250. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende vegetasjon og planlagt beplantning, forstøtningsmurer, støybeskyttelses tiltak og arealavgrensende tiltak. Dessuten skal planen vise avkjørsler og parkering, oppholdsarealer, evt. gangveier, lekeplass og avfallshåndtering.

4.2 I regulerte frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§5 Byggeområder
Fellesbestemmelser

Beregning BYA:
Kjelleretasje/sokkeletasje under gårdsplass/terreng medregnes ikke i beregning av BYA.
Utvendig trapp ved inngang og i terreng medregnes ikke i beregning av BYA.
Overflateparkering medregnes ikke i beregning av BYA.
Byggegrense:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser

Høyder:
Maksimum møne cotehøyde framgår av plankartet.

Parkering:
Det skal etableres 1, 5 parkeringsplasser pr. enhet.

Gjerder:
Det tillates gjerder med høyde inntil 1 meter.

§6 Byggeområde fritidsbebyggelse

F1

Maksimum BYA = **46%.**
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres nærmere enn 4 meter fra nabogrense dersom bebyggelse/deler av bebyggelse er under terreng. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Karnapper, trapper, inngangspartier og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Generelt:
Bygningene skal oppføres i laft, stavlaft eller byggemåte som i utrykk likner på dette og ivaretar formspråket for denne byggeskikken. Bebyggelsen skal gis en helhetlig material og fargebruk.
Murflater med høyde over 1,0 meter over terreng skal utføres i - eller forblendes med naturstein.
Til taktekking tillates torv, skifer eller bord.
Sekundærbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge,
Eventuelle takoppløft/ark skal tilpasses bygningens arkitektoniske karakter. Oppløft skal ikke overstige mer enn 1/3 av takflatens bredde.

§7 Fellesområder

Felles avkjørsel / parkering FA 1
Området er felles for ny boligbebyggelse.
Området skal benyttes til inn- og utkjøring og parkering.

Felles avkjørsel / parkering FA 2
Området er felles for de respektive boliger iht. plankartet.
Området skal benyttes til inn- og utkjøring.

Felles avkjørsel / parkering FA 3
Området er felles for de respektive boliger iht. plankartet.
Området skal benyttes til inn- og utkjøring.

Felles avkjørsel / parkering FA 4
Området er felles for alle eiendommene i og utenfor planområdet som naturlig har adkomst fra den.
Området skal benyttes til inn- og utkjøring.

Felles grøntareal FG 1
Området er felles for beboerne.
Området skal benyttes til rekreasjon.

Felles gangsti FGA 1,2 og 3
Området er felles for beboerne.

§8 Spesialområder

Bevaring kulturminne
Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak som skader eller på annen måte reduserer kvaliteten av steingjerder som kulturminne. Hogst av trær tillates, såfremt det ikke kjøres med større maskinelt utstyr som hogstmaskin eller større traktorer.

§9 Rekkefølgekrav

9.1 Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Oppdal Kommune før bygging igangsettes.

9.2 Boligvei skal opparbeides fram til eiendommen boligvei er planlagt for, før midlertidig brukstillatelse gis.

9.3 Alle fellesområder må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30 leiligheter innenfor planområdet.

9.4 Ny avkjørsel til Gamle Kongeveg må opparbeides før oppføring av bygninger innenfor planområdet tillates igangsatt.

§10 Andre bestemmelser

10.1 Med hensyn til evt. støy, støv, rystelser og arbeidstid under anleggsperioden skal arbeidsmiljølovens bestemmelser gjelde.

10.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Godkjent av Oppdal kommunestyre
i møte 25.04.2007
Sak nr. 07/33

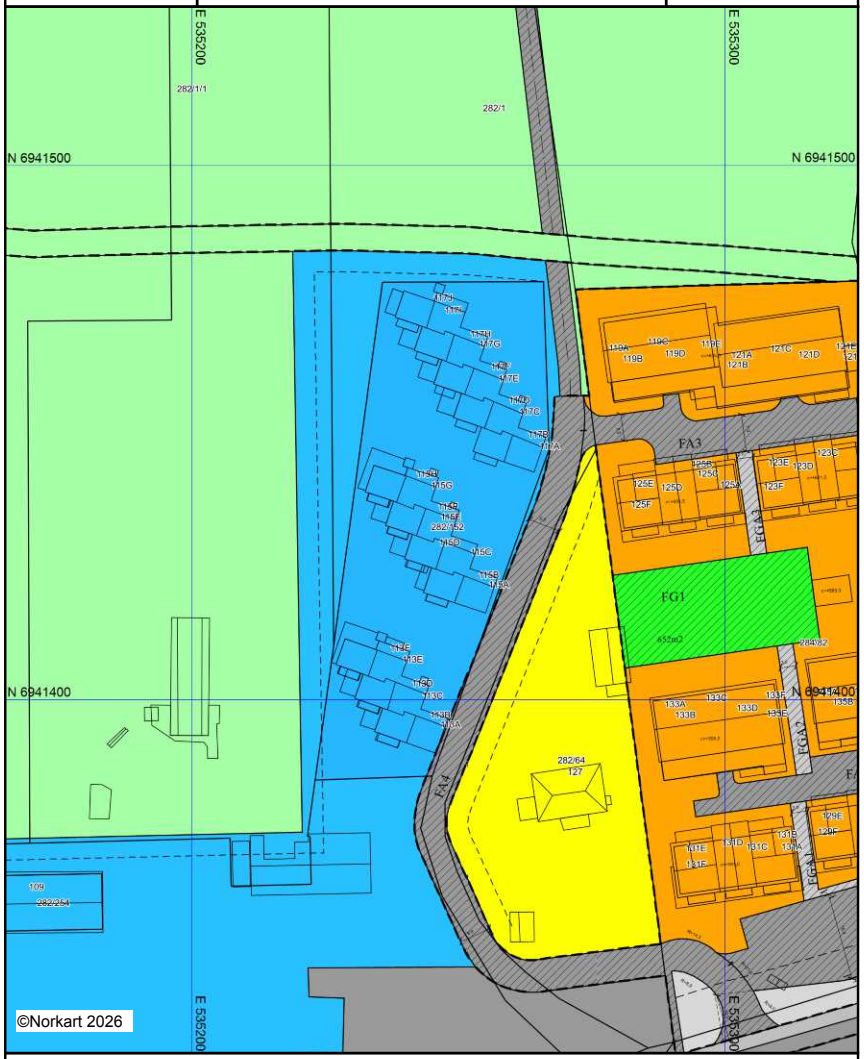
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/152/0/14
Adresse: Gamle Kongeveg 115G
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Områder for herberger og bevertningsteder

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Skiløype

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

enova

Energiattest



Adresse	
Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308214**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **183810561**
Gårdsnummer **282**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
177,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
223,88 kWh/m²	**13 657 kWh**



Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL

Detaljering

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

Gamle Kongeveg 115G, 7340 OPPDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

GAMLE KONGEVEG 115G

HØYDE OVER HAVET

596 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes		2 t 3 min
Oppdal stasjon Linje F6, R70		14 min 1.2 km
Skulvegen Linje 580, 901		10 min 0.9 km
Oppdal skole Linje 480		13 min 1.1 km

AVSTAND TIL BYER

Orkanger	1 t 29 min
Trondheim	1 t 44 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oppdal sentrum, Norway	11 min
Circle K Oppdal	12 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 177 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Oppdal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 18

AKTIVITETER

Gondolen	2 min
Oppdal Kulturhus	12 min
Oppdal Bowling	22 min
Oppdal Golfklubb	6 min

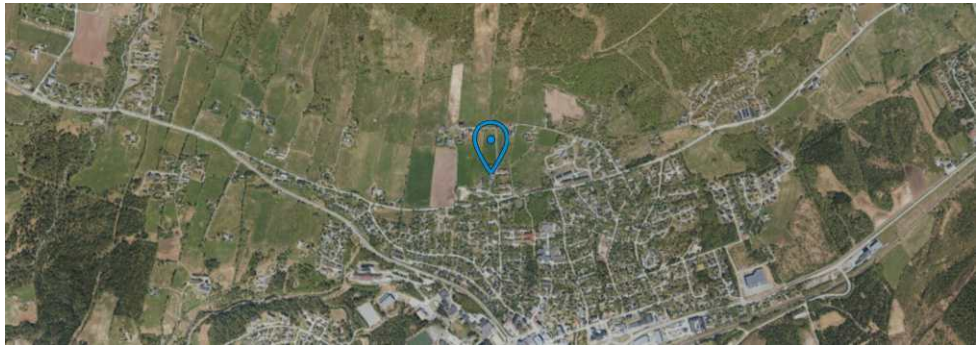
SPORT

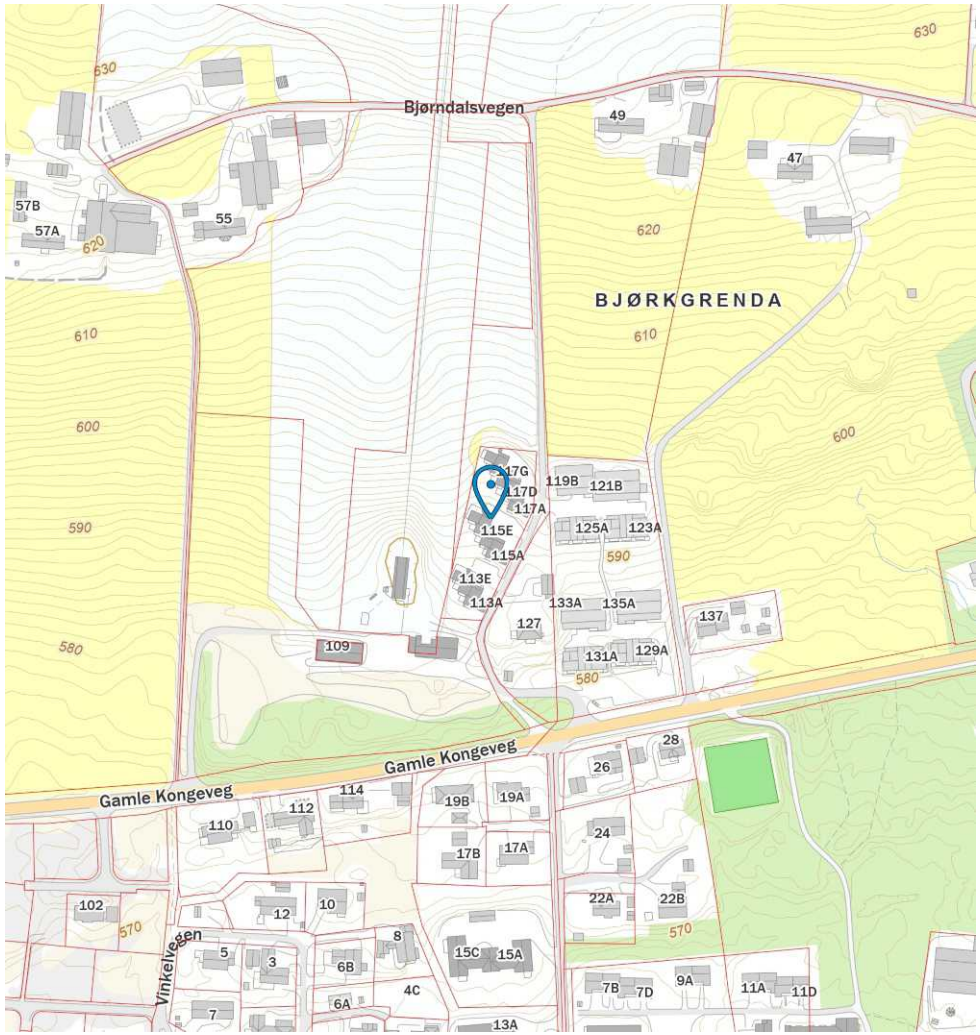
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	13 min 1.1 km
Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	13 min 1.1 km
Oppdal Treningssenter	13 min

DAGLIGVARE

Coop Mega Oppdal Post i butikk	11 min 1 km
Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	11 min 1 km

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42260033 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Gamle Kongeveg 115 G, 7340 Oppdal.
Gnr. 282, Bnr. 152, Snr. 14, Oppdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 42260033
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2026

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no