

Velkommen til

Gardåvegen 771, 7346 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gardåvegen 77I
7346 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 790 000,-
Omkostninger	kr	45 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 835 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 840,-	kr	1 835
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 052,-

BRA/BRA-i	44 / 43 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1990

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gardåvegen 77I, 7346 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 294, Bnr. 30, Snr. 22, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 790 000,-
Omkostninger	kr	45 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 835 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 835 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 851 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 44 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 45 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 543,- pr. 2024. 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 1 052,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Festeavgift, snørydding/strøing, bygningsforsikring og andre driftsutgifter 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.

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

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

Areal
BRA - i: 43 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 44 m²
TBA: 6 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
2 soverom

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

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
En parkeringsplass per boligseksjon. Sameiet har ladestasjoner på fellesareal.

Sameiets eiendom
Gnr. 294, Bnr. 30, Oppdal kommune.
Tomtestørrelse 6 342 m². Eiendommen er pent opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass/internveier.

Festetomt: Bortfester er oppdal kommune. Festetiden er satt til 50 år regnet fra 18. juni 1990, med rett til fornyelse for 10 år av gangen. Festeavgiften reguleres hvert l 0. år med 1. januar 1990 som utgangspunkt. Reguleringen skal skje i henhold til konsumprisindeksen med 1. januar 1990 som basis. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene. Festekontrakten ligger vedlagt og vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Grunneier
Oppdal Kommune

Byggeår
1990 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Bod.

Standard
1. etasje:
Entrè: Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv, og våtromstapet og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, dusjhjørne og wc.

Bod: Tregulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling.

Beliggenhet
Eiendommen har nydelig utsikt over den flotte Oppdalsnaturen, og har Stølen skisenter som nærmeste nabo. Stølen skisenter har direkte tilknytning til Ådalen, Sletvold, Hovden og Vangslia, og til sammen utgjør disse et av Norges største alpinanlegg. Skibygda har lange og gode tradisjoner for vintersport, og utsikten og storfjellfølelsen er unik.

I umiddelbar nærhet finnes et stort og variert løypenett med oppkjørte langrennsspor. Oppdal kan også by på store og lett tilgjengelige fjellområder, noe som gjør Oppdal til et yndet område for friluftsliventusiaster.

Fra eiendommen er det ca. 4 km til Oppdal sentrum, med alle servicefasiliteter. Her finner du blant annet Kulturhus med badeanlegg og kino, innendørs klatresenter, curlinghall, golfbane, rikt restauranttilbud, lokal mathall og et bredt utvalg av matbutikker og sportsbutikker.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Leiligheten ligger i 1.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass. Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 12.04.2019.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfatte av reguleringsbestemmelser for Oppdal Alpintun (planid 2015008) og ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, og hensynssoner.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 sekundærbolig.
kr 521 250,- for 2022

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.

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
Elisabeth Landstad Elvbakken og Finn Landstad

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 107518
Dato: 25.01.2019
SNR: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43 / 2531

Festekontrakt
Dagboknr.: 872
Dato: 22.02.2000
Festekontrakt

Festekontrakt
Dagboknr.: 1432957

Dato: 19.10.2018
nye vilkår

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiets økonomiske status 2023:
- Disponible midler kr 265 233,-
- Årets endring i disponible midler: kr 162 069,-
- Årets resultat: kr - 265 756,-

Iht. info fra styret vil det mulig bli foretatt oppgradering av tak på leilighetene. Konferer megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 Ole Gunnar Bye i Takst-Forum Trøndelag AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.
Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Vinduer
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 elektriske anlegget har blitt kontrollert? Bytte sikringer i sikringsskap. Ny komfyrkurs. Faglært arbeid utført av Nyvold installasjon AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

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
- Selgers egenerklæring datert 25.09.2024
- Ferdigattest datert 12.04.2019
- Bygningstegninger/seksjonstegning
- Festekontrakt datert 22.02.2000
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsregnskap
- Budsjett 2024
- Referat årsmøte 2024
- Protokoll årsmøte 2024
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Grunnkart
- Energimerking

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Oppdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










































Nordica
THE RACE
ELAN
SPEEDMACHINE
PRO




Gardåvegen 77 A-K
EiendomsMegler 1
Til salgs



GARDÅVEGEN 77I

HØYDE OVER HAVET

673 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes		2 t
Oppdal stasjon	6 min	
Linje F6, R70	4.2 km	
Tågvollan	21 min	
Linje 480	1.7 km	
Stølen	23 min	
Linje 480	1.8 km	

AVSTAND TIL BYER

Orkanger	1 t 40 min
Trondheim	1 t 42 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	5 min
Recharge Postgården Oppdal	6 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 96 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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

AKTIVITETER

Gondolen	5 min
Oppdal Golfklubb	5 min
Oppdal Kulturhus	7 min
Oppdal Bowling	7 min
Opplev Oppdal - aktiviteter	15 min
Småbruket Pipemakeri og kulturhån...	24 min

SPORT

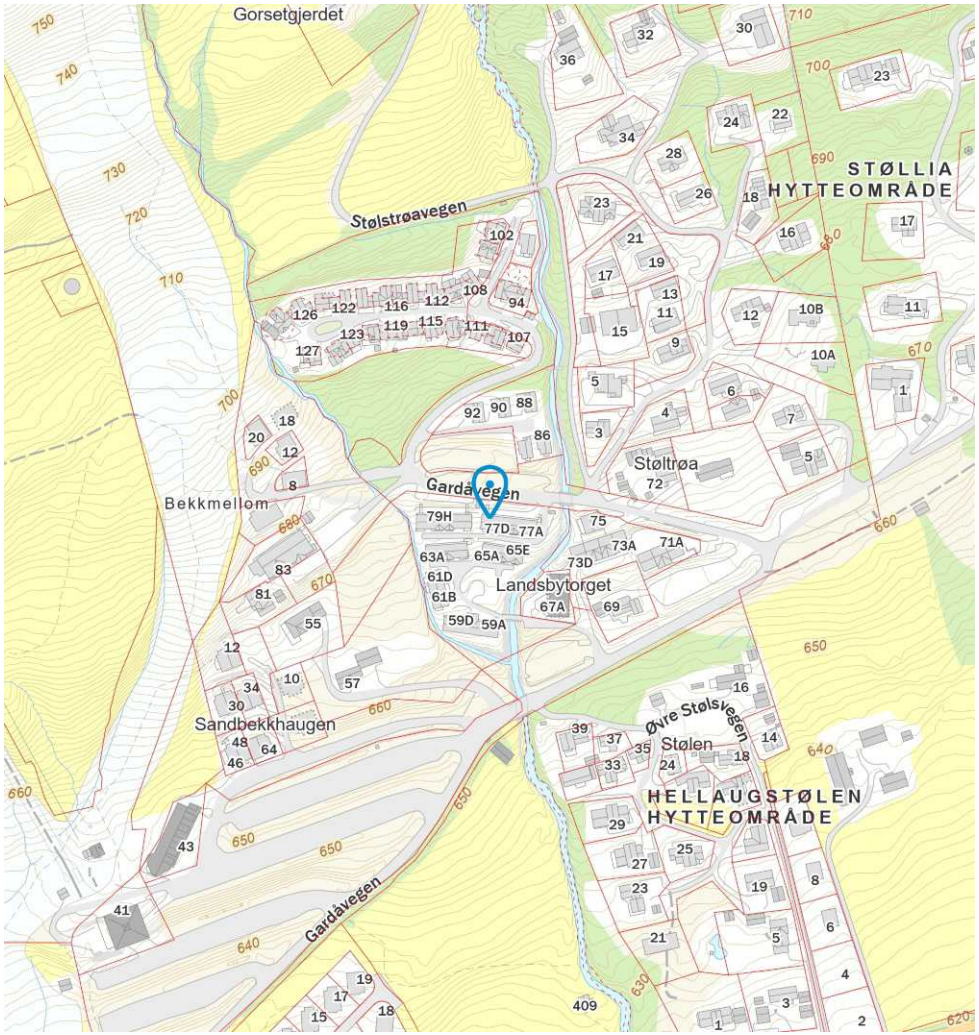
Oppdal kulturhus - aktivitetssal	7 min
Aktivitetshall	4.4 km
Krux Klatring	7 min
Klatring	4.5 km
Oppdal Treningssenter	8 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal	6 min
Søndagsåpent	4 km
Coop Mega Oppdal	6 min
Post i butikk, søndagsåpent	4.2 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 2024



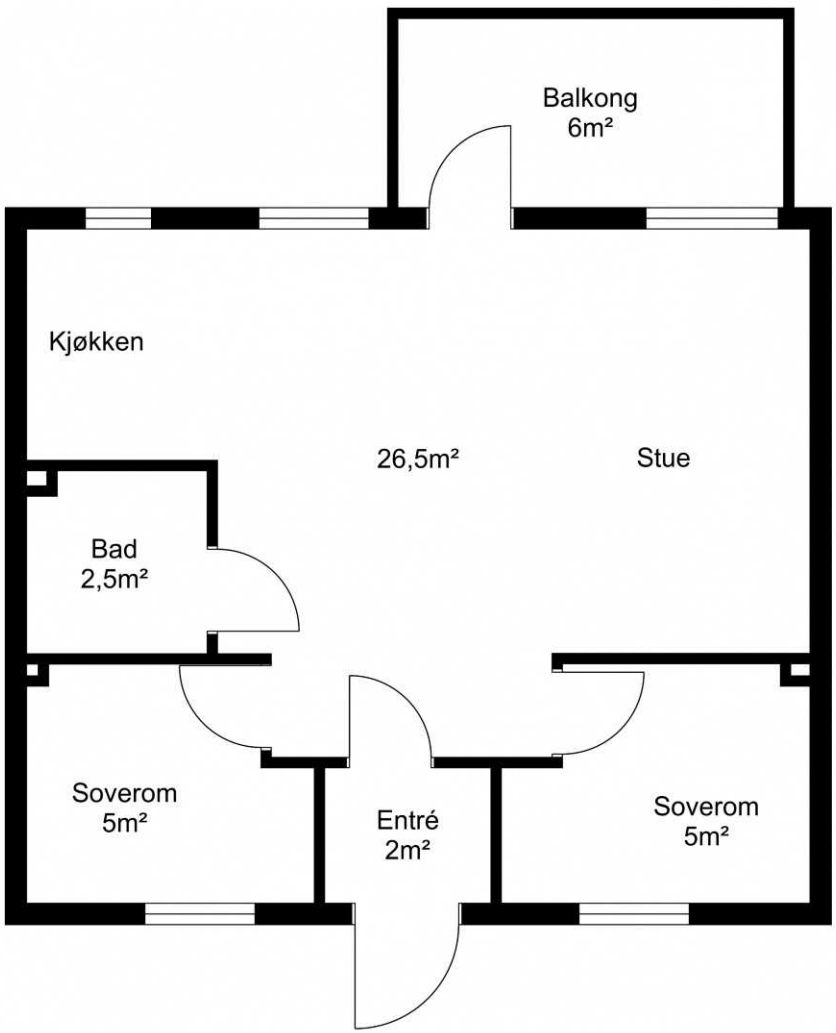


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Gardåvegen 77I

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig/leilighet
Gardåvegen 77I , 7346 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 294, bnr. 30, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 18.09.2024 **Rapportdato:** 22.10.2024 **Oppdragsnr.:** 21663-1143 **Referansenummer:** UY1297

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

TAKST-FORUM TRØNDELAG

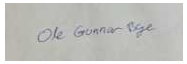
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Bye
Uavhengig Takstingeniør
ogb@tft.no
454 79 696

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Gardåvegen 77I , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig/leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon for kjøkken og bad, naturlig ventilering på soverom.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringskap er plasser i/ved stue/kjøkken.
Det registreres ingen avvik ved befaringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

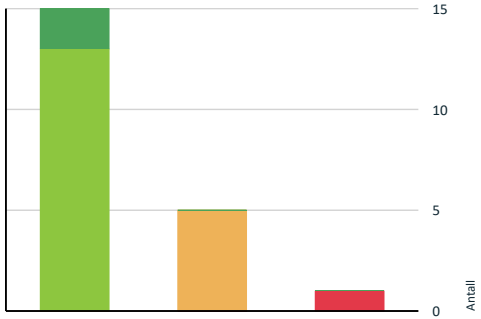
Fritidsbolig/leilighet

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

Ferdigattest er datert 02.04.2019

Sammendrag av boligens tilstand

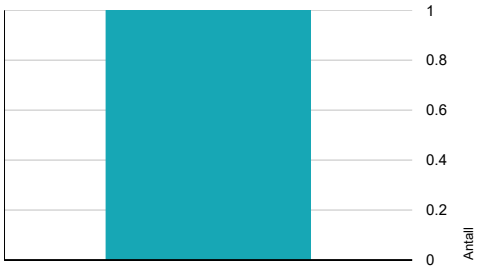
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig/leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Gardåvegen 77I , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres misfarging i kram, dette kan blant annet stamme fra kondensering.
TG2 er satt pga. fuktmerker i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG3 er satt med bakgrunn i målte avvik.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp gulv ved dør.
Terskel er hevet ca. 10cm og vannsikkerheten er ivaretatt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke kontrollert.
TG2 er satt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Gardåvegen 77I , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon for kjøkken og bad, naturlig ventilering på soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringskap er plasser i/ved stue/kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Ny fordeling i sikringsskap,
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?
   Ukjent
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

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon på anlegget.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det registreres ingen avvik ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

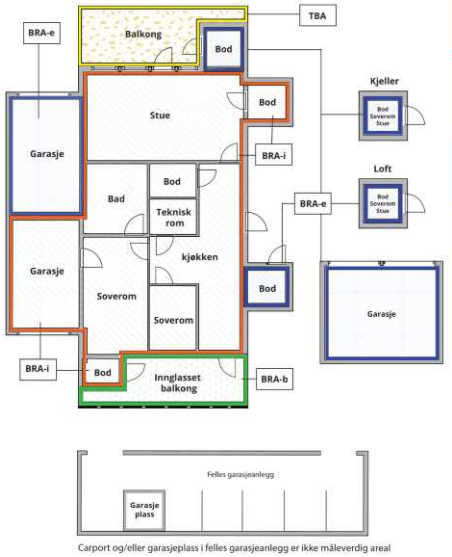
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig/leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	43	1		44	6
SUM	**43**	**1**			**6**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er datert 02.04.2019

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny fordeling i sikringsskap i 2019

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig/leilighet	43	1

Gardåvegen 77I , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør
	Finn Landstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	294	30		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gardåvegen 77I

Hjemmelshaver
Elvbakken Elisabeth Landstad, Landstad Finn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 390 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Energirapport	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.10.2024		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	27.09.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Gardåvegen 77I , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Gardåvegen 77I,
7346 OPPDAL

- Utfylt av: Elisabeth Landstad Elvbakken, Finn Landstad
- Utfylt dato: 25.09.2024 kl. 09:25
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2019

Utført arbeid

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Bytte sikringer i sikringsskap. Ny komfyrkurs.

Faglært arbeid utført av Nyvold installasjon AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Troll Arkitekter AS Losråket 75 7345 Driva	Torget ANS c/o Soldi Regnskap AS Falkenborgvegen 9 7044 Trondheim

OPPDAL KOMMUNE
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Dok.nr
2017/884	46

Eiendom/byggested: Gardåvegen, 7340 Oppdal

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
294	30		

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	04.12.2017
	Ett-trinns søknad	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Bruksendring av Oppdal Alpintun til fritidsleiligheter

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr
Plan, byggesak og oppmåling	18.12.2017	17/113,

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
02.04.2019	Troll Arkitekter AS

Vedtaksnr. 19/200

Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)

Merknader

Kopi til

Torget ANS
c/o Soldi Regnskap AS Falkenborgvegen 9
7044
Trondheim

Oppdal, 12.04.2019
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

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 ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ved byggesak ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-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 ved byggesak 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 byggeprosjektet 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 ved byggesak 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 ved byggesak kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE
KONGENSGT 2
AVD. SENTRUM
7435 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Camilla Sanden 32200563 - 32200563
Vår referanse: 2320848/14044627
Bestilling: C3 2020-10-29 (2) 73

Dato
29.10.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
872	64	22.2.2000	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5021 OPPDAL	294	30	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr. 872 Tinglyst 22.02.2000 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
22 FEB. 2000
ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 872

FESTEAVTALE

mellom

OPPDAL KOMMUNE
(nedenfor benevnt bortfesteren)
og

TORGET ANS
(nedenfor benevnt festeren) 966 059 273

1. Mellom partene er i dag inngått avtale om feste og utbygging av eiendommen Bekkemellom gnr 294 bnr 30 i Oppdal Kommune, avmerket på vedlagte kartblad. Arealet er i henhold til målebrev 6,2 da .

2. På arealet forplikter festeren seg til å realisere utbyggingen av Landsbytorget slik den tidligere er prosjektert og byggeanmeldt, med ca 65 leiligheter og servicebygg. Eventuelle mindre justeringer av prosjektet avtales særskilt mellom partene.

Anlegget skal i sin helhet være til utleie, og stå ferdig utbygd og innredet klart for drift den 01-01-91.

3. Oppdal kommune forplikter seg gjennom avtale med utbygger, å bidra til at kravet til parkeringsplasser for Landsbytorget løses gjennom bruk av plasser som allerede er opparbeidet i området (jfr. vedtak i teknisk hovedutvalg).

4. Festeren forplikter seg til innen den 01-01-91 å etablere et driftsselskap for drift av anlegget, samt bidra med likvide midler/aksjekapital for stiftelse av selskapet på 2 mill. kroner.

Dersom driftsselskapet oppløses/avvikles, eller det på annen måte gir opp avtalene med eierne som gjelder retten til utleie av leiligheter, har bortfesteren rett til å tre inn i avtalene, og overdra disse til nye drivere.

5. Eventuelt restareal som ikke blir utbygd i henhold til denne avtale og de fastsatte tidsfrister faller vederlagsfritt tilbake til bortfesteren.

Ett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Festeren plikter i så fall å avlyse festeretten på den ubebygde del av eiendommen uten kostnader for bortfesteren.

6. Dersom festeren etter skriftlig anmodning fra bortfesteren vegrer seg for å slette avtalen i grunnboken, kan bortfesteren fastsette en tvangsmulkt på kr. 1.000,- pr dag inntil sletting skjer.

Dersom særlige grunner foreligger kan bortfesteren forlenge fristen for fullføring av utbyggingen, jfr. pkt. 2.

7. På vilkår som omtalt i pkt. 1-6 stiller bortfesteren garanti for et byggelån på 30% av utbyggingskostnadene for Landsbytorget, begrenset oppad til 7,5 mill. kroner. Garantien gjelder forholdsmessig for den til enhver tid faktisk gjennomførte utbygging. Garantien skal ha laveste prioritet og være sikret med pant i en tilsvarende andel (30%) av det som til enhver tid er utbygd. Garantien gjelder inntil samtlige leiligheter er solgt. Garantien stilles som simpel kausjon.

8. Festeren kan overdra festeretten til annen part for å oppfylle avtalens innhold. Forpliktelsene etter denne avtalen skal også gjelde nye festere/eiere. Overdragelse av festerett skal godkjennes skriftlig av bortfester. Nekting av overdragelse skal kun skje på saklig grunnlag. Fester har rett til å fremfeste tomt til kjøpere av de fritidshus som selges på eiendommen.

9. Festetiden skal være 50 år regnet fra 18.juni 1990, med rett til fornyelse for 10 år av gangen. Festeavgiften er kr. 4 044,- pr. år . Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år. Festeavgiften reguleres hvert 10. år med 1. januar 1990 som utgangspunkt. Det vil si at festeavgiften reguleres første gang med virkning fra 1. januar år 2000, og senere hvert 10. år til samme dato. Reguleringen skal skje i henhold til konsumprisindeksen med 1. januar 1990 som basis.

10. Mislighold av festers og eventuelle rettsetterfølgeres forpliktelser etter denne avtale gir bortfesteren rett til å heve avtalen.

11. Som sikkerhet for betaling av festeavgiftens skal bortfesteren ha 1. prioritets panterett i festeretten og i bygninger som oppføres på det

STATENS KARTVERK

festede areal, samt forsikringssummen for bygningene for et beløp inntil 2 års skyldig festeavgift. Dersom ikke festeavgiftens betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygninger til tvangsauksjon. Før bortfesteren går til tvangsauksjon skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen en måned fra varselet er gitt å betale det skyldige beløp med renter og omkostninger.

12. Juridisk bistand i forbindelse med denne avtale dekkes av hver av partene. Kart og oppmålingsforretning, tinglysing og tomtetekniske refusjoner betales av festeren.

13. Festekontrakten er konsesjonsfri i h.h.t. konsesjonslovens §5 pkt. 3.

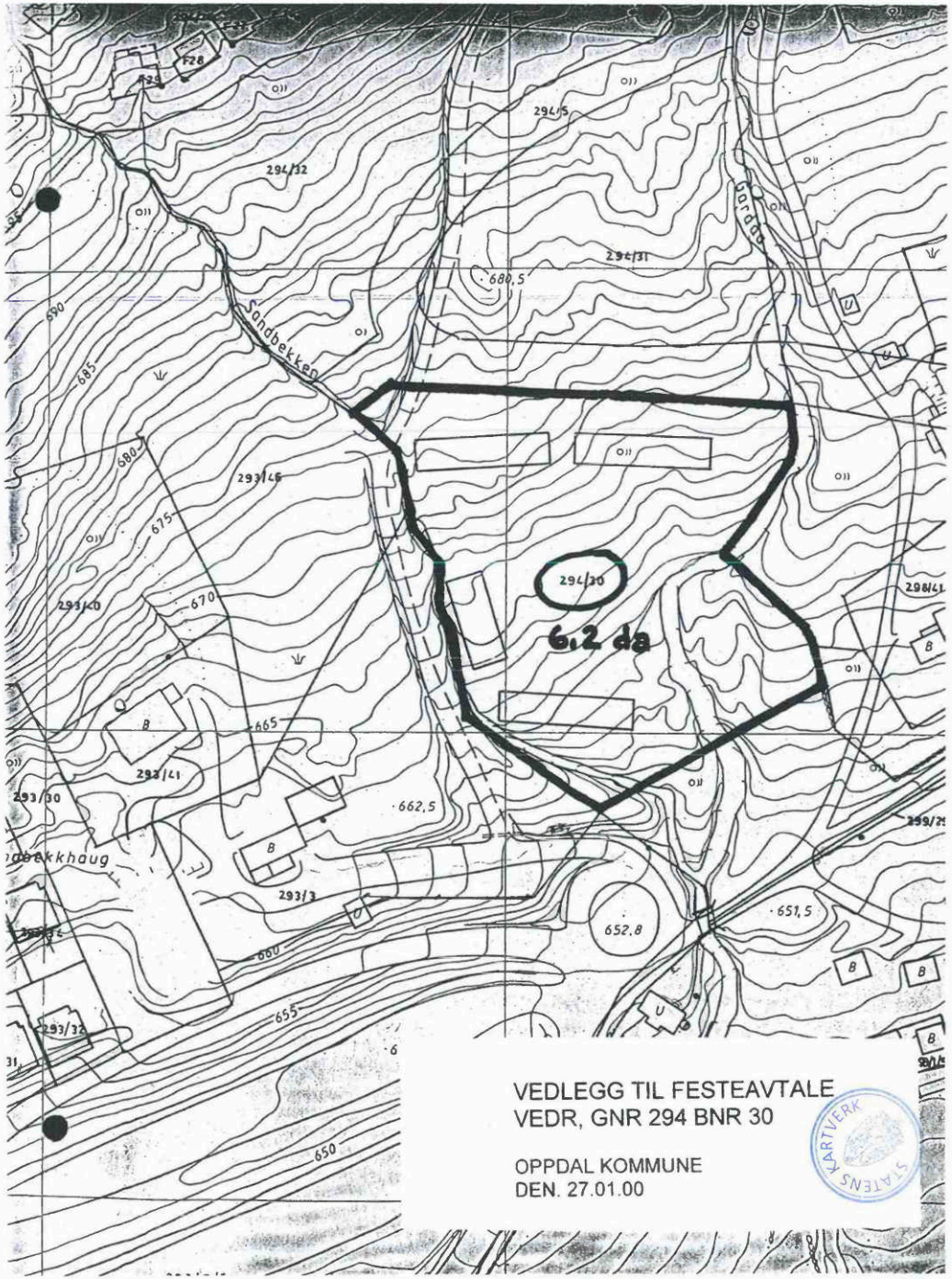
14. Oppstår tvist i forbindelse med denne avtalen som ikke kan løses i minnelighet blir denne å løse ved voldgift i henhold til tvistemålslovens bestemmelser med verneting i Oppdal.

Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, ett til hver av partene, samt en til sorenskriverens arkiv.

Oppdal den: 06.02 2000

For Oppdal Kommune

For Torget ANS.



Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt
964983003
org.nr./fødselsnr.

09.10.2018

Addendum til festeavtale

1. Parter

Denne avtale er et tillegg til festeavtale inngått 6. februar 2000, tinglyst 22. februar samme år, med dagboknummer 872, mellom

Oppdal kommune («Bortfester», og

Torget ANS, org. nr. 966 059 273 («Fester»)

Doknr: 1432957 Tinglyst: 19.10.2018
STATENS KARTVERK

2. Bakgrunn

Intensjonen med det opprinnelige festeforholdet var å «realisere utbyggingen av «Landsbytorget», jf. festeavtalens punkt 2. Fester ønsker nå å foreta en bruksendring av festetomten til fritidsformål, med etterfølgende seksjonering og salg av seksjoner til bruk som fritidsenheter. Det er stilt spørsmål til hvorvidt den planlagte bruk er i strid med det opprinnelige formålet, og partene finner det på denne bakgrunn nødvendig å omdefinere formålsbestemmelsen.

Endring av formålsbestemmelsen anses videre som nødvendig for å unngå forsinkelser i forbindelse med godkjent bruksendring hos plan- og bygningsavdelingen i Oppdal kommune, og er ikke ment å gi partene større eller færre rettigheter etter festeavtalen for øvrig.

Det er en forutsetning for endring av festekontraktens formålsbestemmelse, at utvikling av Landsbytorget gjennomføres slik at bygninger på festetomten helt eller delvis anvendes til fritidsformål/utleieformål knyttet til fritidsformål og for øvrig i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplan. Grendahuset kan også benyttes i næringsvirksomhet.

3. Tillegg

Festeavtalens formålsbestemmelse punkt 2 endres til:

«Festetomten er bebygget og bygninger på festetomten skal benyttes til fritidsformål og/eller utleieformål knyttet til fritidsformål. Grendahuset kan også benyttes i næringsvirksomhet. Festetomten med påstående bygninger skal uansett ikke kunne benyttes som asylmottak.»

****

Herværende tillegg til festeavtale erstatter tillegg til festeavtale undertegnet Oppdal kommune ved ordfører den 27.09.2018.

Herværende tillegg til festeavtale skal tinglyses. Bortfester besørger tinglysing

Oppdal, den 16.10.18 Trondheim, den 15.10.2015

Kirsti Welander
Oppdal kommune
v/Ordfører Kirsti Welander

Sven Mgrild, Svein Wgamo
Henrik Carstens, HENRIK CARSTENS
For Torget ANS (Signaturer gjentas med store bokstaver)

Rett kopi bekreftes

Husordensregler for sameiet Oppdal alpintun

*(Sist endret i årsmøte den 9 april 2022 – Endringer vises i **uthevet** skrift)*

Velkommen til sameiet Oppdal alpintun!

Et godt bomiljø avhenger av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

Ansvar - omfang
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Vedlikehold – Skader - Meldeplikt
Sameier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen samt evt. bod man disponerer. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Alle ledninger og innretninger sameier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

Bruk av leiligheten
For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Adkomst - Parkering
Ca. 45 plasser i sameiets øvre del med adkomst fra øvre innkjøring. Ca. 20 plasser i sameiets nedre del med adkomst fra nedre innkjøring. Til sammen 65 plasser – en parkeringsplass pr. boligseksjon. Øvrige plasser disponeres av Grendahuset. Det er ikke anviste plasser. Parkering skal skje uten sjenanse eller slik at det ikke hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Brøyting
Seksjonseier plikter å parkere slik at brøytemannskap får utført sitt oppdrag.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. **Dette skal forstås slik at hunder, uavhengig av størrelse alltid skal gå i bånd på sameiets område.**

Ro – Orden - Alminnelige hensyn
Alle beboerne skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På alle dager mellom kl 23.00 og 9.00 skal det være ro i sameiet. Unntak fra denne regelen er håndverkere i ordinær arbeidstid. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes i felles tilkomstveier. Nabovarsler bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling på balkong med elektrisk – eller gassgrill er tillatt. **Det er ikke tillatt med åpen ild i noen form, hverken i grill, bålpanne eller bål, innenfor en avstand av 5 meter fra nærmeste husvegg/terrasse i sameiet.**

Kildesortering – Avfall - Hygiene
Restavfall/matavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annet avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større avfall skal leveres ved godkjent mottak. Returpunkt i krysset ved Gardåvegen/ Gamle Kongevei skal benyttes av samtlige seksjonseiere.

Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer etc
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger. Dersom slikt utstyr skal monters, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Mørkegrå/sort uttrekkbar levegg er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Plikter - Mislighold
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. For øvrig reguleres alle rettigheter og forpliktelser for sameierne i sameiets vedtekter. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Vedtatt på stiftelsesmøte, den 12. september, 2018.
Revidert på Årsmøte 30. april. 2020
Revidert på årsmøte 9. april. 2022

Vedtekter for eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Sist endret i årsmøte den 23 mars 2024

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Oppdal Alpintun (Orgnr 922 699 046) (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 294 bnr. 30 i Oppdal kommune med fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 65 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) i henhold til søknaden om seksjonering.

Sameiets adresse er c/o Kjeldsberg Boligforvaltning AS PB 4284 Torgarden, 7436 Trondheim. Styrets E-post: alpintunet@styremail.no

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se ellers § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløpene som den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av felleskostnader. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3 nedenfor.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostnadene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. Dersom den årlige avregningen avdekker at seksjonseiernes a kontoinnbetaling overstiger kostnadene overføres beløpet til vedlikeholdsfond.

3.1. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene skal normalt fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I de tilfeller årsmøtet vedtar ekstraordinære kostnader der nytten kan ansees lik eller tilnærmet lik for alle seksjoner, kan det samtidig vedtas at disse kostnadene fordeles likt pr seksjon/sameier.

3.2. Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.3. Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, og vasker/dusj, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på veranda e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, herunder utskifting av vinduer og ytterdører. Ved skifte av vinduer/ytterdør må nye vinduer/ytterdør ha tilsvarende utforming/form og farge som de vinduer/ytterdør som erstattes, ref offentlige myndigheters krav og bestemmelser, og vedtektenes § 16. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5 Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret er representert med medlemmer fra alle 6 hus. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsmelding.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 Erstatning

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17 Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareal, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

BankID Signing
Tone Røysi
2024-02-20
BankID Signing
Tor Erik Tronvoll
2024-02-20
BankID Signing
Frode Arntsen
2024-02-21
BankID Signing
Jannicke Husevåg
2024-02-22

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun 2023

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse driftsinntekter		33 806	29 332	30 000	30 000
Felleskostnader		682 212	608 844	682 000	742 500
Oppbygging av likviditet		254 961	0	260 000	0
Sum inntekter		**970 979**	**638 176**	**972 000**	**772 500**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	19 684	31 920	18 500	20 000
Avskrivning	3	4 344	4 344	3 000	4 500
Revisjonshonorar	2	16 900	10 625	15 000	20 000
Forretningsførerhonorar		50 184	80 919	60 000	60 000
Andre honorarer og kontingenter		5 330	5 230	5 000	6 000
Festeavgift		7 681	7 681	7 500	7 500
Administrasjons- og møteutgifter		4 450	2 161	0	2 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		83 064	151 621	80 000	80 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		41 486	51 548	35 000	35 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		40 808	13 563	25 000	30 000
Vedlikehold/ drift	4	120 929	62 900	75 000	105 000
Snørydding, strøing		126 997	89 733	100 000	114 000
Energikostnader		112 173	101 336	110 000	110 000
Forsikring		179 189	138 160	168 000	175 000
Avsetning framtidig vedlikehold	5	423 481	0	260 000	0
Gebyr og bankomkostninger		9 510	11 173	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 246 210**	**762 914**	**967 000**	**774 500**
Driftsresultat		**-275 231**	**-124 738**	**5 000**	**-2 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		9 476	6 653	0	2 000
Finansresultat		**9 476**	**6 653**	**0**	**2 000**
Resultat		**-265 756**	**-118 086**	**5 000**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	-265 756	-118 086	5 000	0
Sum overføringer		**-265 756**	**-118 086**	**5 000**	**0**

Balanse pr 31. desember

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	77 102	81 445
Sum anleggsmidler		**77 102**	**81 445**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 968	4 798
Andre fordringer		24 532	24 555
Sum fordringer		**26 500**	**29 353**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	516 558	321 714
Sum omløpsmidler	7	**543 058**	**351 067**
Sum eiendeler		**620 159**	**432 513**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	80 922	346 678
Sum opptjent egenkapital		**80 922**	**346 678**
Sum egenkapital		**80 922**	**346 678**
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	423 481	0
Sum avsetninger for forpliktelser		**423 481**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 144	35 219
Annen kortsiktig gjeld		39 613	50 616
Sum kortsiktig gjeld	7	**115 756**	**85 835**
Sum gjeld		**539 237**	**85 835**
Sum egenkapital og gjeld		**620 159**	**432 513**

TRONDHEIM,
Styret for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Frode Arntsen
Styrets leder

Tor-Erik Tronvoll
Styremedlem

Tone Røysi
Styremedlem

Jannicke Husevåg
Styremedlem

Budsjett 2024

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

		Budsjett			Virkelig	
		2024	2023	%	Regnskap pr august	Regnskap 2022
3900	Diverse driftsinntekter	30 000	30 000	0,0	23 820	29 332
Diverse driftsinntekter		**30 000**	**30 000**	**0,0**	**23 820**	**29 332**
3680	Felleskostnader brøkfordelt	742 500	682 000	8,9	454 808	608 844
Felleskostnader		**742 500**	**682 000**	**8,9**	**454 808**	**608 844**
3903	Oppbygging likviditet	0	260 000	-100,0	192 045	0
Oppbygging likviditet		**0**	**260 000**	**-100,0**	**192 045**	**0**
Sum inntekter		**772 500**	**972 000**	**-20,5**	**670 673**	**638 176**
5190	Periodisering lønn	0	0	0,0	-2 836	15 960
5330	Styrehonorar	20 000	18 500	8,1	15 000	15 000
5400	Arbeidsgiveravgift	0	0	0,0	960	960
Diverse lønn og andre godtgjørelser		**20 000**	**18 500**	**8,1**	**13 124**	**31 920**
6010	Avskrivning rehabilitering	4 500	3 000	50,0	2 896	4 344
Avskrivning		**4 500**	**3 000**	**50,0**	**2 896**	**4 344**
6720	Revisjonshonorar	20 000	15 000	33,3	16 900	10 625
Revisjonshonorar		**20 000**	**15 000**	**33,3**	**16 900**	**10 625**
6700	Forretningsførerhonorar	60 000	60 000	0,0	33 456	48 751
6705	Diverse forvaltning	0	0	0,0	0	32 168
Forretningsførerhonorar		**60 000**	**60 000**	**0,0**	**33 456**	**80 919**
6730	Andre honorarer	6 000	5 000	20,0	1 013	1 866
7200	Provisjonskostnader inkassoselskap	0	0	0,0	749	714
7411	Diverse kontingenter	0	0	0,0	2 900	2 650
Andre honorarer og kontingenter		**6 000**	**5 000**	**20,0**	**4 662**	**5 230**
6305	Festeavgift	7 500	7 500	0,0	5 121	-76 810
6313	Motkonto festeavgift	0	0	0,0	0	84 491
Festeavgift		**7 500**	**7 500**	**0,0**	**5 121**	**7 681**
6560	Adm.kostnader og porto	2 500	0	0,0	0	2 161
6698	Sosiale arrangement og oppmerksomheter	0	0	0,0	2 725	0
Administrasjons- og møteutgifter		**2 500**	**0**	**0,0**	**2 724**	**2 161**
6322	Serviceavtaler tekniske anlegg	80 000	80 000	0,0	3 872	72 429
6324	Driftskostnader parkering	0	0	0,0	52 794	79 192
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		**80 000**	**80 000**	**0,0**	**56 666**	**151 621**
6314	Brannvarslingsanlegg	35 000	35 000	0,0	10 817	44 323
6676	Alarmovervåkning	0	0	0,0	5 388	7 225
Vakthold/ alarm/ internkontroll		**35 000**	**35 000**	**0,0**	**16 205**	**51 548**
6307	Sommervedlikehold	30 000	25 000	20,0	39 439	13 563
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		**30 000**	**25 000**	**20,0**	**39 439**	**13 563**
6340	Diverse vedlikehold, utskiftninger og utstyr	105 000	75 000	40,0	72 160	53 936
6610	Løpende vedlikehold	0	0	0,0	0	8 964
Vedlikehold/ drift		**105 000**	**75 000**	**40,0**	**72 160**	**62 900**
6650	Vintervedlikehold	114 000	100 000	14,0	98 575	89 733
Snørydding, strøing		**114 000**	**100 000**	**14,0**	**98 575**	**89 733**
6308	Strøm	110 000	110 000	0,0	78 329	101 336
Energikostnader		**110 000**	**110 000**	**0,0**	**78 329**	**101 336**
7500	Forsikringspremier	175 000	168 000	4,2	109 567	128 160
7501	Egenandel ved skade (forsikring)	0	0	0,0	10 000	10 000
Forsikring		**175 000**	**168 000**	**4,2**	**119 567**	**138 160**
6600	Avsetning til framtidig vedlikehold	0	260 000	-100,0	333 334	0
Avsetning framtidig vedlikehold		**0**	**260 000**	**-100,0**	**333 334**	**0**
7770	Bank- og kortgebyr	5 000	5 000	0,0	4 157	11 173
Gebyr og bankomkostninger		**5 000**	**5 000**	**0,0**	**4 157**	**11 173**
Sum driftskostnader		**774 500**	**967 000**	**-19,9**	**897 315**	**762 914**
Driftsresultat		**-2 000**	**5 000**	**-140,0**	**-226 642**	**-124 738**
Finansinntekter og -kostnader						
8050	Renteinntekter bank	2 000	0	0,0	0	5 526
8051	Renteinntekter felleskostnader Kredinor	0	0	0,0	297	1 127
Renteinntekter		**2 000**	**0**	**0,0**	**297**	**6 653**
Finansresultat		**2 000**	**0**	**0,0**	**297**	**6 653**

Budsjett 2024

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2024	2023	%	Regnskap pr august	Regnskap 2022
Resultat	**0**	**5 000**	**-100,0**	**-226 346**	**-118 086**
Overføringer					
8990 Årets resultat	0	0	0,0	0	-118 086
Avsatt til annen egenkapital	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**-118 086**
Sum overføringer	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**-118 086**

Orgnr: 922699046 - Utarbeidet den 29.11.2023 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

BankID Signing
Sverre Haugnes
2024-04-08

BankID Signing
Frode Arntsen
2024-04-08

Protokoll fra ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Tid: **Lørdag 23.03.2024 kl 10.00**
Sted: **Skifer hotel, Oppdal**

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

Det møtte 9 seksjonseiere, ingen ved fullmakt, totalt 9 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Styreleder, Frode Arntsen
Som referent ble valgt: Styremedlem, Jannicke Husevåg
Til å signere protokollen ble valgt: Sverre Haugnes

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsberetning

Årsberetningen ble godkjent.

3. Årsregnskap 2023

A. Årsregnskapet ble godkjent og negativt resultat for 2023 med kr 265756,- belastes egenkapitalen.

B. Årsmøtet vedtar at styreleder-honorar for perioden 2023-2024 på kr 18.000 utbetales etter dette årsmøtet. Honoraret økes til kr 20.000 for kommende periode, som utbetales etter neste årsmøte for perioden 2024-2025.

C. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Orientering om budsjett for 2024

Styrevedtatt budsjett tas til orientering.

5. Innmeldte saker

a. Endring av vedtektene

Styret foreslår å endre vedtektene for eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun slik at *§9 - Saker som skal behandles på ordinert årsmøte* endres til følgende:

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. *Konstituering*
2. *Styrets årsmelding*
3. *Årsregnskap*
4. *Andre saker som er nevnt i innkallingen*
5. *Valg av styremedlemmer*

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

Valg av styremedlemmer

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 2 år	Frode Arntsen	1 år igjen	--
Styremedlem for 2 år	Jannicke Husevåg	1 år igjen	--
Styremedlem for 2 år	Tor-Erik Tronvoll	1 år igjen	--
Styremedlem for 2 år	Tone Røysi	På valg	Sverre Haugnes
Varamedlem for 2 år	Ingvild Farstad	På valg	Ingvild Farstad
Varamedlem for 2 år	Steffen Leth-Olsen	1 år igjen	--

Enstemmig vedtak på innstilt styremedlem og varamedlem.

Valg av brannvernansvarlig ble ikke gjennomført da dette er styrets ansvar å ivareta.

_____ _____

Møteleders underskrift Eiers underskrift

Årsmøte 2023/2024

Eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Lørdag 23 mars 2024 kl 1000 på Skifer Hotel – Oppdal

Velkommen til årsmøte den 23 mars 2024 i Eierseksjonssameiet Oppdal alpintun.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom sakene og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet. Det kan stemmes via fullmakt som forelegges styreleder ved møtets start.
Stemmer avgis i forhold til seksjonsbrøk.

Saker til behandling

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkallingen
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av referent
    d. Valg av 1 til å underskrive protokollen sammen med møteleder
2. Styrets årsberetning (Vedlagt)
3. Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning (Årsregnskap og revisors beretning er vedlagt)
    a. Disposisjon av resultat
    b. Honorar til styret
    c. Revisors beretning
4. Orientering om budsjett 2024
5. Styrets innmeldte saker
    a. Forslag til endring av sameiets vedtekter
6. Valg
    a. Styremedlemmer og varamedlemmer
    b. Eierseksjonssameiets brannvernansvarlige

Trondheim, den 6. mars 2024

Med vennlig hilsen,
Styret i eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Sak nr 3 - Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og tilhørende revisors beretning er vedlagt. Årsmøtet i 2023 vedtok at kr 160.000 av egenkapitalen skulle avsettes til vedlikeholdsfond. Dette ble ikke lagt inn som en egen linje i budsjettet. Innbetaling av kr 260.000 fra seksjonseierne ble lagt i budsjettet som både inntekt og kostnad. I tillegg ble kostnadene knyttet til beising av terrasserekkverk betydelig høyere enn budsjettert. Summen av høyere forbruk til beising/vedlikehold (kr 105.756,-) og avsetning til vedlikeholdsfond (kr 160.000,-) utgjør til sammen kr 265.756,-

A. Disposisjon av resultat

   Det foreslås at årsregnskapet for 2023 godkjennes og negativt resultat for 2023 med kr -265756,- belastes egenkapitalen.

B. Honorar til styreleder

   Årsmøtet vedtok i 2023 at styreleder skal honoreres med kr 18000/år for 2023. Det foreslås at styreleder honoreres med kr 20.000 for 2024, som kommer til utbetaling etter årsmøtet for 2024/25 i 2025.

C. Revisors beretning

   Revisors beretning er vedlagt. Det foreslås at revisors beretning tas til orientering.

Sak nr 4 – Orientering om budsjett for 2024

Budsjett for 2024 ble behandlet av styret den 6. november 2023. Grunnet økte vedlikeholds-kostnader, økte strømpriser, varslet økning forsikringspremie og nedbetaling av ladeanlegget for El-biler, besluttet styret ytterligere en økning av felleskostnadene med 10% fra og med 1 januar 2024. Dette er lavere enn for 2023, der felleskostnadene ble økt med 12%.

Budsjettet fremkommer av vedlegg til sak 3 om årsregnskapet.

Styrets forslag til vedtak: Budsjett for 2024 tas til orientering.

Sak nr 5 – Saker til behandling

A. Det er ingen innmeldte saker fra seksjonsinnehavere

B. Sak fra styret om endring av vedtektene

Vedtekter for eierseksjonssameiet Oppdal alpintun, senest endret i årsmøte den 9 april 2022, § 9 om saker som skal behandles på ordinært årsmøte sier følgende:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.

2. Styrets årsberetning.

3. Årsregnskap.

4. Valg av styremedlemmer.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Eksisterende Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), § 44 - Saker årsmøtet skal behandle, sier følgende:

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning

b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c. velge styremedlemmer.

Pkt. a i §44 sier at det ordinære årsmøtet skal behandle styrets ***eventuelle*** årsberetning. Dette innebærer at det ikke lenger er påkrevet for styret å fremme en årsberetning til behandling i årsmøtet. Til forskjell fra for eksempel en årsmelding, har en årsberetning formelle krav til utforming. Styret foreslår å endre vedtektenes § 9 om saker som skal behandles på ordinært årsmøte, slik at pkt 2 lyder: Styrets ***årsmelding***.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtekter for eierseksjonssameiet Oppdal alpintun endres slik at §9 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte, sier følgende:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.

*2. Styrets **årsmelding**.*

3. Årsregnskap.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. Valg av styremedlemmer.

Sak nr 5 – Valg

Valg av styremedlemmer

Styret for 2022/23 har bestått av følgende:

Styreleder:	Frode Arntsen – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg
Styremedlem 1:	Jannicke Husevåg – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg
Styremedlem 2:	Tor-Erik Tronvoll – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg
Styremedlem 3:	Tone Røysi – valgt for 2 år i 2022 – På valg – ønsker ikke gjenvalg
Varamedlem:	Ingvild Farstad - valgt for 2 år i 2022 – På valg – aksepterer gjenvalg
Varamedlem:	Steffen Leth-Olsen – valgt for 2 år i 2023 – Ikke på valg

Det er tidligere fremmet ønske om at styret består av en representant fra hvert av de 6 husene. De medlemmene som er på valg, representerer hus B og D.

Ingvild Farstad, som har vært varamedlem i de siste 2 årene har sagt ja til gjenvalg.

Det foreslås derfor følgende kandidater som styre- og varamedlemmer.

Forslag til styre-/varamedlem(mer):

Kandidat som styremedlem: (Ikke avklart) – gjenvalg for en periode på 2 år

Kandidat som varamedlem: Ingvild Farstad (D) – velges for en periode på 2 år

Eierseksjonssameiets brannvernansvarlige

I henhold til lov om eierseksjonssameier er styret ansvarlig for at sameiet har en brannvernansvarlig. Denne personen trenger ikke være ett av styrets medlemmer. Siden etablering av eierseksjonssameiet Oppdal alpintun har Henrik Carstens vært brannvernansvarlig. Han har meddelt at han ikke lenger er aktuell for å ivareta dette.

Sameierne bes vurdere om de er relevante for å ivareta denne rollen, som honoreres med kr 10.000,-/år.

Årsberetning for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun 2023

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte (Apr 2023) har sameiets styre bestått av:

Styreleder	Frode Arntsen
Styremedlem	Jannicke Husevåg
Styremedlem	Tone Røysi
Styremedlem	Tor Erik Tronvoll
Varamedlem	Ingvild Farstad
Varamedlem	Steffen Leth-Olsen

Styret består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og evt ansettelser.

Henrik Carstens har vært sameiets brannvernansvarlige.

1.2 Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Sameiet Oppdal alpintun (heretter kalt Alpintunet) er et sameie på Oppdal som består av 65 eierseksjoner. Sameiet Oppdal alpintun er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922699046, og ligger i Stølen i Oppdal kommune med følgende adresse: Gardåvegen 59, 61, 63, 65, 77 og 79.

Gårdsnummer 294, bruksnummer 30 i Oppdal kommune.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Oppdal alpintun har ingen ansatte.

1.3 Eierskifter i 2023

I perioden januar 2023 til desember 2023 var det 7 eierskifter i Alpintunet.

1.4 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING med polisenummer 19673935. Forsikringen dekker bygningene (med unntak av takskader) og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder som melder videre til Fremtind forsikring/ Forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet rekvirerer takst, som ved avklart forsikringssak også rekvirerer håndverker(e) for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Egenandelen ved skader er kr 50.000,-

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

1.5 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2023 utført av Kjeldsberg boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Deloitte.

2. Styrets arbeid

2.1 Styremøter

Styret har hatt 3 regulære styremøter i perioden siden forrige årsmøte. I tillegg er det fortløpende saksbehandling og dialog via nett, der sakene formaliseres i neste regulære styremøte. Samtlige regulære styremedlemmer har deltatt i styremøtene, og styret har samarbeidet godt.

2.2 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Informasjon er gitt via Facebooks gruppe «Beboere Oppdal Alpintun». Viktig informasjon er formidlet via epost til den enkelte sameier. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene i Kjeldsbergportalen, da dette er stedet hvor årsmøteprotokoller og vedtekter, retningslinjer og husordensregler forefinnes.

3. Fellesarealer

3.1 Alpintunets utearealer

Sameiets utearealer er vedlikeholdt i form av snømåking, strøing og gressklipping som avtalt. Ved snømåking på oversiden av sameiets hus A og B (Gardåvegen nr 77 og 79) er det tidvis svært vanskelig fremkommelig og det er svært viktig at bilene parkeres så langt ut mot kanten som mulig!

Maling av terrasserekkverk på alle husene er med to unntak gjennomført i 2023.

3.2 Parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsplasser på oversiden og nedsiden av husene, med tilnærmet en plass pr seksjon. Det er viktig å parkere godt ut til siden for å slippe brøyter frem.

3.3 Ladeanlegg for El-biler

Ladeanlegget har vært i jevn bruk med topper i typiske ferieperioder. Anlegget er finansiert med et rentefritt lån hos NTE, der vi betaler ca 7000 kr/mnd. Sameiet er pålagt å legge til rette for lading av El-bil og den valgte løsningen ansees å være hensiktsmessig.

4. Dugnader

Det ble gjennomført dugnad sommeren 2023 med brukbart oppmøte. Dugnaden ble etterfulgt av sosialt samvær med mat og drikke.

5. Sikkerhet

5.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget

Sameiet har installert røyk/brannvarslere i samtlige seksjoner med alarmsentral og automatisk varsling av vekter/brannvesen. Ved unødvendige/selvforskyldte alarmer som medfører utrykning vil den enkelte seksjonseier bli belastet kostnaden.

Det skal foreligge branninstruks i hver leilighet.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at det forefinnes pulverapparat i hver leilighet og at dette kontrolleres/skiftes ved behov. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret. Det gjennomføres regelmessig kontroll av brannvarslingsanlegget.

5.2 HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Ved salg eller utleie av boliger skal det normalt utarbeides en energiattest av selger. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

6. Husordensregler

Tidligere årsmøte har vedtatt justeringer/endringer i enkelte av husordensreglene.

Vi bor tett, der bruk av åpen ild/grill medfører brannfare og røyk som kan oppleves sjenerende av andre beboere og mange har hund med de behov det medfører. Det er mange som benytter tunet til lek og opphold, ikke alle er like komfortable med hunder – hverken små eller store. Det forutsettes at alle hunder er i bånd ved ferdsel rundt og mellom husene i sameiet. Samtidig er det svært uhygienisk og respektløst av en hundeier å la hundens avføring ligge igjen ved lufting. Det forutsettes at alle som lufter hunder har hundene i bånd og plukker opp ekskrementer og medbringer dette til søppelcontainere på nedsiden av alpinanlegget (Søppelkasse nedenfor Grendahuset skal ikke benyttes av sameierne).

Styret oppfordrer også beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen/leietager på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes for informasjon og kontaktinformasjon til eier. Styret har ingen vakt- eller vaktmesterfunksjon. Ved alvorlige situasjoner – kontakt politiet.

7. Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Sameiet har utført løpende vedlikehold ved behov. I 2023 har dette i hovedsak omfattet beising av terrasserekkverk. Terrasser og markterrasser er den enkelte seksjon sitt tilleggsareal og derved den enkelte seksjons ansvar å vedlikehold. Tidligere årsmøte har besluttet at beising skulle gjennomføres slik at sameiet dekket kostnader til beis og evt leie av lift/stillas. Forbruket av beis ble betydelig høyere enn anslått, noe som økte de budsjetterte kostnadene betydelig.

Ut over dette er det ikke gjennomført spesielt vedlikehold ut over regulært sommer- og vintervedlikehold, som har medført høyere kostnader enn budsjettert grunnet mye snø.

Totalt ble det benyttet ca kr 105.000,- mer enn budsjettert til vedlikeholdsaktiviteter i 2023.

Årsmøte i 2023 besluttet at det skulle vurderes evt vedlikeholdsbehov på østveggen i hus E (mot F). Dette ble gjort ved assistanse av firma Olav Solberg, som konkluderte med ikke noe umiddelbart behov.

Årsmøtet i 2023 besluttet også at det skal gjennomføres taksjekk grunnet bygningenes alder. Dette er så langt ikke gjennomført, men planlegges fulgt opp i 2024.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

8. Sameiets forsikring

Sameiet har sin husforsikring i Fremtind forsikring. I 2023 har det ikke vært noen forsikringssaker imot de foregående årene hvor det var flere forsikringssaker, i det vesentlige vannlekkasjer som har medført skader i forskjellig omfang. Forsikringsselskapet mener det er flere skadesaker enn statistikk og forholdene tilsier og har øket forsikringspremien med ca 50% i 2022 samt økt egenandelen på forsikringsskader fra 10.000 til 50.000 kr pr skadetilfelle. Det var 2 saker i 2022 som medførte egenandel, en belastet i 2022 og en belastet i 2023. I 2023 var det ingen meldte forsikringssaker.

Nåværende forsikringsavtale dekker ikke vannlekkasjer gjennom tak eller vegger. Styret har gjort flere henvendelser til andre forsikringsselskap for å om mulig redusere forsikringspremien, uten å lykkes.

Svarene er at de ikke kan konkurrere med den premien vi har og årsaken er blant annet oppgitt å være at det er fritidsbebyggelse uten regelmessig tilsyn mesteparten av tiden og generelt om bygningsmassens alder.

BankID Signing
Tone Røysi
2024-02-20

BankID Signing
Tor Erik Tronvoll
2024-02-20

BankID Signing
Frode Arntsen
2024-02-21

BankID Signing
Jannicke Husevåg
2024-02-22

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun 2023

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse driftsinntekter		33 806	29 332	30 000	30 000
Felleskostnader		682 212	608 844	682 000	742 500
Oppbygging av likviditet		254 961	0	260 000	0
Sum inntekter		**970 979**	**638 176**	**972 000**	**772 500**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	19 684	31 920	18 500	20 000
Avskrivning	3	4 344	4 344	3 000	4 500
Revisjonshonorar	2	16 900	10 625	15 000	20 000
Forretningsførerhonorar		50 184	80 919	60 000	60 000
Andre honorarer og kontingenter		5 330	5 230	5 000	6 000
Festeavgift		7 681	7 681	7 500	7 500
Administrasjons- og møteutgifter		4 450	2 161	0	2 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		83 064	151 621	80 000	80 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		41 486	51 548	35 000	35 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		40 808	13 563	25 000	30 000
Vedlikehold/ drift	4	120 929	62 900	75 000	105 000
Snørydding, strøing		126 997	89 733	100 000	114 000
Energikostnader		112 173	101 336	110 000	110 000
Forsikring		179 189	138 160	168 000	175 000
Avsetning framtidig vedlikehold	5	423 481	0	260 000	0
Gebyr og bankomkostninger		9 510	11 173	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 246 210**	**762 914**	**967 000**	**774 500**
Driftsresultat		**-275 231**	**-124 738**	**5 000**	**-2 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		9 476	6 653	0	2 000
Finansresultat		**9 476**	**6 653**	**0**	**2 000**
Resultat		**-265 756**	**-118 086**	**5 000**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	-265 756	-118 086	5 000	0
Sum overføringer		**-265 756**	**-118 086**	**5 000**	**0**

Balanse pr 31. desember

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	77 102	81 445
Sum anleggsmidler		**77 102**	**81 445**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 968	4 798
Andre fordringer		24 532	24 555
Sum fordringer		**26 500**	**29 353**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	516 558	321 714
Sum omløpsmidler	**7**	**543 058**	**351 067**
Sum eiendeler		**620 159**	**432 513**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	80 922	346 678
Sum opptjent egenkapital		**80 922**	**346 678**
Sum egenkapital		**80 922**	**346 678**
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	423 481	0
Sum avsetninger for forpliktelser		**423 481**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 144	35 219
Annen kortsiktig gjeld		39 613	50 616
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**115 756**	**85 835**
Sum gjeld		**539 237**	**85 835**
Sum egenkapital og gjeld		**620 159**	**432 513**

TRONDHEIM,
Styret for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Frode Arntsen
Styrets leder

Tor-Erik Tronvoll
Styremedlem

Tone Røysi
Styremedlem

Jannicke Husevåg
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	15 000	-	-

Lønnskostnad	**2 023**	**2 022**
Lønn	15 000	30 960
Arbeidsgiveravgift	960	960
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	3 724	
Sum	**19 684**	**31 920**

Styrehonorar for 2023 er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2024 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr	16 900

Note 3 Varige driftsmidler

	Trapp	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	86 875	86 875
Anskaffelseskost 31.12.	86 875	86 875
Akk. avskrivninger 31.12.	9 773	9 773
Bokført verdi pr. 31.12.	**77 102**	**77 102**

Årets avskrivninger	4 344
Anskaffelses år	2 021
økonomisk levetid	20 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Vedlikehold/ drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Liftleie ifm. beising av sameiet	36 193
Reparasjon av takstein	1 369
Slangetromler, stige og fargeprøver ifm. beising	17 804
Skraping og maling av planker samt stolper	15 525
Beis, maling og nødvendig utstyr	50 038
Sum	**120 929**

Note 5 Andre avsetninger for forpliktelser

	2 023
Ekstraordinær avsetning til vedlikehold	423 481
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**423 481**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en ekstraordinær avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre. Beløpet består av kr 160 000 fra sameiets driftsmidler samt 4000 kroner fra hver seksjonseier og inkluderer også påløpte renteinntekter for 2023.

Note 6 Egenkapital

EK 1.1	346 678
Årets resultat	-265 756
EK 31.12	**80 922**

Note 7 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	265 233
Årets resultat	-265 756
Tilbakeføring av avskrivninger	4 344
Endring vedlikeholdsfond	423 481
Årets endring i disponible midler	162 069
Disponible midler 31.12.	**427 301**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. februar 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning Eierse...ameiet Oppdal Alpintun

Name
ESTENSTAD, METTE

Date
2024-02-23

Identification
bankID ESTENSTAD, METTE

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR "Sandbekkhaugen fritidsboliger" - Stølen i Oppdal kommune

Egengodkjent i kommunestyret Oppdal kommune den 01.02.2024 Sak nr: 24/5 Arkivsak: 2022/2076

Forslag til reguleringsplan er datert	: 25.08.2022
Forslag til reguleringsbestemmelser er datert	: 21.10.2022
Forslag til vann- og avløpsplan er datert	: 13.10.2022
Dato for siste revisjon av reguleringsplankartet	: 01.02.2024
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene	: 01.02.2024
Dato for siste revisjon av vann- og avløpsplan	: 06.09.2023

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Pbl § 12.5,1

1.1. FB 1 - 1123 – Fritidsbebyggelse blokk

1.1.1. Bebyggelse : minimum 40 % BYA.

1.1.2. Det tillates ført opp bebyggelse i 2 etasjer i tillegg til sokkel / kjeller eller parkeringskjeller under bakken. Garasje eller carport i en etasje tillates oppført. Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet. Konsentrert bebyggelse tillates.

1.1.3. Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng.

1.1.4. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel fra 8 til 15 grader. Parkeringskjeller, garasje og eller carport kan ha flatt tak med takterrasse. Det tillates variasjon på takflatenes lengde. Takflater skal tekkes med torvtak.

1.1.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Byggemelding skal inneholde planlagt fargesetting på fritidsboligene.

1.1.6. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller.
Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

1.1.7. Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.

1.2. FB 2 - 1123 – Fritidsbebyggelse blokk

1.2.1. Bebyggelse : minimum 40 % BYA.

1.2.2. Det tillates ført opp bebyggelse over 5 etasjer i tillegg til sokkel / kjeller eller parkeringskjeller under bakken. Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet.

1.2.3. Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng.

1.2.4. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel fra 8 til 15 grader. Parkeringskjeller, garasje og eller carport kan ha flatt tak med takterrasse. Det tillates variasjon på takflatenes lengde. Takflater skal tekkes med torvtak.

1.2.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Byggemelding skal inneholde planlagt fargesetting på fritidsboligene.

1.2.6. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller.
Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

1.2.7. Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Pbl § 12.5, 2

2.1 SV 1 - 2010 - Veg

2.1.1 Eksisterende privat adkomstvei til boliger med avkjøring fra Gardåvegen.

2.2 SV 2 - 2010 - Veg

2.2.1 Ny adkomstvei til fritidsboligene med avkjøring fra SV1. Bredde på veibane minimum 4,0m.

Vegen skal planlegges og utføres i henhold til retningslinjer fra Statens Vegvesen.

2.3 SV 3 - 2010 - Veg

2.3.1 Eksisterende privat vei som krysser Sandbekken over en bro på nordsiden av feltet.

2.4 SVT 1- 2 – 2018 Annen veggrunn- tekniske anlegg

2.4.1 SVT langs SV1 - Areal som brukes til grøft, skulder, snødeponi mv samt føring av tekniske anlegg som VA. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Primært velges beitefrø-blandinger og allergivennlige vekster.

2.5 SVG 1 - 2 - 2019 – Annen veigrunn – grøntareal

2.5.1 Grøntanlegg tilknyttet veganlegget som kan benyttes til grøft, skulder, snødeponi mv. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Primært velges beitefrø-blandinger og allergivennlige vekster.

2.5.2 SVG 2 ligger innenfor sonen for ras-, flom og skredfare langs Sandbekken , med sosikode 310, samt sikringssone med sosikode 190 langs adkomstveien SV2.

Kantvegetasjon skal bevares langs Sandbekken. Det skal ikke etableres tiltak innenfor området mellom sikringssonen (sosikode 190) og Sandbekken, hverken i anleggsperioden eller permanent etter at sikringstiltakene er etablert.

Det skal her etableres en flomvoll mot planområdet innenfor sosikode 190. Flomvollen skal primært legges i den nordlige delen av denne sikringssonen. Sikringstiltak skal prosjekteres av ansvarlig foretak før det kan gis en igangsettingstillatelse.

2.6 SVG 3 - 5 - 2019 – Annen veigrunn – grøntareal

2.6.1 Grøntareal langs Sandbekken på nordsiden av eiendommen og SV4 med noe innslag av eksisterende tekniske føringer som VA-ledninger, kabler, samt funksjon som grøft og snødeponi etc.

2.6.2 SVG 3-5 ligger innenfor sonen for ras-, flom og skredfare langs Sandbekken. - sosikode 310.

Sikringstiltak og masseavlagringsbasseng skal prosjekteres av ansvarlig foretak før det kan gis en igangsettingstillatelse.

2.7 Teknisk infrastruktur

2.7.1 Strømledninger må legges i jordkabel.

3. HENSYNSSONER - PBL §12-5, 6

3.1.1. H140 - Frisiktsone - Ved lokalt veikryss.

3.1.2. H310 - Ras og skredfaresone.

Sikringstiltak er beskrevet under § 2.

3.1.3. H190 - Sikringssone.

Sikringstiltak er beskrevet under § 2.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Det skal utarbeides en enkel plan for hvordan omgivelsene skal sikres mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen som sendes inn sammen med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, Luftkvalitet ref. kapittel 6 - T-1520 og for behandling av støy – ref. 1442/21 kapittel 6 , legges til grunn.

Arbeidstiden er definert innenfor følgende tidsperiode- mandag - fredag - 07:00 - 19:00”
Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en grunnundersøkelse samt en enkel miljø-teknisk undersøkelse.

På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen. Planen utarbeides iht forurensningsforskriftens kap.2.

Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.

Det tillates inngjerding av arealene regulert til fritidsformål og veg-formål. Ved oppsett av gjerder i området skal det settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan settes seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerder er ikke tillatt.

Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Skjæringer og veikanter skal tilsås med beitefrø

5. KULTURMINNELOVEN

5.1.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget. Pålegget beskrives i lov av 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføringen av tiltaket.

6. NATURMANGFOLDLOVEN

6.1.1 Tiltakshaver plikter å vise aktsomhet vedrørende registrerte fremmede arter i nærområdet til planområdet.

Dersom disse artene påtreffes under anleggsperioden innenfor planområdet så skal det treffes adekvate tiltak for å hindre spredning.

7. REKKEFØLGEBESTEMMESER

7.1.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse på fritidsboligene. Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

7.1.2. Det skal leveres en målsatt utomhusplan ved søknad om rammetillatelse eller ett trinns tiltak.

7.2.3 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til gjeldende sikkerhetsklasse for tiltaket.

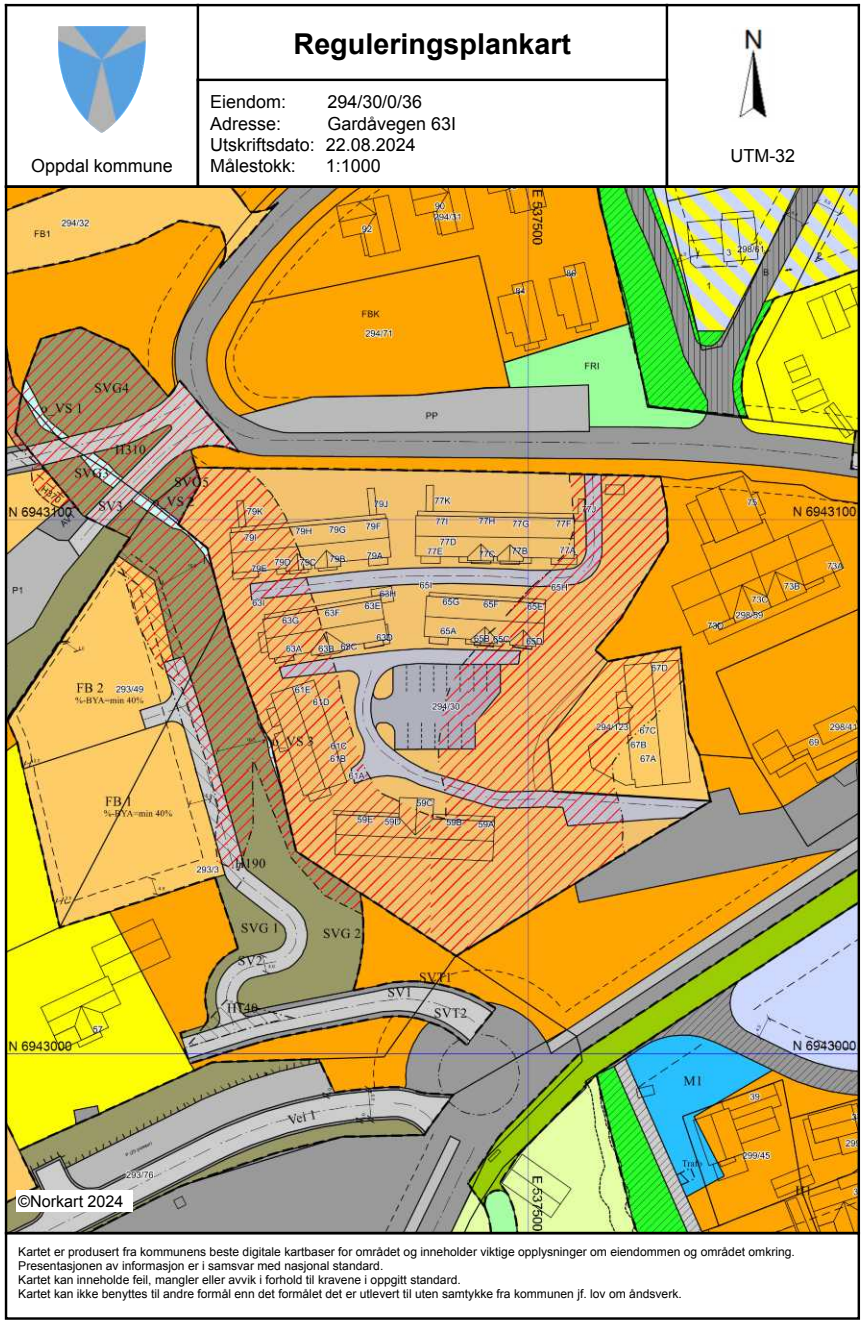
I forbindelse med flomsikringstiltak skal det reetableres vegetasjon på arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5.

7.2.4 Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan som viser terrengprofiler, adkomst fra vei og plassering av bygninger og parkeringsareal.

Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.»

7.2.5 Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

7.2.6 Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil.



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

Tegnforklaring

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

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Skiløype

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Fritidsbebyggelse - blokk
- Skiløype
- Vannforsyningsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Vannspeil

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Grunnkart

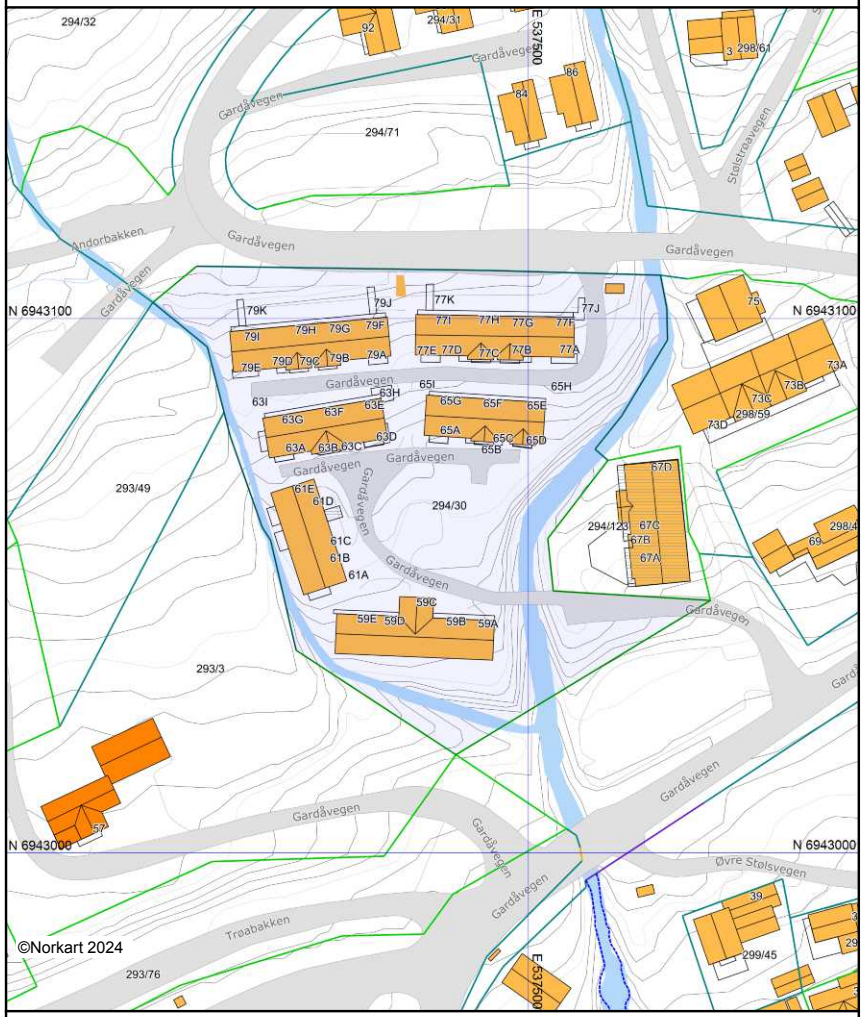
Oppdal kommune

Eiendom: 294/30/0/36
Adresse: Gardåvegen 63I
Dato: 22.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

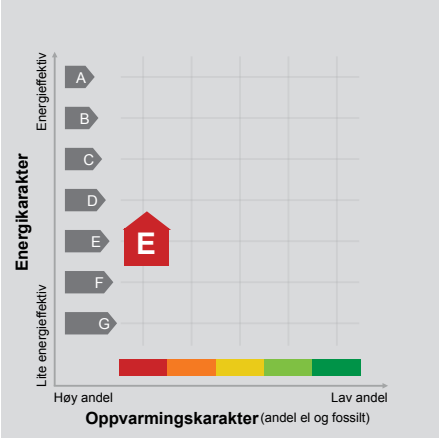
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ENERGIATTEST

Adresse	Gardåvegen 77I
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	294
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18647095
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41212
Dato	21.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 4 590 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 590 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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.

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 42240058 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Gardåvegen 77I, 7346 Oppdal.
Gnr. 294, Bnr. 30, Snr. 22, 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 9 900,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 42240058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2025

EiendomsMegler 1

Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no