

Velkommen til

Høgmovegen 29, 7340 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høgmovegen 29
7340 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-	**BRA/BRA-i**	117 / 97 m²
Omkostninger	kr	82 160,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 282 160,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	43 224,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 325 384,-	**Byggeår**	1967
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 991,-		

Energimerke C

Her presenteres en innbydende og romslig selveierleilighet over to plan, attraktivt beliggende i det karakteristiske, tidligere televerksbygget i Høgmovegen 29. Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning med tre soverom hvor soverommet på loft er på hele 27,5 kvm og kan kombineres som soverom og loftstue, lys stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc samt praktisk bodplass på loft - perfekt både for familier, par eller deg som ønsker god plass i hverdagen.

Boligen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg, og ligger i et rolig og veletablert sameie. Beliggenheten er svært sentral, med kort gangavstand til alle servicefasiliteter i Oppdal sentrum. Her har du kun noen få hundre meter til Domus Oppdal, som byr på et bredt utvalg av butikker og daglige servicetilbud.

Dette er en leilighet som kombinerer sentral beliggenhet, god plass og praktiske løsninger - et utmerket valg for deg som ønsker en lettstelt bolig med det meste innen rekkevidde.

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!



Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 958 66 162
stian.knutsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Høgmovegen 29, 7340 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 288, Bnr. 42, Snr. 8, Oppdal kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 243 224,-
Prisantydning	kr	3 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	43 224,-
Omkostninger	kr	82 160,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 282 160,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 325 384,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 339 684,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 81 070,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 82 160,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 053,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på to terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 991,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
bygningsforsikring, regnskapsfører, strøm i fellesareal og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap.

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 373 384,- pr 15.01.2026.

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 42667113495, Opdals Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2026: 9.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 15.01.2026: 373 384
Andel av saldo: 43 224
Første termin/første avdrag: 15.06.2024 (siste termin 15.05.2030)
Flytende rente

Vedlikehold: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

Forretningsfører
TOBB

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

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 20 m² (garasje)
BRA totalt: 117 m²
GUA: 124 m²
ALH: 27 m²

Terrassen er felleseie men areal som naturlig vil benyttes av seksjon 8 er ca 10 m².

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
3 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
Leilighet

Parkering
Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Sameiet disponerer i tillegg gjesteparkeringsplasser utendørs. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Sameiebrøk
98/1024

Sameiets eiendom
Gnr. 288, Bnr. 42, Oppdal kommune.
Tomtestørrelse 2 470 m². Felles eiertomt for sameiet.

Byggeår
2003 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Gang, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og bad.
Loftsetasje: Soverom og kott (ikke målbart areal).

Eksternt bruksareal:
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard
2. etasje:
Gang: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel og downlights i tak. Porttelefon, trapp og garderobeskap.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i tak. Varmepumpe og vedovn. Kjøkkeninnredning med fronter i tre og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i tak. Sikringsskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i tak. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og vegger, panel og downlights i tak. Av utstyr er det dusjkabinett, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Loftsetasje:
Soverom: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i tak.

Kott: Plater på gulv og plater og ubehandlet vegger . Panel i tak. Av utstyr er det varmtvannstank, rørskap, stoppekran og vannmåler.

Beliggenhet
Leiligheten har attraktiv beliggenhet i Oppdal sentrum, med alle servicefasiliteter i gåavstand. Eiendommen har gode solforhold.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2 etasjer og loft over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og veggkonstruksjon i 1. etasje er oppført i teglstein, eventuelt forblendet med teglstein og over dette en trekonstruksjon med utvendig stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Vinduene er med 2-lags glass. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 er utstedt ferdigattest datert 02.01.2025.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe.

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

Energimerking
C, Lys grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet. 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 områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planid 2012024) og reguleringsbestemmelser for Bjerkehagen (planid 1973002) og ligger i et område regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, andre typer bebyggelse og anlegg og veg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har fått nabovarsel om riving i forbindelse med prosjekt Meierilunden (Høgmovegen 22). Varslet oppstart er vinter/vår 2026.

Reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 603 105,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 412 419,-.

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
Kjell Magne Engen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 2394
Dato: 15.04.2004
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98 / 1024

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 656
Dato: 31.01.2002
Bestemmelser vedr. vederlagsfritt å ha liggende eksisterende
telekabler på d.e. samt adkomst m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Reseksjonering
Dagboknr.: 239644

Dato: 03.03.2025
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98 / 1024

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
Opplysninger om fyringsanlegget:
Siste tilsyn utført: 18.10.2022
Siste feiing utført: 18.10.2022

Sameiets økonomiske status:
Årsresultat 2024 er kr 45 644,-

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 10 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (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. 4 821,-
Fotograf kr. 5 500,-
Tilstandsrapport kr. 13 200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 4 500,-

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 Tor Gunnar Uv i Midt Norsk Takst AS den 20.01.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Takvindu
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Leiligheten er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Bygningen ble reseksjonert i 2024 og det ble i den forbindelse også utstedt ferdigattest. Garasjen

er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

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? Installasjon av dusjkabinett. Firmanavn: Flatmo Rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

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? Kondens takvindu loft pga mangelfull lufting, samt ikke vært varme på loftet. Etter undertegnede tok over leilighet, har jeg installert varmepumpe i boligen samt egen panelovn på loft. Etter det, forekommer det ikke lenger. Dette er sett på av Olav Solberg AS. Du ser spor på maling at det har skjedd tidligere.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Montering av feieplattform på pipe. Firmanavn: Blekkslagarn AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Lagt opp strøm til varmepumpe. Firmanavn: Nyvold Installasjon. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Installasjon av Elbil lader på oppstillingsplass i garasje. Firmanavn: Elinst Oppdal. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Meieritomten, har fått nabovarsel om riving i forbindelse med prosjekt Meierilunden (Høgmovegen 22). Varslet oppstart vinter/vår 2026.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Når undertegnede overtok leiligheten i 2022, var det kun midlertidig brukstillatelse på leilighet, og loftareal var ikke godkjent/seksjonert ut til leiligheten. Dette har blitt omgjort og omsøkt på kommunen, og loft er i dag godkjent til varig opphold/soverom. Det foreligger ferdigattest på leiligheten.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Dette gjelder ikke spesifikt for leiligheten, men ble skader på taket på hovedbygg og samt svalgang etter stormen Amy. Dette er innmeldt til Gjensidige, og det er Recover som vil utbedre skaden. Vil bli utført når Recover har kapasitet, samt at været tillater det. Skadene gjelder bulker o.l på møneblekk, og at det løsnet. Recover reparerte dette midlertidig like etter stormen, og vil bli utbedret når forholdene tillater det.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? forbindelse med næringsdelen i kjeller på bygget er det etablert et aggregat. Dette aggregatet slår inn ved strømbrudd. Dette kan høres. Har forekommet 2 ganger ila de 3 årene jeg har bodd her, som jeg kjenner til.

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 20.01.2026
- Selgers egenerklæring datert 16.01.2026
- Ferdigattest datert 02.01.2025
- Tillatelse til bruksendring og ombygging av loftetasje datert 06.09.2024
- Bygningstegninger
- Reseksjonering datert 03.03.2025
- Vedtekter
- Årsmøte 2025
- Ekstraordinært årsmøte 2025
- Årsregnskap
- Matrikkelrapport
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart

- 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
Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 958 66 162
E-post: stian.knutsen@em1.no

Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler
Telefon: 984 67 584
Epost: albin.bakkemo@em1.no

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





















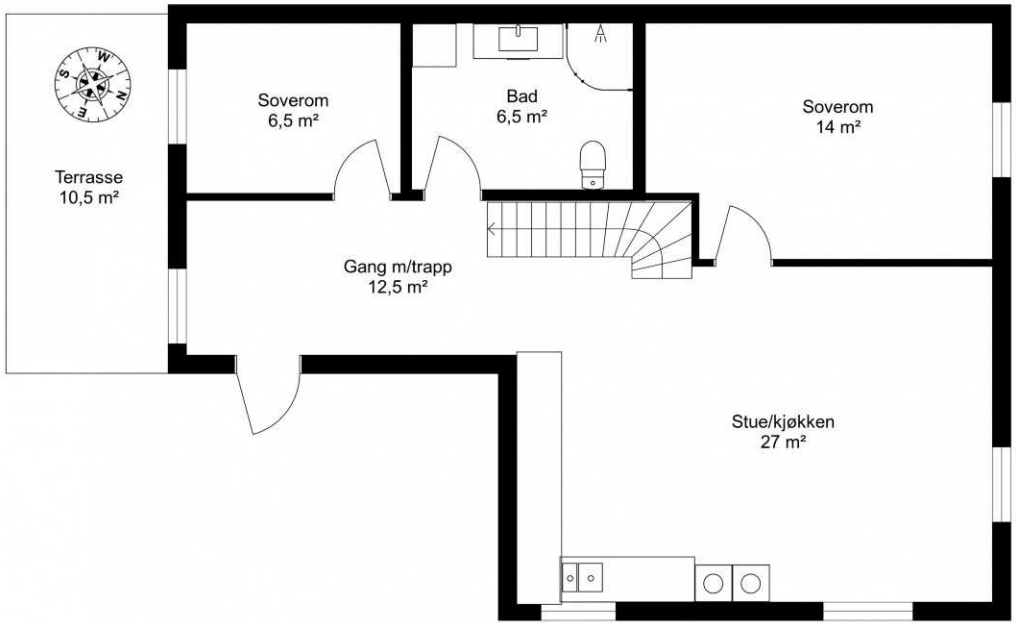

BOSCH
100 days
right of return
BOSCH
100 days
right of return





MIDT NORSK TAKST AS

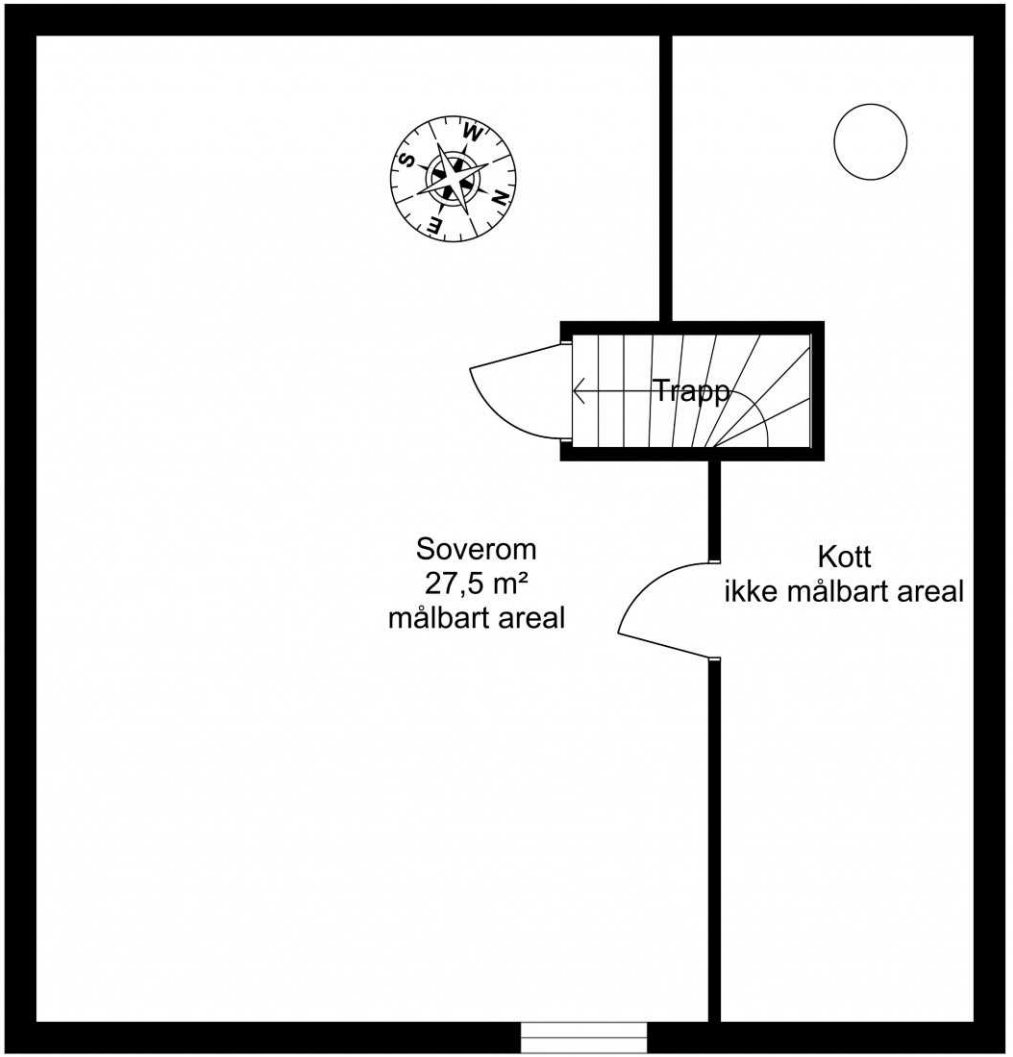
Høgmovegen 29
2. etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Høgmovegen 29
Loftetasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 288, bnr. 42, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11741-1654 **Referansenummer:** GU1995

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Gunnar Uv

MIDT NORSK TAKST 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.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338

MIDT NORSK TAKST AS

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.

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

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

Leilighetsbygg oppført i 2 etasjer og loft over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og veggkonstruksjon i 1. etasje er oppført i teglstein, eventuelt forblendet med teglstein og over dette en trekonstruksjon med utvendig stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Vinduene er med 2-lags glass.
Leiligheten fremstår i generelt god stand, men det bemerkes alder på membran på bad samt at fallforhold på bad er mindre enn krav/anbefalinger. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes noe utvendig malingsslitasje på enkelte vinduer.
Bygningen har malt «Ytterdør» ut til felles gang. Døren fremstår med normal funksjon.
Det er etablert en terrasse i tilknytning til hovedinngangen. Det opplyses at terrassen ble utvidet i front i 2006. Terrassen tilhører fellesområdet og fremstår med normal slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller. På loftet ble det målt høydeforskjell på ca. 8 mm i en avstand på 2 m og ca. 15 mm høydeforskjell gjennom rommet.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Siste feiing og tilsyn ble utført 18.10.2022. Etter dette er det montert feieplattform på taket ved pipen.
Boligen har en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand.
Innvendig har boligen furufyllingsdører. Én dør tar i terskelen og har behov for justering. For øvrig har dørene normal slitasje og funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser, og taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Hull etter tidligere dusjvegg er tettet med silikon.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Det er plastsluk under servantskap og under dusjkabinett, smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett fra 2022 og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes noe riss i glassuren i servant.
Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekket hadde normal funksjon på befaringsdagen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren hadde normal funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er etablert i kott på loftet.
Stoppekran og vannmåler er montert i samme kott. Vannledningene fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast. Kloakken er luftet over tak. Avløpet fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.
Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer med ventiler.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen har normal funksjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i soverom i 2. etasje.

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

Bygningen ble godkjent i forhold til det branntekniske i forbindelse med reseksjonering av bygningen i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Bygningen ble reseksjonert i 2024 og det ble i den forbindelse også utstedt ferdigattest.

Garasje

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

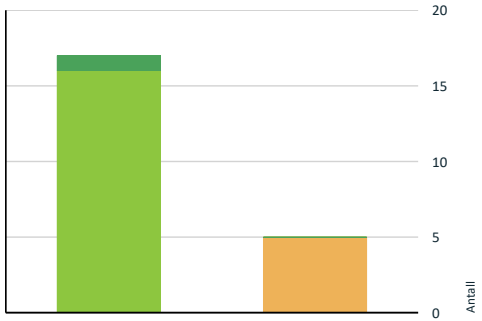
Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft om annet ikke er nevnt. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takvindu Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	Bygningen ble ombygget til leiligheter i 2003.
2022	Modernisering	Satt inn dusjkabinett
2025	Modernisering	Montert varmepumpe.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes noe utvendig malingsslitasje på enkelte vinduer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Takvindu

Bygningen har et takvindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert innvendig slitasje i karmen som følge av kondens. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må til en hver tid påses tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risiko for fremtidig kondens og fuktskader.

Selv om det ikke ble målt fukt på befaringsdagen, kan vedvarende kondens over tid føre til råte og redusert levetid for vinduet.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt «Ytterdør» ut til felles gang. Døren fremstår med normal funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i tilknytning til hovedinngangen. Det opplyses at terrassen ble utvidet i front i 2006. Terrassen tilhører fellesområdet og fremstår med normal slitasje.

INNVENDIG

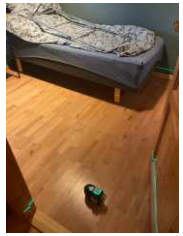
TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller. På loftet ble det målt høydeforskjell på ca. 8 mm i en avstand på 2 m og ca. 15 mm høydeforskjell gjennom rommet.

Tilstandsrapport







TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Siste feiing og tilsyn ble utført 18.10.2022. Etter dette er det montert feieplattform på taket ved pipen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furufyllingsdører. Én dør tar i terskelen og har behov for justering. For øvrig har dørene normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, og taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Hull etter tidligere dusjvegg er tettet med silikon.



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjellen mellom fuktsikringen ved dørterskelen og toppen av slukristen er mindre enn krav/anbefaling. Dette medfører økt risiko for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom og forårsake skade.

Det er registrert bom i enkelte fliser, men det er ikke observert tegn til løse fliser.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Bom i fliser bør følges opp med jevnlig kontroll, da dette over tid kan føre til løse fliser og ytterligere skade på gulvet.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under servantskap og under dusjkabinett, smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett fra 2022 og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes noe riss i glassuren i servant.

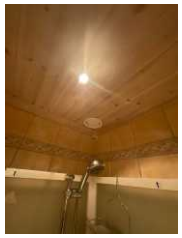




2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekket hadde normal funksjon på befaringsdagen.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren hadde normal funksjon på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er etablert i kott på loftet. Stoppekran og vannmåler er montert i samme kott. Vannledningene fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.





Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakken er luftet over tak. Avløpet fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer med ventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen har normal funksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i soverom i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skiftet 3 stikkontakter i 2019. Montert varmepumpe og el.billader i 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport



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

⚠ 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.

Bygningen ble godkjent i forhold til det brannteknisk i forbindelse med reseksjonering av bygningen i 2024.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.



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

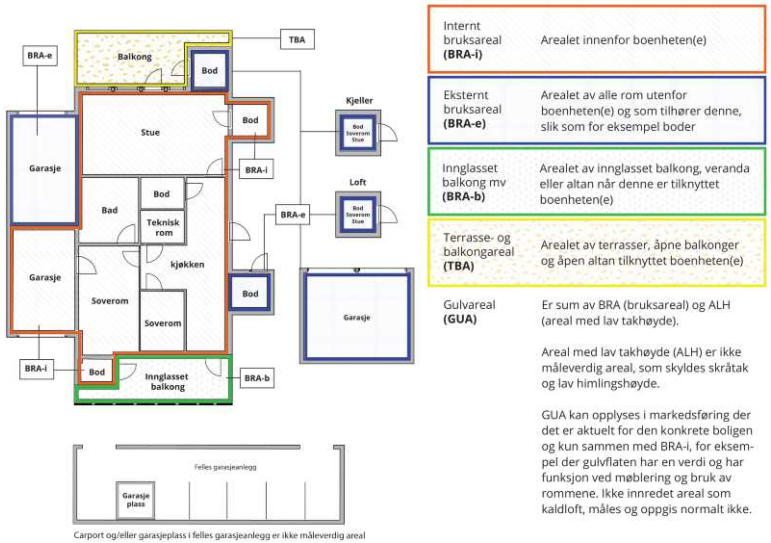
Hva er måleverdig areal?

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

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	69			69			69
Loft	28			28		27	55
SUM	**97**					**27**	**124**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, soverom 2		
Loft	Soverom, gang		

Kommentar

Terrassen er felleseie men areal som naturlig vil benyttes av seksjon 8 er ca 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Bygningen ble reseksjonert i 2024 og det ble i den forbindelse også utstedt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt tilbygg modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Kjell Magne Engen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	288	42		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høgmovegen 29

Hjemmelshaver
Engen Kjell Magne

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Bygningen ble gjenoppført etter brann i ca 2012.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalty vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert el.billader

Høgmovegen 29 , 7340 OPPDAL
Gnr 288 - Bnr 42
5021 OPPDAL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Plantegninger	19.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	19.01.2026		Gjennomgått	99	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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.

bankID SIGNERT 16.01.2026 Engen, Kjell Magne

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

Kjell Magne Engen

Boligen

Høgmovegen 29
7340 Oppdal

5021-288/42/0/8

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Flatmo Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av dusjkabinett

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Kondens takvindu loft pga mangelfull lufting, samt ikke vært varme på loftet. Etter undertegnede tok over leilighet, har jeg installert varmepumpe i boligen samt egen panelovn på loft. Etter det, forekommer det ikke lenger. Dette er sett på av Olav Solberg AS. Du ser spor på maling at det har skjedd tidligere.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Blekkslagarn AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av feieplattform på pipe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nyvold Installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til varmepumpe
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elinst Oppdal
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Elbil lader på oppstillingsplass i garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Meieritomten, har fått nabovarsel om riving i forbindelse med prosjekt Meierilunden (Høgmovegen 22). Varslet oppstart vinter/vår 2026

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Når undertegnede overtok leiligheten i 2022, var det kun midlertidig brukstillatelse på leilighet, og loftareal var ikke godkjent/seksjonert ut til leiligheten. Dette har blitt omgjort og omsøkt på kommunen, og loft er i dag godkjent til varig opphold/soverom. Det foreligger Ferdigattest på leiligheten

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Dette har blitt omgjort og omsøkt på kommunen, og loft er i dag godkjent til varig opphold/soverom. Det foreligger Ferdigattest på leiligheten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dette gjelder ikke spesifikt for leiligheten, men ble skader på taket på hovedbygg og samt svalgang etter stormen Amy. Dette er innmeldt til Gjensidige, og det er Recover som vil utbedre skaden. Vil bli utført når Recover har kapasitet, samt at været tillater det. Skadene gjelder bulker o.l på møneblekk, og at det løsnet. Recover reparerte dette midlertidig like etter stormen, og vil bli utbedret når forholdene tillater det.

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

• **Ja**

I forbindelse med næringsdelen i kjeller på bygget er det etablert et aggregat. Dette aggregatet slår inn ved strømbrudd. Dette kan høres. Har forekommet 2 ganger ila de 3 årene jeg har bodd her, som jeg kjenner til.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Oppdal kommune

Plan og forvaltning

Deres ref:
Vår ref: 2024/1351 - 4
Dato: 02.01.2025
Org.nr.: 964 983 003

Troll Arkitektur AS
Att.Hanna Ekrann
Ola Setroms veg 17
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 25/3

288/42 - Ferdigattest - hele bygget

Eiendom:	Gnr	Bnr	Fnr
	288	42	0
Adresse:	Høgmovegen 27, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	SAMEIET TELE-HUSET		
Ansvarlig søker:	Troll Arkitektur AS		
Tiltaket:	Leilighetsbygg i 3 etasjer.		
Bygningsnr.	183809938		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 20.12.2024.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for leilighetsbygg i 3 etasjer, jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	15.3.2004	04/025
Midlertidig brukstillatelse med vilkår om brannprosjektering	24.3.2004	Sak nr 03/532

Vurdering

Tiltakshaver/Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan bekrefter at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Vegard Kilde
saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Kopi til:

SAMEIET TELE-HUSET	Høgmoveien 27-29	7340	OPPDAL

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning. Hvis Plan og forvaltning ikke tar klagen til følge, blir klagen tatt opp til politisk behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker. Dersom utvalget ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan tiltaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Sentralbord: 72 40 10 00 | Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7341 OPPDAL | www.oppdal.kommune.no

Oppdal kommune

Plan og forvaltning

Deres ref:
Vår ref: 2024/1406 - 8
Dato: 06.09.2024
Org.nr.: 964 983 003

Troll Arkitektur AS
Att.Hanna Ekrann
Ola Setroms veg 17
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 24/555

288/42 - Tillatelse til bruksendring og ombygging av loftetasje

Gnr	Bnr	Fnr	Eiendom
288	42	0	Høgmovegen 27, 7340 Oppdal
Tiltakshaver SAMEIET TELE-HUSET			Komplett søknad mottatt 16.8.2024
Vannforsyning ☐Privat ☒Offentlig			Avløp ☐Privat ☒Offentlig
Tiltak: Bruksendring fra loft til bolig, BRA 51 m² Bruksendring fra loft til bod, BRA 51 m²			Krav om avfallsplan ☐Ja ☒Nei
Avstand til nabogrense: Uendret	Avstand fra veimidte: Uendret	Avstand fra annen bygning: Uendret	
Situasjonsplan	Mottatt: 1.7.2024		
Plantegning, fasade, snitt	Mottatt: 1.7.2024 – Fasadetegning 5.8.2024 - Plantegning 3. et. 16.8.2024		
Gjennomføringsplan	Mottatt: 1.7.2024		

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse til bruksendring av loftetasjen over leilighet nr H0201 (seksjon 5) og H0204 (seksjon 8) til boligformål med rømningsstige utenfor vindu.
Arealene over H0202 (seksjon 6) og H0203 (seksjon 7) gis tillatelse for bruksendring til bod.

Det gis videre tillatelse til flytting av branntrapp fra vestside til sørside av bygget.

Det gis fritak fra SAK10 § 14-2 og krav til obligatorisk uavhengig kontroll for brannkonsept, da det i dette tilfellet anses som unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf SAK10 § 14-5.

Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

Det vil i forbindelse med kommunens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 15.800. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Vi ønsker å minne om følgende:

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.
- Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.
- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder ombygging og bruksendring av loftet. Endeleilighetene bruksendres fra kaltloft til boareal, mens de to midterste leilighetene bruksendres fra kaltloft til bod. Rømningstrapp flyttes fra vestsiden til byggets langside mot sør, og det bygges rømningsstige fra endeleilighetene. Det søkes unntak fra krav om obligatorisk uavhengig for kontroll for brannkonsept etter SAK10 § 14-5. Dette begrunnes med at brannsikkerheten er ivaretatt gjennom en helhetlig tilstandsvurdering av bygget som helhet i forbindelse med tilsyn og ferdigattest. I denne tilstandsvurderingen er disse loftsarealene tatt med. Det er videre opplyst at det for dette tilfellet ikke er vesentlige forskjeller i krav til brannsikkerhet mellom TEK97 og TEK17.

Søknadens ansvarsretter bekrefter at tiltaket er prosjektert og vil bli utført i samsvar med TEK 17.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, planid 2012024. Eiendommen er regulert til Boligformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Foretak med ansvarsrett

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Gjennomføringsplanen som er vedlagt søknaden gir en fullstendig beskrivelse av fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser som byggeprosjektet omfatter. Erklæring av ansvarsrett for SØK, PRO og UTF foreligger.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter kommunens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Plassering i plan og høyde

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Forholdet til naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke kommunedirektøren det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann- og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp.

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Vegard Kilde
saksbehandler byggesak

Martin Christian Grønning
saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Kopi til:

SAMEIET TELE-HUSET	Høgmoveien 27-29	7340	OPPDAL

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning. Hvis Plan og forvaltning ikke tar klagen til følge, blir klagen tatt opp til politisk behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker. Dersom utvalget ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan tiltaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

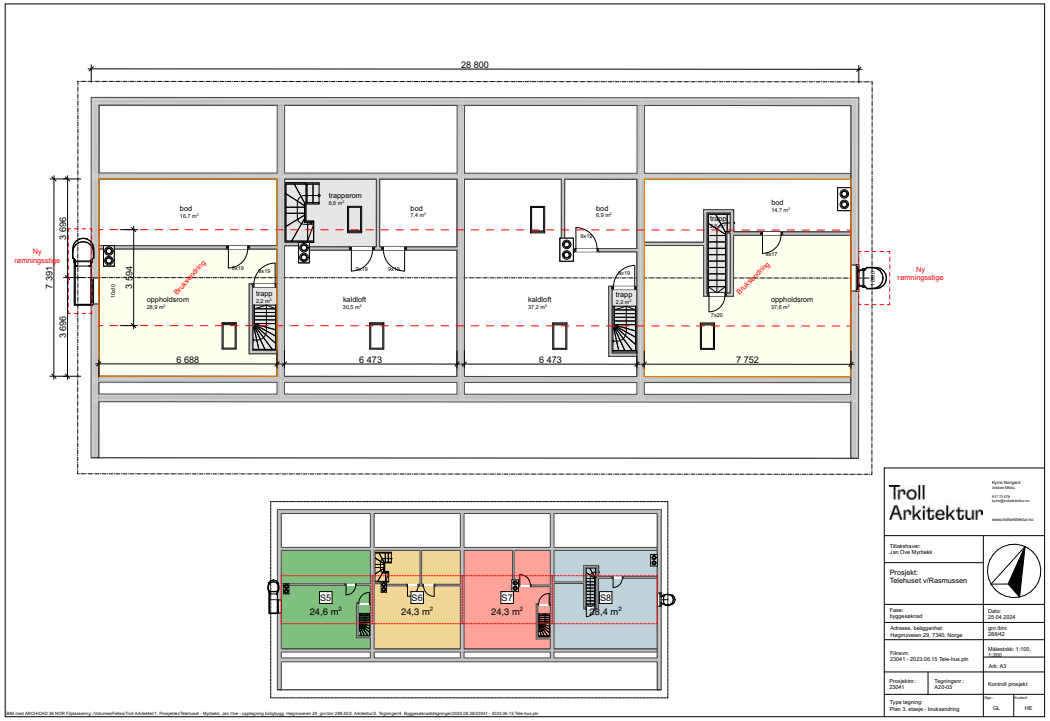
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.





Doknr: 239644 Tinglyst: 03.03.2025
STATENS KARTVERK

OPPDAL KOMMUNE
Saksnr. 24/2233 Dokn
06 DES. 2024
Ark.kode P
Ark. kode S
Saksbeh

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Tele-huset		988 078 549	92136232
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Høgmovegen 27 og 29	7340	Oppdal	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal kommune	288	42	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	240239[redacted]	Ingeborg Myrbekk	11/100
6	230740[redacted]	Gerd V Hagen	11/100
7	191228[redacted]	Mari E Husom Støen og Per Støen	11/100
8	040183[redacted]	Kjell Magne Engen	11/100

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	100	
6	B	94	
7	B	95	
8	B	98	
		Nevner = 1024	

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-24	Kjell Magne Engen - Styreleder
19/11-24	Jan Ove Myrbekk

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

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Fellesareal i loftsetasje blir endret til boareal tilhørende de respektive leilighetene i 2.etasje (seksjon 5 - 8).

Ingen endringer i brøk eller utvendige endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-24	Kjell Magne Engen - STYRELEDER
19/11-24	Jan Ove Myrbekk

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Oppdal 6/11-24	Ingeborg Myrbekk	INGEBORG MYRBEKK
6	Oppdal 15/11-24	Gerd Hagen	GERD HAGEN
7	Vinstra 21.10.24	Mari E. Husom Støen Per Støen (verge)	MARI E. HUSOM STØEN V/VERGE PER STØEN
7			
8	OPPDAL 6/11-24	Kjell Magne Engen	KJELL MAGNE ENGEN

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-24	Kjell Magne Engen - STYRELEDER
19/11-24	Jan Ove Myrbekk

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OPPDAL 6/11-24	Kjell Magne Engen	KJELL MAGNE ENGEN
OPPDAL 6/11 2024	Geir Nastad	GEIR NASTAD
OPPDAL 6/11-24	Jan Ove Myrbekk	JAN OVE MYRBEKK

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5021	OPPDAL	288	42		56, 7, 8

Dato	Underskrift	Stempel
28/1-25	Vegard Kilde	Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal

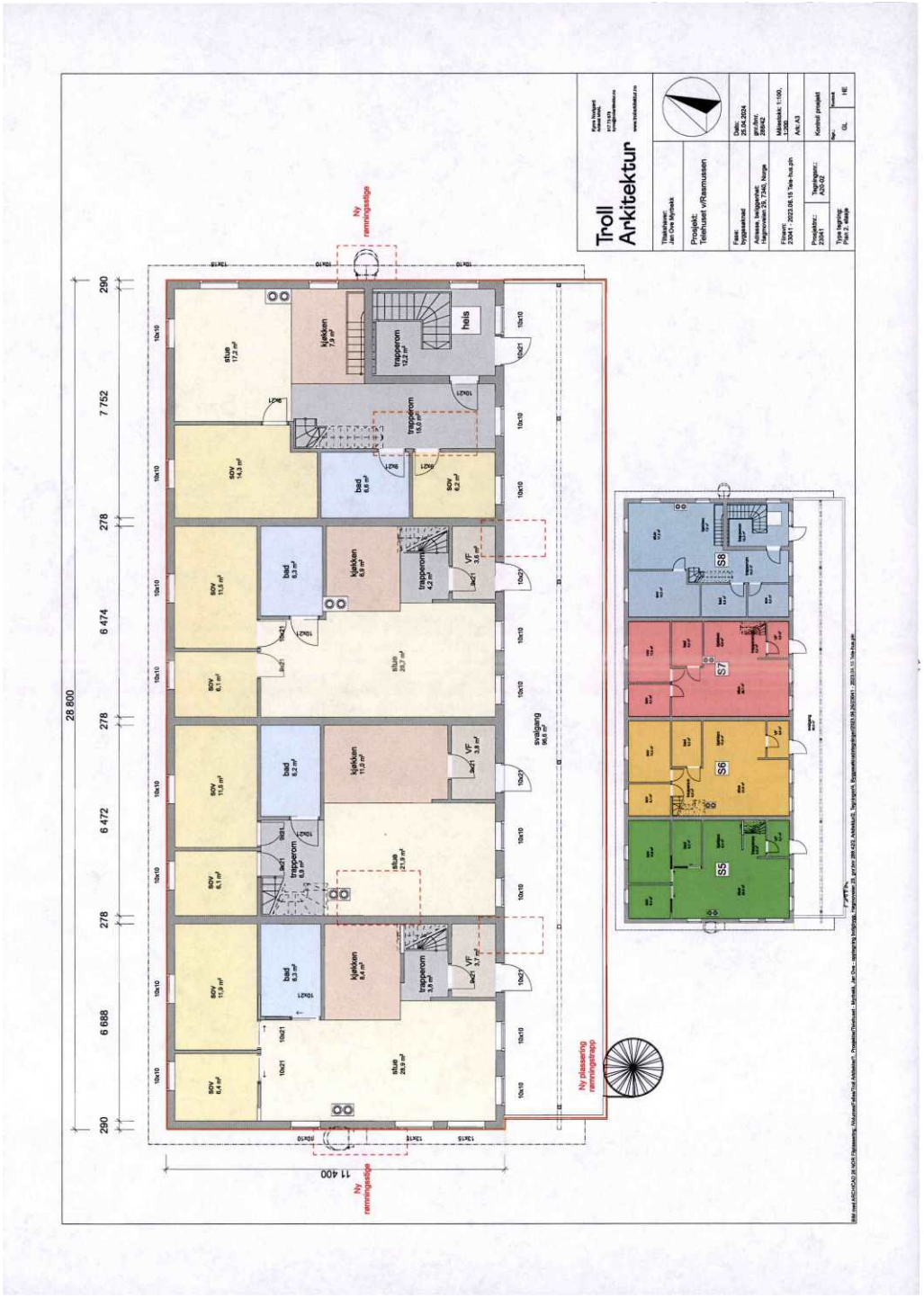
Dato	Innsenderens underskrift
6/11-24	Kjell Magne Engen - STYRELEDER
19/11-24	Jan Ove Myrbekk

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-24	Kjell Magne Engen - STYRELEDER
19/11-24	Jan Ove Myrbekk


Troll Arkitektur
Prosjekt: Telehuset v/Rasmussen
Ny ramningsstige
Ny plassering ramningstrapp
28 800
11 400
7 752
6 474
6 472
6 688
290
278
stue
kjøkken
bad
trapperom
hall
soverom
svalgang
S5
S6
S7
S8


Troll Arkitektur
Prosjekt: Telehuset v/Rasmussen
Ny ramningsstige
28 800
7 752
6 473
6 688
7 391
3 696
3 594
bod
oppholdsrom
kaldloft
trapp
S5
S6
S7
S8

Vedtekter for Sameiet Tele-Huset (org. nr. 988 078 549),
Høgmovegen 27-29, 7340 Oppdal, G.nr. 288, br.nr. 42

Disse vedtekter ble først vedtatt på sameiermøtet den 19. januar 2006, sist endret20. juni 2025.

1. Eierforholdet

Sameiet består av 8 seksjonerte boligenheter (eierleiligheter) med tilhørende fellesarealer, foruten seksjon nr. 9 som er en næringsdel nå vesentlig knyttet til Telenors anlegg som er i sokkelen. Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av seksjonsbegjæringen og av den enkelte seksjons grunnbokblad.

2. Fysisk råderett og avtaler om bruksrett

Den enkelte sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Fellesgarasje med parkeringsplass merket med seksjonsnummer, er reservert for de seksjonseiere som har seksjon med tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassene kan ikke leies eller lånes ut til noen utenfor sameiet. Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen. Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet ved styret sørge for at vedlikeholdet blir utført for vedkommendes regning.

Sameiet har ansvar for vedlikehold knyttet til grunnen, til bygningens felles bestanddeler og fellesinstallasjoner. Dette omfatter alle fellesarealer og alt utvendig som vegger, tak, vanger, vinduer, dører og taknedløp. Ansvaret omfatter også reparasjoner i forbindelse med sprekkdannelser, lekkasjer, vedlikehold av hoved vann/kloakk – ledninger, vanngjennomtrengning og lignende i bygningens felles bestanddeler.

Seksjonseiere har ansvar for alt vedlikehold innvendig i sin seksjon. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for egen terrasse når det gjelder gulv, egne installasjoner og innretninger samt det løpende utvendige vedlikehold av vinduer og dører.

I tvilstilfeller om ansvarsfordeling skal styret avgjøre saken med støtte i den ramme som vedtektene og Eierseksjonsloven gir.

Seksjonseier har plikt til å varsle styret straks en skade oppdages.

Utvendig behandling av og arrangement på yttervegger, oppsetting av markiser og lignende skal godkjennes av styret.

Særlig avtaler om bruksrett:

1. Seksjonseiere 1,2,3 og 4 har evigvarende og vederlagsfri bruksrett til del av seksjon 9. Bruksretten omfatter å ha varmtvannstank mv. tilknyttet boligen stående samt tilgang til rommet for vedlikehold mv. av varmtvannstank og tilhørende rørsystem, på areal vist med rødt på vedlagte bruksrettskart.
2. Avtalen om bruksrett følger den som til enhver tid er eier av seksjonen og kan ikke endres uten samtykke fra seksjonene som er gitt bruksrett.

Vedlegg 1: Bruksrettskart seksjon 9

3. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse skal godkjennes av styret.

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret.

Seksjonseier har til enhver tid det fulle ansvar for sin seksjon og forholdet til andre beboere, også ved eventuell utleie, ref. pkt. 2.

Leilighetene kan ikke ombygges til hybler. Til hybler kan ikke flere enn leilighetens opprinnelse soverom leies ut. Styret gis fullmakt til i særlige tilfeller å dispensere skriftlig fra bestemmelsen. Styret har også myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og evt. gi pålegg om avvikling av utleie i strid med bestemmelsene.

Sameiet har panterett tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon for økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

4. Felleskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Seksjonseierne ble i ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025 enige om at felleskostnadene ikke skal fordeles mellom eierne etter tinglyst sameierbrøk, men etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon 1: 12,48 %

Seksjon 2: 9.74 %

Seksjon 3: 10.97 %

Seksjon 4: 3,79 %

Seksjon 5: 12,54 %

Seksjon 6: 11,12 %

Seksjon 7: 11,19 %

Seksjon 8: 11, 58 %

Seksjon 9: 16.6 %

Dette gjelder likevel ikke kostnader til elektroniske fellesavtaler som deles med likt beløp pr boligseksjon.

Fordelingsnøkkelen for felleskostnader kan kun endres dersom samtlige berørte seksjonseiere sier seg uttrykkelig enig.

Fordelingsnøkkelen er basert på totalt BRA for seksjonene, inkludert leilighet, garasje, bod, kjeller. Areal som er godkjent som noe annet enn oppholdsrom, er regnet om med en omregningsfaktor på 65 prosent, se nærmere forklaring i vedlegg 2.

Dersom areal tilhørende en seksjon endres til oppholdsrom skal dette også endres i fordelingsnøkkel. Da dette ikke vil være til ugunst for andre seksjonseiere kan denne endringen gjennomføres uten uttrykkelig enighet fra alle seksjonseiere.

Vedlegg 2: Forklaring fordelingsnøkkel

5. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

6. Ettersyn mv.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

8. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt under pkt. 11, 2. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Pkt. 8, 3. ledd gjelder tilsvarende.

10. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter pkt. 13

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de fremmøtte sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og mint en av sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

12. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

13. Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer valgt av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges av sameiermøtet.

Styreleder velges for 2 år, styremedlemmer velges for 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

14. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

15. Styremøter

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

16. Styrets kompetanse m.v...

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige vaktmester samt si opp avtaler med forretningsfører og revisor. Likeså skal styret gi instruks for vaktmester, fastsette lønn og føre tilsyn med at plikter blir oppfylt. Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikter. Styret sørger for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter sameiet ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

17. Ugildhet for styremedlemmer og forretningsfører

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

18. Regnskap og revisjon

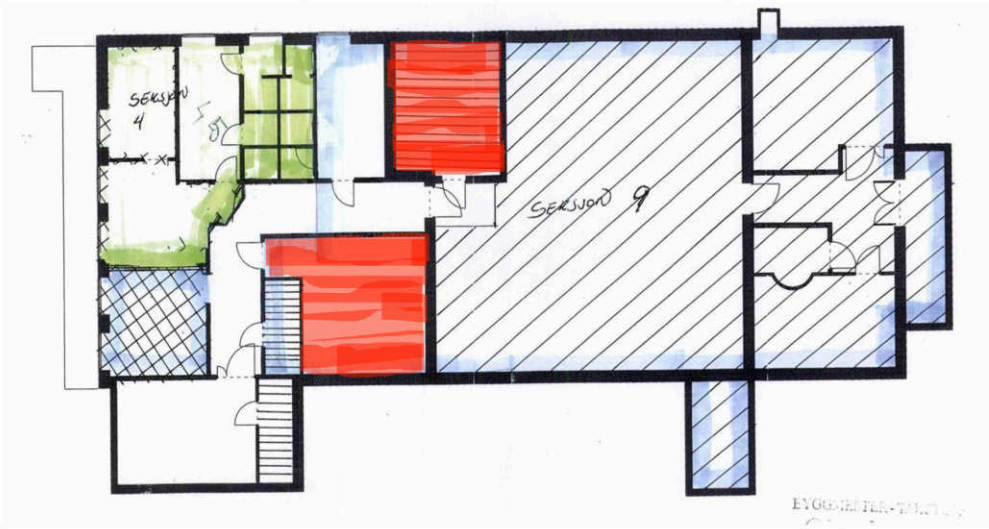
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret har myndighet til å ansette regnskapsfører for å få utført dette arbeidet

19. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 -tre- måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Vedlegg 1 til vedtekter:

Bruksrettkart, Sameiet Tele-Huset, Høgmovegen 27-29, 7340 Oppdal



Vedlegg 2 til vedtekter:

Fordelingsnøkkel felleskostnader, Sameiet Tele-Huset, Høgmovegen 27-29, 7340 Oppdal

I ekstraordinært årsmøte datert 16. juni 2025 ble det enighet om en ny fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnader.

Fordelingsnøkkelen er vist utregnet i tabell under.

Seksjonsnr	Leilighet, m2	Loft/kjeller, m2	Garasje, m2	Totalt areal	Prosent av total= fordelingsnøkkel
1	90	0	39*0,65	115,4	12,48
2	77	0	20*0,65	90,0	9,74
3	89	0	19*0,65	101,4	10,97
4	35	0	0	35,0	3,79
5	72	27	26*0,65	115,9	12,54
6	74	24,3*0,65	20*0,65	102,8	11,12
7	74	24,3*0,65	21*0,65	103,4	11,19
8	69	25	20*0,65	107,0	11,58
9	0	236*0,65	0	153,4	16,6
Total	580	336,6	165	924,2	100,00

Arealene er BRA, totalt bruksareal.

Arealet for leilighetene til seksjon 1, 2, 3, 4, 5 og 8 er tatt fra salgsoppgave og målt av takstmann.

Arealet for leilighetene til seksjon 6 og 7 er ikke målt opp av takstmann i nyere tid. Arealet er derfor tatt fra areal som tidligere er brukt til fordeling av felleskostnader.

Arealet for garasjene til de seksjoner som har det er tatt fra tinglyst seksjonsbegjæring, datert 14. april 2004.

Arealene for loftene i tredje etasje er tatt fra oppmåling gjort av Troll Arkitektur i 2024. Loftene til seksjon 5 og 8 er per 23. juni 2025 godkjent som oppholdsrom, noe loftene til seksjon 6 og 7 ikke er. De er godkjent som kaldloft.

Det finnes ingen nyere oppmåling av seksjon 9, arealet er derfor tatt fra tinglyst seksjonsbegjæring, datert 14. april 2004.

Årsmøte sameiet Telehuset 2025

Tid: Torsdag 27. Februar kl 19.00
Sted: Oppdal Frivilligsentral

Til stede: Kjell M Engen, Jan Ove Myrbekk, Gerd Tove Myrbekk, Ingeborg Myrbekk, Gerd Kristine Hagen, Gjert Kristian Øhrn, Heidi Eidem, Geir Nastad, Marit Torve, Johan Torve, Tuva Sandnes, Frank Gussiås

Sak	Vedtak
1. Åpning av møtet 2. Valg av møteleder, møtesekretær og referatkontrollør	Styret foreslår Tuva Sandnes som møteleder, Heidi Eidem som referent og Gerd Tove Myrbekk som referatkontrollør. Vedtak: Årsmøtet velger Tuva Sandnes som møteleder, Heidi Eidem som referent og Gerd Tove Myrbekk som referatkontrollør.
3. Godkjenning av innkalling og saksliste	Innkalling og saksliste ble sendt ut den 17. februar 2025. Vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes
4. Godkjenning av referat fra forrige møte	Referat fra forrige årsmøte ble sendt ut til alle beboere den 7. mars 2024, og i tillegg lagt i boken. Vedtak: Referat fra forrige årsmøte godkjennes
5. Sak 3/2025 Årsmelding 2024, regnskap 2024	Årsberetning for 2024 og regnskap for 2024 ligger vedlagt innkalling og saksliste. Årsberetning og regnskap

	ble også gjennomgått av hhv møteleder og regnskapsfører Aud Aunøien under møtet, og det ble åpnet for spørsmål/kommentarer. Vedtak: Årsberetning og regnskap for 2024 godkjennes
6. Sak 4/2025 valg av styre	Årsmøtets forslag: Dagens styre fortsetter frem til neste årsmøte. Vedtak: Leder: Kjell M Engen Medlem: Tuva Sandnes Medlem: Geir Nastad Medlem: Jan Ove Myrbekk Vara: Marit Torve
7. Sak 5/2025 Gjennomgang og oppdatering av siste utførelser fra brannprosjektering v/Norconsult og arbeid v/Solberg	Styret redegjorde for arbeidet som er utført siden forrige årsmøte. Alle mangler er utbedret, og saken er avsluttet hos kommunen. Vedtak: Saken tas til orientering
8. Sak 6/2025 Heis i sameiet	Styret er informert om at det kommer til å bli gjennomført en heiskontroll i løpet av nær fremtid. Styret ble også informert om at produsenten ikke lenger lager reservedeler til denne typen heis, og at det derfor vil kunne bli nødvendig å bytte ut heisen. Prisanslag på dette ligger på rundt 330 000 kr. Den dagen heisen ikke lenger kan benyttes slik den står i dag, må sameiet ta stilling til om den skal byttes eller avvikles.

	Vedtak: Heisen beholdes inn til videre, så lenge det er mulig å fremskaffe reservedeler og er godkjent.
9. Sak 7/2025 Serviceavtale med elektrikerfirma for kontroll av brannanlegg	Årsmøtet bes om å ta stilling til om Nyvold skal ha serviceavtale om årlig kontroll av brann- og lysanlegg, eller om et annet firma skal benyttes. Nyvold har gitt et prisanslag på mellom 10 000-12 000 for kontrollen. Vedtak: Styret innhenter prisanslag fra flere lokale firma, og tar en vurdering på hvem av dem som kommer best ut på pris.
10. Eventuelt	**Rutiner for låsing av ytterdør:** Ytterdør låses tidligere på kveld enn nå, som hovedregel kl 20.00. **Spleiselag for å lage uteplatting:** Johan Torve foreslår et spleiselag for å bygge uteplatting på plena der utebordet står. Det sendes ut mer informasjon om prosjektering og pris, så får andelseierne ta stilling til om man ønsker å være med eller ikke da. **Nabovarsel fra meieritomta:** Dersom noen har innsigelser på nabovarselet for riving av meieritomta, må disse være inne hos styret innen tirsdag 4. mars. **Sameiets økonomiske status:** På grunn av en svært presset situasjon i sameiets økonomiske

	status, ønsker styret å i løpet av kort tid kalle inn alle andelseiere til et ekstraordinært møte for å drøfte muligheter for å øke fellesutgiftene, evt endre betingelsene på lånet sameiet har i Oppdalsbanken gjennom at alle andelseiere stiller pant i bolig. **Forsikringer:** Prisen på forsikringen går opp i 2025.

Møtet hevet kl. 21.00

Referatkontrollør

Gerd Tove Myrbekk 27/2-2025

Gerd Tove Myrbekk

Ekstraordinært Årsmøte sameiet Telehuset 2025

Tid: Mandag 16. Juni 2025 kl 18.00
Sted: Oppdal Frivilligsentral

Til stede: Kjell M Engen, Jan Ove Myrbekk, Gerd Tove Myrbekk, Ingeborg Myrbekk, Gerd Kristine Hagen, Gjert Kristian Øhrn, Heidi Eidem, Geir Nastad, Marit Torve, Johan Torve, Tuva Sandnes, Øyvind Støen, Natalia Sikora, Rune Samdahl

Sak nr	
1. Konstituering	Godkjenning av innkalling og saksliste; innkalling og saksliste godkjennes Valg av møteleder; møtet velger Tuva Sandnes som møteleder Valg av referent; møtet velger Heidi Eidem Valg av referatkontrollører; møtet velger Gerd Tove Myrbekk og Natalia Sikora
2. Fordeling av felleskostnader	Bakgrunn for saken ligger i at styret har oppdaget at det har foreligget en regnefeil i fordelingsnøkkelen som har vært brukt i utregning av felleskostnader. Møteleder redegjorde for ulike faktorer som spiller inn i eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Dette har vært gjort i samråd med to ulike advokater, som ligger bak den allerede innførte endringen som

	gjelder fra Mai 2025. Styrets forslag ble sendt rundt til gjennomsyn. Forslaget følger salgsoppgave, med takstmanns oppmåling. Dokumentet legges ved referatet. Styret har blitt tilbudt å kjøpe seksjon 9, også kjent som næringsdelen. Styret har valgt å ikke gå videre med dette forslaget. Dersom styrets forslag til løsning blir vedtatt, er det ikke behov for å tinglyse den nye seksjonsbegjæringen, men alle seksjonseiere må være ettertrykkelig enige i forslaget slik at det føres inn i vedtektene. Dersom enighet ikke oppnås i møtet, må sameiet forholde seg til den tidligere tinglysningen. Forslag fra Gjert Øhrn: det leies inn takstmann som måler opp arealet til alle seksjonene, inkludert garasjer og boder, som deretter tinglyses og dermed erstatter den eksisterende tinglyste fordelingsnøkkelen. Forslag fra Natalia Sikora: Utregningen for næringsseksjonen, boder (herunder loftetasjer som ikke er tinglyst som boareal) og garasjer settes til 65%. Eierseksjonene som har varmtvannstanken stående i kjellerlokalet, skal fortsatt ha bruksrett og tilgang til disse vederlagsfritt i uoverskuelig fremtid. Dette må tas inn i nye vedtekter. Nye vedtekter tas i bruk fra 1. Juli 2025. Votering: Forslag fra Natalia Sikora

	er enstemmig vedtatt ved uttrykkelig enighet fra alle seksjonseiere/seksjonseieres proxy.
3. Endring av vedtekter	Punkt i vedtektene om at regnskap skal godkjennes av statsautorisert revisor endres til at styret kan leie inn regnskapsfører til å godkjenne regnskap.

Møtet heves kl 20.32

Referatkontrollører har lest og godkjent referatet:

Dato: 16/6-2025 Dato:

Gerd Tove Myrbekk

Gerd Tove Myrbekk Natalia Sikora

Ekstraordinært møte i sameiet Tele-huset

Dato: 23.06.25
Sted: Tele-huset

Til stede: Kjell Engen, Marit Torve, Tuva Sandnes, Johan Torve, Ingeborg Myrbekk, Jan Ove Myrbekk, Gerd Kristine Hagen, Gjert Kristian Øhrn, Geir Nastad, Natalia Sikora (digitaltt,) Anne Berit Samdal (digitalt,) Rune Samdal (digitalt)
Ikke til stede: Per Støen, Eivind Støen, Hilde Støen

Konstituering av møtet:
Valg av møteleder: Tuva Sandnes
Valg av referatkontrollører: Jan Ove Myrbekk og Gjert Kristian Øhrn

Sak 1.
Endring av vedtekter for sameiet Tele-huset.

Bakgrunn
I henhold til ekstraordinært årsmøte den 16.06.25, ble det vedtatt å endre sameiebrøken for eierseksjonene. Vedtaket lyder: Utregningen for næringsseksjonen, boder (herunder loftetasjer som ikke er tinglyst som boareal) og garasjer settes til 65%. Eierseksjonene som har varmtvannstanken stående i kjellerlokalet, skal fortsatt ha bruksrett og tilgang til disse vederlagsfritt i uoverskuelig fremtid. Dette må tas inn i nye vedtekter. Nye vedtekter tas i bruk fra 1. Juli 2025.»
(Vedtaket ligger i referat fra det ekstraordinære årsmøtet.)
Vedtaket ble gjort med uttrykkelig enighet fra alle seksjonseiere under det ekstraordinære årsmøtet.

I etterkant av det ekstraordinære årsmøtet har styret vært i dialog med advokat for å utarbeide en formulering som blir mest mulig riktig i henhold til både vedtak og gjeldende regelverk. Nye vedtekter må vedtas i dagens møte, og sendes inn til Brønnøysundregisteret for å være gjeldende fra 1. Juli.

Forslaget til nye, reviderte vedtekter (punkt 2, 4 og 18) ligger vedlagt, og alle seksjonseiere har fått disse tilsendt digitalt i forkant av møtet.

Forslag til vedtak
Forslaget til endrede vedtekter for sameiet Tele-huset, utarbeidet med bakgrunn i enigheten fra det ekstraordinære årsmøtet av 16.06.25, vedtas.

Votering

Forslaget vedtas med uttrykkelig enighet fra alle seksjonseiere til stede, samt at seksjonseiere Støen har uttrykt sin enighet gjennom e-post.

Referatet er lest og godkjent
Dato: 23. Juni 2025

Jan Ove Myrbekk Gjert Kristian Øhrn

Jan Ove Myrbekk

Gjert Kristian Øhrn

SAMEIET TELE-HUSET

ORG NR 988 078 549

ÅRSREGNSKAP 2024

INNHOLD : RESULTATREGNSKAP
BALANSE
KOMMENTARER

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER	**2024**	**2023**
FELLESKOSTNADER	248 240	208 740
UTBYTTE GJENSIDIGE	4 010	3 793
SUM DRIFTSINNTEKTER	**252 250**	**212 533**
DRIFTSKOSTNADER		
LØNN RENHOLDER	0	2 500
FEREIEPENGER AVSATT	0	313
ARBEIDSGIVERAVGIFT	0	180
AVSKRIVNINGER	13 431	3 039
STRØMUTGIFTER	9 301	5 234
SNØRYDDING, STRØING	26 263	18 849
PLENKLIPPING, VÅRONN	12 419	10 371
DRIFTSKOSTNADER HEIS	6 225	16 062
BRANNALARMABONNEMENT	3 011	0
INNKJØP UTSTYR/DRIFTSMIDLER	0	11 727
VEDLIKEHOLD	20 609	10 095
REGNSKAPSHONORAR	22 664	20 363
FORSIKRING	55 413	51 951
BANKGEBYRER	172	4 304
ANDRE KOSTNADER	0	243
SUM DRIFTSKOSTNADER	**169 508**	**155 231**
DRIFTSRESULTAT	**82 742**	**57 302**
FINANSPOSTER		
RENTEINNTEKTER	0	0
RENTEKOSTNADER	37 098	14 907
SUM FINANSPOSTER	**-37 098**	**-14 907**
ÅRSRESULTAT	**45 644**	**42 395**

BALANSE

EIENDELER	**31.12.2024**	**31.12.2023**
BRANNVARSLINGSANLEGG	551 000	114 000
UTESTÅENDE FELLESKOSTNADER	1 911	6 407
ANDRE FORDRINGER	1 489	21 528
BANKINNSKUDD	33 764	188 988
SUM EIENDELER	**588 164**	**330 923**
GJELD OG EGENKAPITAL		
EGENKAPITAL		
EGENKAPITAL 01.01	71 075	28 679
ÅRETS RESULTAT	45 644	42 395
EGENKAPITAL 31.12	**116 719**	**71 074**
LANGSIKTIG GJELD		
LÅN OPPDALSBANKEN	437 846	168 779
SUM LANGSIKTIG GJELD	**437 846**	**168 779**
KORTSIKTIG GJELD		
LEVERANDØRGJELD	25 746	90 737
SKATTETREKK	0	0
ARBEIDSGIVERAVGIFT	0	0
FERIEPENGER + ARB.G.AVGIFT AVSATT	333	333
FORSKUDD HUSLEIE	7 520	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	**33 599**	**91 070**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**588 164**	**330 923**

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

DRIFTSKOSTNADER

AVSKRIVNINGER:
KOSTNADER BRANNVARSLINGSANLEGG UTGJØR KR 567.470 PR 31.12.24. ANLEGGET AVSKRIVES OVER 20 ÅR OG DET MEDFØRER EN KOSTNAD PÅ KR 30.000 PR ÅR MED DET SOM HITTIL ER FAKTURERT. AVSKRIVNING I 2024 : KR 13.431. RESTVERDI PR 31.12.24 ER KR 551.000.

PLENKLIPPING/VÅRONN:	
KOSTNADER VÅRONN	6 006
PLENKLIPPING	6 413

DRIFTSKOSTNADER HEIS:	
ALARMAVTALE	6 225

VEDLIKEHOLD:	
BLEKKSLAGARN	10 780
PLENFRØ/PLENKANT	1 008
MALING/SPARKEL	539
LYSPÆRER/RØR	1 779
KLOAKKSPYLING	6 350

OPPDAL, 18.02.25
AUD AUNØIEN

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 288, Bruksnr 42	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Høgmovegen 27, gatenr 2150 7340 Oppdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 1	Sentrum-Bjørkgrenda Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	9070501 6591	Oppdal Oppdal
Veiadresse:	Høgmovegen 29, gatenr 2150 7340 Oppdal			
Oppdatert:	29.12.2017			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Telefontomta	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.06.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	2 470,0 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

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	5021/288/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5021/288/42/0/1	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/2	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/3	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/4	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/5	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/6	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/7	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/8	0,0
			Mottaker	5021/288/42/0/9	0,0
Feilretting	Forretning:	13.10.2010	Avgiver	5021/288/42	0,0
	Matrikkelført:	13.10.2010			
Sammenslåing	Forretning:	11.01.1988	Avgiver	1634/288/45	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/288/42	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.06.1950	Avgiver	5021/288/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/288/42	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.01.2026 09:32 – Sist oppdatert 15.01.2026 09:32
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	170,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183809520			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			170,0	170,0			

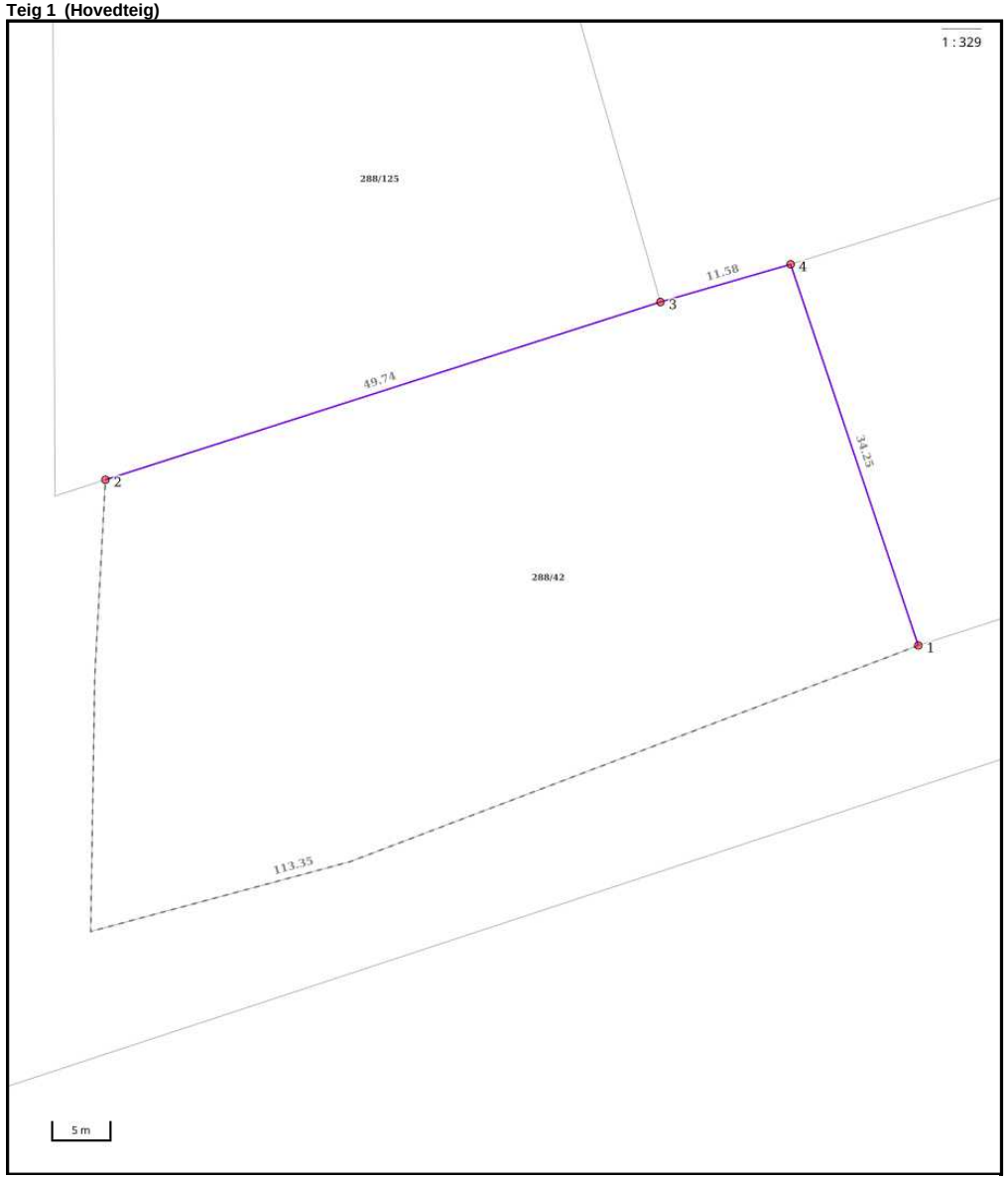
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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: 2 470,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 940 814,14	535 828,27	113,35m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 940 821,75	535 757,85	49,74m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 940 841,23	535 803,62	11,58m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 940 845,46	535 814,40	34,25m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	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.

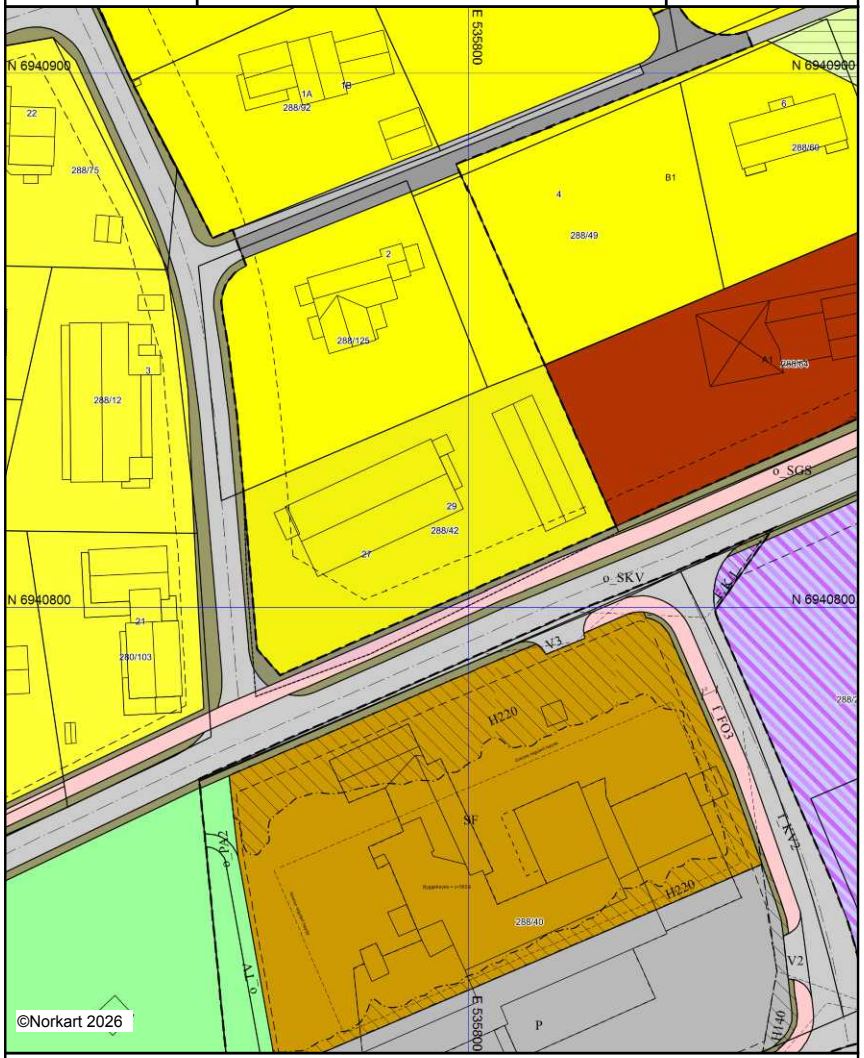
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 288/42/0/8
Adresse: Høgmovegen 29
Utskriftsdato: 15.01.2026
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
- Almennyttig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg
- område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ambita

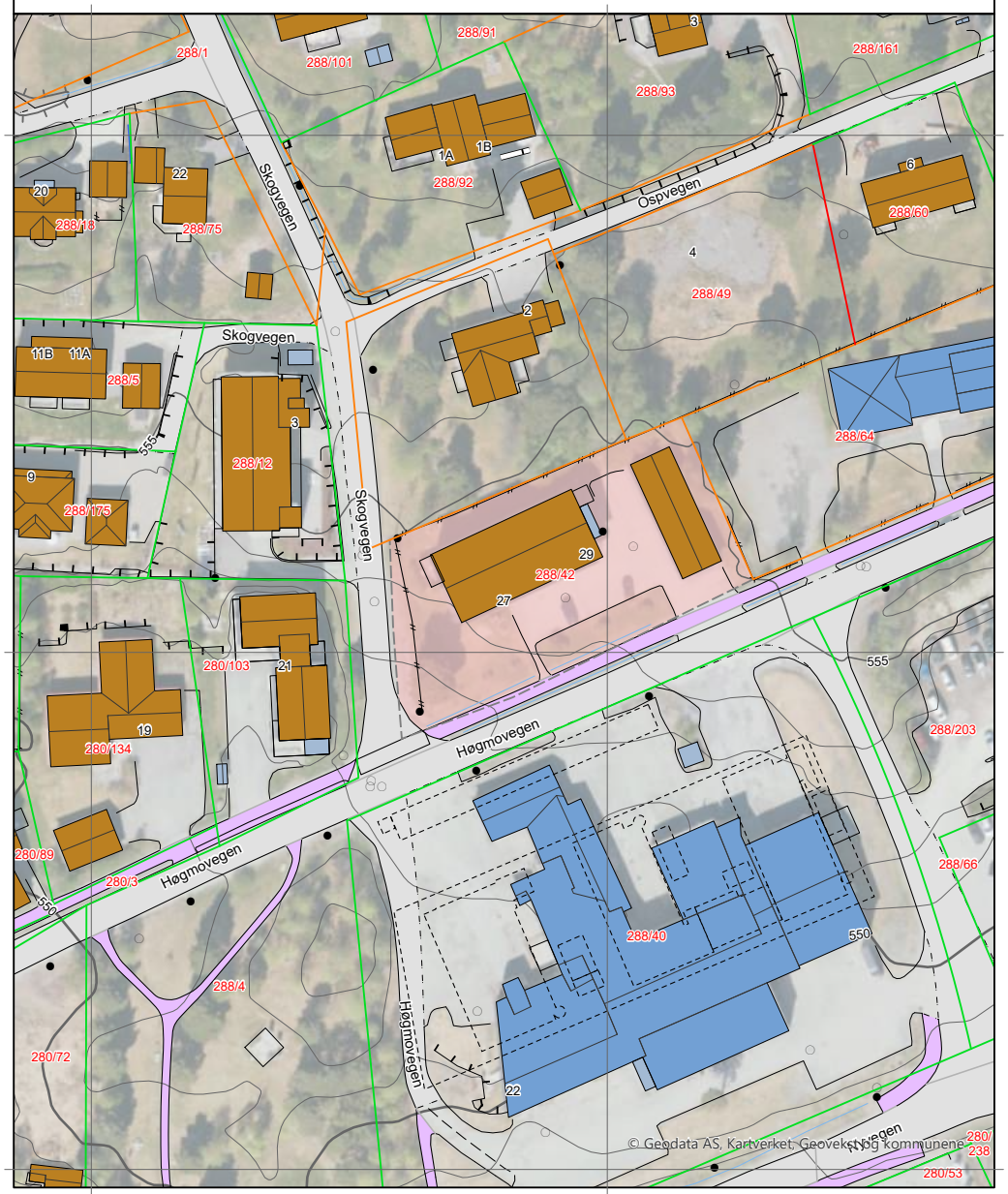
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/288/42/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2026



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

enova

Energiattest

Adresse	**Høgmovegen 29, 7340 OPPDAL**
Dato for energimerking	**20.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-247667**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**183809938**
Gårdsnummer	**288**
Bruksnummer	**42**
Seksjonsnummer	**8**
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 **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **131,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 697 kWh**

Høgmovegen 29, 7340 OPPDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

HØGMOVEGEN 29

Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal stasjon Linje F6, R70	7 min 0.6 km
Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	7 min 0.6 km
Trondheim Værnes	2 t 2 min

SKOLER

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	3 min
Recharge Postgården Oppdal	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

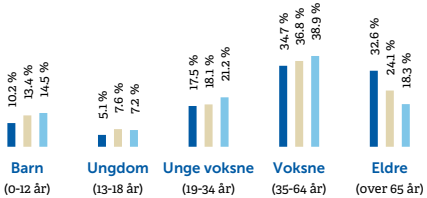
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.5 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.5 km
Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km

FINN 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

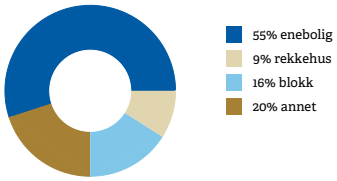
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Krux Klatring Klatring	**6 min** 0.5 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Oppdal Treningssenter	**11 min**

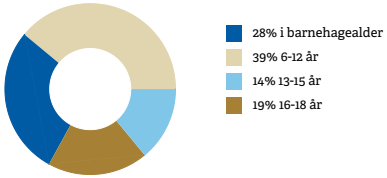
BOLIGMASSE



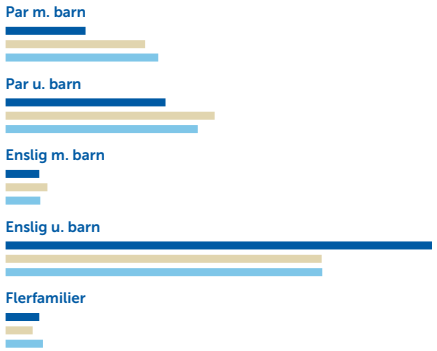
VARER/TJENESTER

Torgsenteret / Domus Oppdal	**5 min**
Vitusapotek Oppdal	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



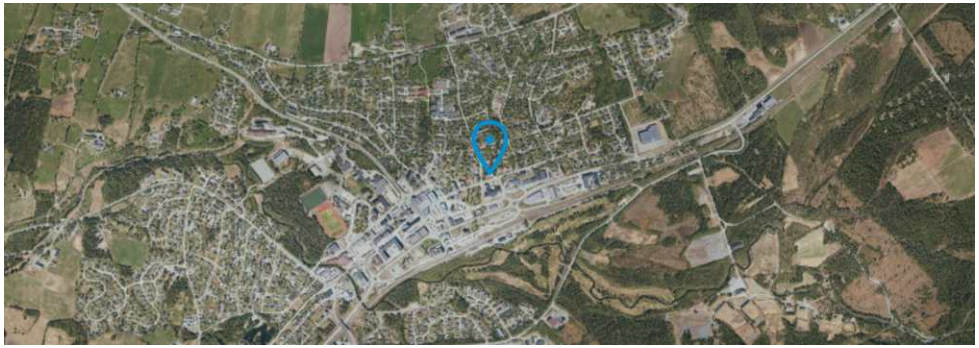
FAMILIESAMMENSETNING

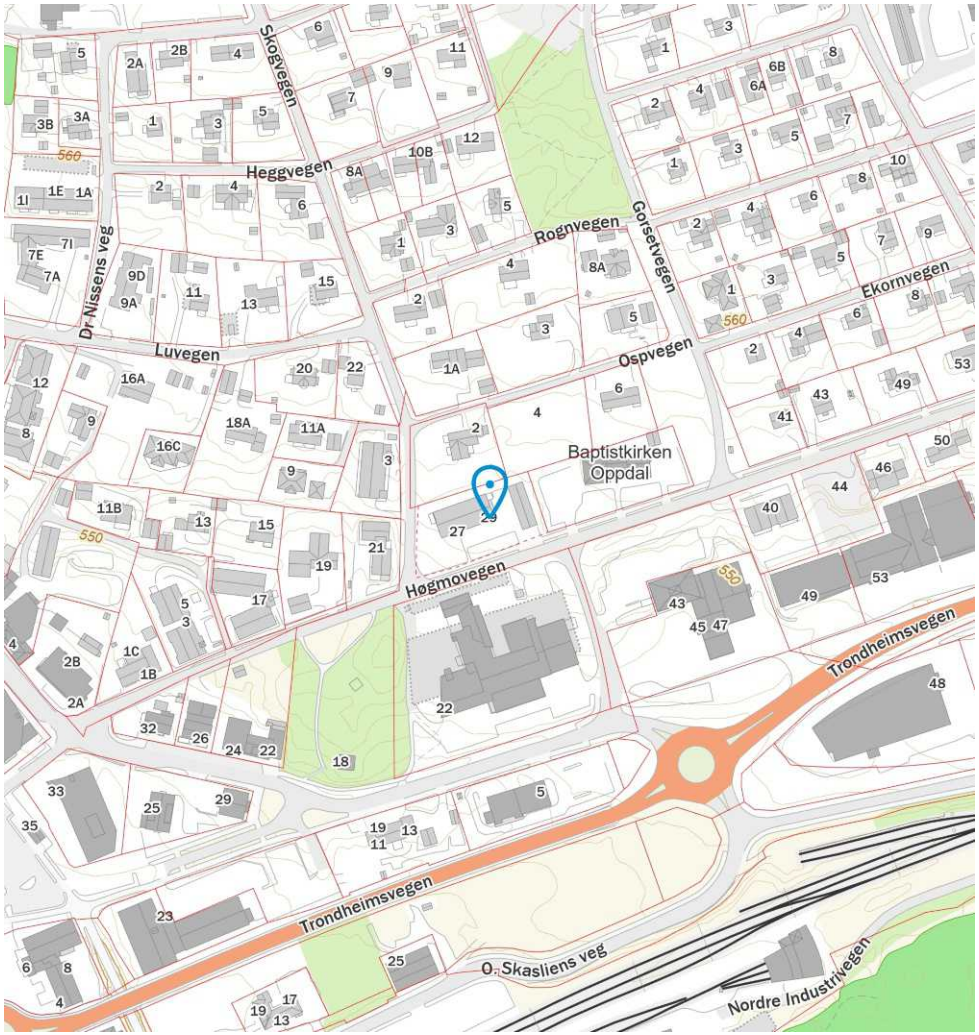


SIVILSTAND

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

FINN 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 2025





FINN 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 2025

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

Notater

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: 42260001 / Stian Knutsen, tlf. 958 66 162
Høgmovegen 29, 7340 Oppdal.
Gnr. 288, Bnr. 42, Snr. 8, 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 10 500,- 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: 42260001
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.01.2026

EiendomsMegler 1

Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

958 66 162
stian.knutsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no