

Velkommen til

Gardåvegen 63C, 7346 Oppdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gardåvegen 63C
7346 Oppdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 150 000,-	**BRA/BRA-i**	21 / 20 m²
Omkostninger	kr	29 840,-	**Boligtype**	Hytte
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-	**Eierform**	Eierseksjon
Felleskostnader pr. mnd.	kr	588,-	**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
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gardåvegen 63C, 7346 Oppdal

Registerbetegnelse
Gnr. 294, Bnr. 30, Snr. 28, Oppdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 150 000,-
Omkostninger	kr	29 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 199 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 28 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 29 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 732,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på to terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 588,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap.

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

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 sameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 20 m²
BRA - e: 1 m² (bod)
BRA totalt: 21 m²
TBA: 5 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
Sovealkove.

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
Fritidsleilighet

Parkering
Grendahuset disponerer 65 parkeringsplasser, slik at det er nok til en parkeringsplass per seksjon. Det er ikke anviste plasser.

Hver boligseksjon disponerer en parkeringsplass, iht husordensregler. Det er ladestasjoner for elbillading på oppstillingsplassen som kan benyttes av sameiets beboere. 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.

Sameiebrøk
21/2531

Sameiets eiendom
Gnr. 294, Bnr. 30, Oppdal kommune.
Tomtestørrelse 5 724 m².

Festeavgiften inngår i fellesutgiftene. Bortfester: Oppdal Kommune. Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10 år med 1. januar 1990 som utgangspunkt. Neste regulering er i 2030. Reguleringen skal skje i henhold til konsumprisindeksen med 1. januar 1990 som basis. Festetiden løper til 19.06.2040. Festekontrakten gir rett til fornyelse for 10 år av gangen.

Byggeår
1990 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Underetasje: Entrè, kjøkken/stue i åpen løsning, bad og alkove.

Eksternt bruksareal:
Underetasje: Bod.

Standard
Underetasje:
Entrè: Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Innredning: Sikringsskap. Hyller. Ribbeovn.

Kjøkken/stue: Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt kompositt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og

kjøleskap. Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen. Innredning: Panelovn.

Bad: Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning. Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Elektrisk avtrekksvifte.

Alkove: Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Innredning: Plassbygget køyeseng.

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
Adkomst fra kommunal vei.

Byggemåte
Bygningen, som er et leilighetsbygg som ble oppført i 1990 og er på 2 etasjer over sokkel. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon som er tekket med betong takstein. Vinduer med 3-lags glass. Dette iht. tilstandrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap) 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 datert 12.04.2019.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

Adgang til utleie
Se vedlagte retningslinjer for utleie.

Radon
Selger opplyser at det er utført radonmåling i 2017 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Regulering
Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Oppdal Alpintun (planid. 2015008) og detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen (2020006) og ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende, parkering - nåværende og ras- og skredfare.

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 primærbolig.
kr 300 000,- for 2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelse om forkjøpsrett. Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Eier
Arild Rødahl og Steffen Leth-Olsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 107518
Dato: 25.01.2019
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 21 / 2531

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 872
Dato: 22.02.2000

Bestemmelser om forlengelse
Festetiden regnes fra 18.06.90
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Sameiets økonomiske status:
- Årsresultatet 2023 viser et underskudd på kr 265 756,-
- Disponible midler pr. 31.12.2023 kr 427 301,-
- Budsjettert årsresultat 2026 viser et resultat på kr 0,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 8 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4 150,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 500,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper

- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS den 03.02.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Badet ble totalrenovert i 2021, utført av Villadsen Byggservice AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Nytt opplegg for bad og kjøkken, 2021 (vann/avløp). Firmanavn: Comfort Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Vannlekkasje gjennom tak i øverste etasje. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Totalrenovert tak på alle bygg i sameiet. Utført i regi av styret i sameiet. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Totalrenovert tak på alle bygg i sameiet. Firmanavn: Utført i regi av styret i sameiet. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt opplegg for bad og kjøkken i 2021. Firmanavn: Comfort Oppdal AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt sikringsskap og opplegg til kjøkken og bad. Firmanavn: Nyvold Installasjon AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Utført av Olav Sollberg AS i 2017. Resultat godkjent.

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 03.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.02.2026
- Ferdigattest datert 12.04.2019
- Bygninstegninger/seksjonstegninger
- Matrikkelrapport
- Festekontrakt 22.02.2000
- Husordensregler
- Vedtekter
- Protokoll ekstraordinært årsmøte
- Årsmøte 2023/2024
- Årsregnskap 2023
- Budsjett 2026
- Retningslinjer for utleie av leiligheter
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Energimerking

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

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

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

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

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









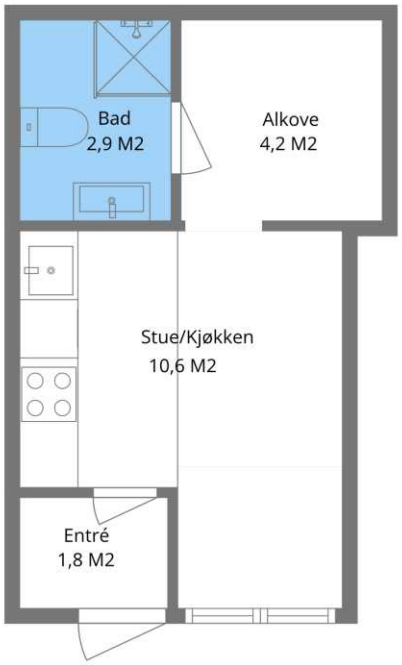








Sokkel

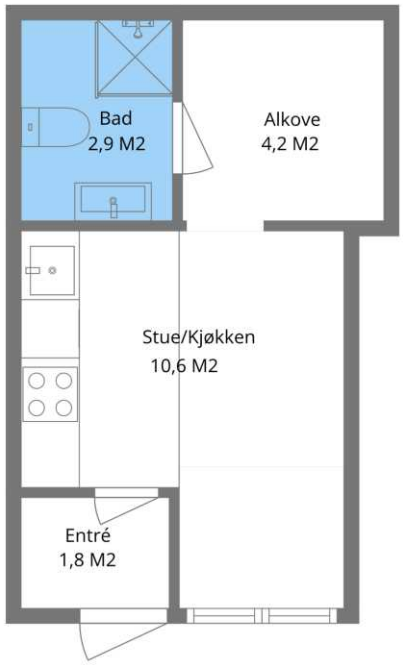


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Sokkel



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
OPPDAL kommune
gnr. 294, bnr. 30, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 21 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22516-1084 **Referansenummer:** TU4254

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er et leilighetsbygg som ble oppført i 1990 og er på 2 etasjer over sokkel. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon som er tekket med betong takstein. Vinduer med 3-lags glass. Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Entré (1,8 m²): Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Innredning: Sikringsskap. Hyller. Ribbeovn.

Alkove (4,2 m²): Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Innredning: Plassbygget køyeseng.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,9 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning. Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (10,6 m²): Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt kompositt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.
Innredning: Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Felles brannvarslingsanlegg.
Sentral varmtvannsbereder.

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

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskade eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

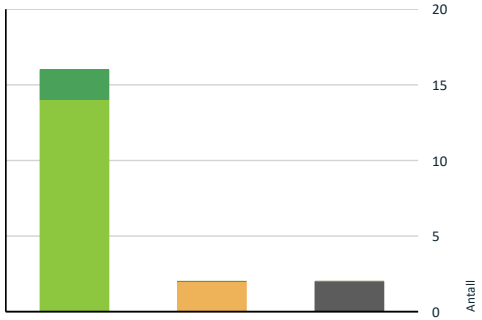
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Oppdal kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tekniske installasjoner > Felles varmtvannsforsyning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt.

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunktet, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskisser er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på en visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overfladisk inspeksjon

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Fritidsformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vindu med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Leiligheten har ytterdør i fabrikkmalt utførelse med 2-lags glassfelt.

Ytterdør hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har markterrasse med tilkomst via ytterdør eller fellesareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk. Terrassen er overbygd hvor overflatevann fra overliggende konstruksjon føres til renne/nedløp.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering eller fuktsikring videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Målt avvik på stue/kjøkken mot ytterdør er målt til +-5mm

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkel består av oppholdsrom og bad med naturlig ventilasjon og avtrekk via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger samt elektrisk vifte for bad. Veggene er utført med isolert stenderverk kledd med malt panel innvendig. Det registreres dampsperre i utført vegg, noe som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet. I dag er dette ikke en anbefalt løsning, da dette kan medføre magasinering av innestengt fukt som kan medføre sopp-, mugg-, og råteskader.

Hulltaking er utført i utført vegg i alkove for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktmåling med pigger er gjennomført i utført trevegg og det er i tillegg utført fuktsøk på overflaten av laminatgulv i alkoven. Ingen unormale forhold er avdekket på befaringsdagen.

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse fra byggeår,

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Våtrommet er ifølge opplysninger i selgers egenerklæring renovert i 2021 av innleide håndverkere. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner. Det ble utført arbeider med overflater, samt elektrisk arbeid og rørarbeid i forbindelse med renoveringen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet fremstår med flislagte veggflater. Himlingen har malt, slett flate med downlights-belysning.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 36mm.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og eventuell mansjett. Det er ikke mulig å visuelt kontrollere om membran/mansjetten er korrekt klemt til sluket med klemring, og det kan derfor ikke bekreftes at overgangen er tett utført.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 8 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt kompositt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet utstyres mekanisk avtrekk. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobber rørsystem. Delvis synlig på baderom og i kjøkkenbenk/vaskeskap. Stoppekran i vaskeskap under kjøkkenbeslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale fra byggeår. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 0 Lekkasjestopper

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler er installert under kjøkkenbenken. Magnetventilene er etablert på vanninntaket for både varmt og kaldt vann i fordelerskapet på badet.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningene, som da umiddelbart stenger av vanntilførselen til leiligheten.

Tilstandsrapport

TG IU Felles varmtvannsforsyning

Leiligheten har varmtvannstank av ukjent størrelse plassert i felles bodareal, som forsyner alle leilighetene i bygget. Varmtvannstank var ikke tilgjengelig for inspeksjon eller vurdering på befaringstidspunktet, og er derfor ikke videre vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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.
   1990 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge informasjon gitt i egenerklæring er det utført arbeider på det elektriske anlegget av godkjent el-installasjonsvirksomhet i 2021 i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger ikke.
   Samsvarserklæring fra arbeider utført i 2021 foreligger ikke.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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?
    Nei

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Utover et avvik, er det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskade eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en el-kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år. Dette gjelder spesielt med tanke på manglende samsvarserklæringer fra byggeåret, samt oppussing utført i 2021.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person, da manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet.
Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon kan være økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

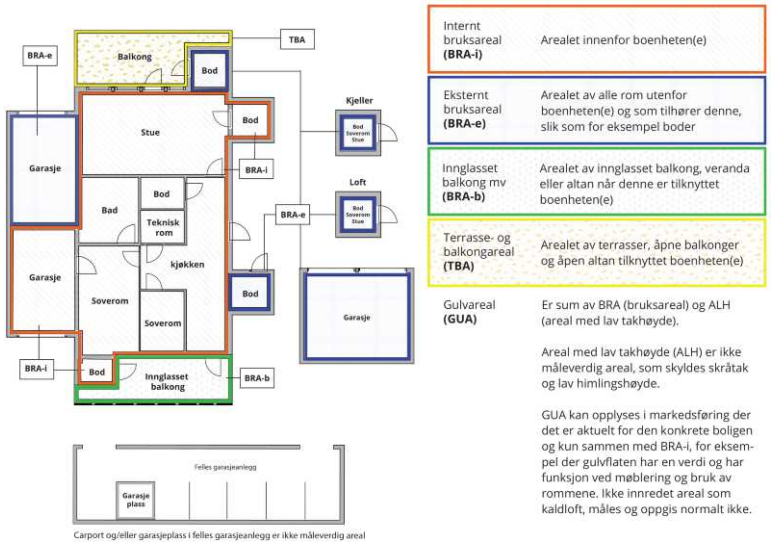
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	20	1		21	5
SUM	**20**	**1**			**5**
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, kjøkken, alkove, entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Oppdal kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	294	30		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gardåvegen 63C

Hjemmelshaver
Rødahl Arild, Leth-Olsen Steffen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.01.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gardåvegen 63C , 7346 OPPDAL
Gnr 294 - Bnr 30
5021 OPPDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 27.01.2026
Rødahl, Arild

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arild Rødahl

Boligen

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

Gardåvegen 63C
7346 Oppdal

5021-294/30/0/28

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Villadsen Byggservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2021, utført av Villadsen Byggservice AS.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Comfort Oppdal AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg for bad og kjøkken, 2021 (vann /avløp).

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Vannlekkasje gjennom tak i øverste etasje.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Utført i regi av styret i sameiet
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert tak på alle bygg i sameiet.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Utført i regi av styret i sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert tak på alle bygg i sameiet.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Lekkasje gjennom tak.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Utført i regi av styret i sameiet
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert tak på alle bygg i sameiet.

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Comfort Oppdal AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg for bad og kjøkken i 2021.

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

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

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

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

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

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

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Nyvold Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og opplegg til kjøkken og bad.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utført av Olav Sollberg AS i 2017. Resultat godkjent.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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)

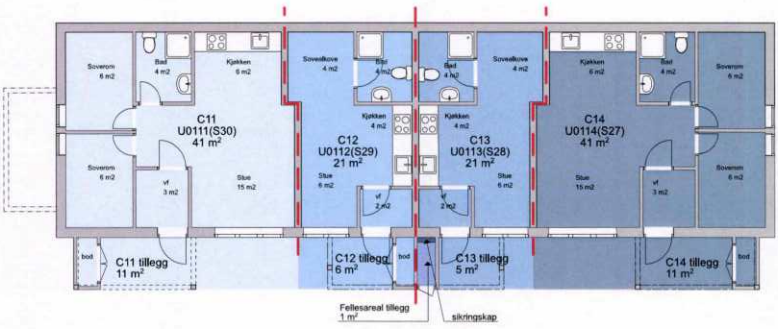
Merknader

Kopi til

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

Oppdal, 12.04.2019
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Side 26 av 36
Attestert kopi av dok.nr. 2019/107518/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 11:02
Kartverket



HUS C:
BYA bygning C - 212m2
BRA bygning C - 460m2

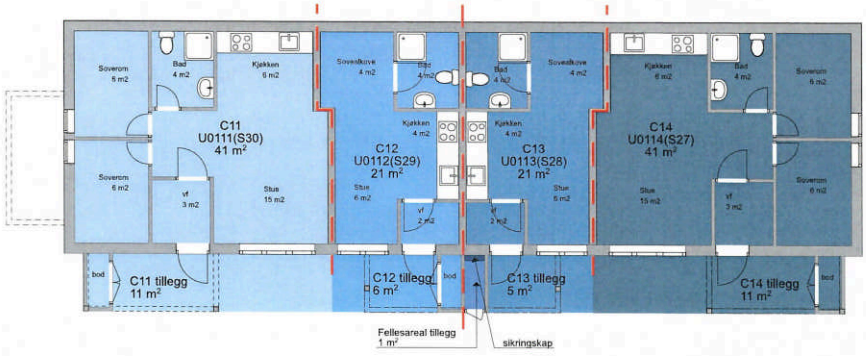
BRA 1. etg bygning C - 145m2
BTA 1. etg bygning C - 140m2

BRA bruksenhet C01 - 41m2
BRA bruksenhet C02 - 21m2
BRA bruksenhet C03 - 21m2
BRA bruksenhet C04 - 41m2

TROLL arkitekter.

Tiltakshaver: Oppdal Alpintun AS	
Prosjekt: Rehabilitering Oppdal Alpintun	
Fase: Byggesøknad	Dato: 16.01.2019
Adresse, beliggenhet: Gardåsvegen 67, 7340 OPPDAL	Gnr/Bnr 294/30
Filnavn: 2018.10.19.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A3
Prosjektnr.: 18115 / Tegningsnr.: A25-267	Kontroll prosjekt
Type tegning: Plan 1. etg. C bygg	Sign. / Kontroll

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Volumes/Felles/Troll Arkitekter/1. Prosjekter/2017-2018/Oppdal Alpintun - 18115 /2. Arkitektur/2. Tegninger/3. Arbeidstegning, revisjon/Tegnefil/2018.10.19.pln



HUS C:
BYA bygning C - 212m2
BRA bygning C - 460m2

BRA 1. etg bygning C - 145m2
BTA 1. etg bygning C - 140m2

BRA bruksenhet C01 - 41m2
BRA bruksenhet C02 - 21m2
BRA bruksenhet C03 - 21m2
BRA bruksenhet C04 - 41m2

TROLL arkitekter.

Tiltakshaver: Oppdal Alpintun AS	
Prosjekt: Rehabilitering Oppdal Alpintun	
Fase: Byggesøknad	Dato: 16.01.2019
Adresse, beliggenhet: Gardåsvegen 67, 7340 OPPDAL	Gnr/Bnr 294/30
Filnavn: 2018.10.19.pln	Målestokk: 1:100
	Ark: A3
Prosjektnr.: 18115 / Tegningsnr.: A25-267	Kontroll prosjekt
Type tegning: Plan 1. etg. C bygg	Sign. / Kontroll

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Volumes/Felles/Troll Arkitekter/1. Prosjekter/2017-2018/Oppdal Alpintun - 18115 /2. Arkitektur/2. Tegninger/3. Arbeidstegning, revisjon/Tegnefil/2018.10.19.pln

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 294, Bruksnr 30, Seksjonsnr 28	**Kommune:**	5021	Oppdal
Adresse:				
Veiadresse:	Gardåvegen 63 C, gatenr 1870	**Grunnkrets:**	206	Togvollen
(fra bruksenhet)	7346 Oppdal	**Valgkrets:**	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
Oppdatert:	21.11.2018	**Kirkesogn:**	9070501	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.01.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	21/2 531
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 724,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.01.2026 11:18 – Sist oppdatert 26.01.2026 11:18
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	10.01.2019	Etablert/Endret	5021/294/30	0,0
	Matrikkelført:	10.01.2019	Etablert/Endret	5021/294/30/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/20	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/21	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/22	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/23	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/24	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/25	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/26	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/27	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/28	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/29	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/30	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/31	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/32	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/33	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/34	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/35	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/36	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/37	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/38	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/39	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/40	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/41	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/42	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/43	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/44	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/45	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/46	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/47	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/48	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/49	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/50	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/51	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/52	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/53	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/54	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/55	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/56	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/57	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/58	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/59	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/60	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/61	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/62	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/63	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/64	0,0
			Etablert/Endret	5021/294/30/0/65	0,0

Gårdsnummer 294, Bruksnummer 30, Seksjonsnummer 28 i 5021 OPPDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gardåvegen 63 C	Fritidsbolig	21,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	212,0	Rammetillatelse:	25.07.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.07.1989
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	414,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	414,0	Midl. brukstil.:	15.02.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	18647109			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

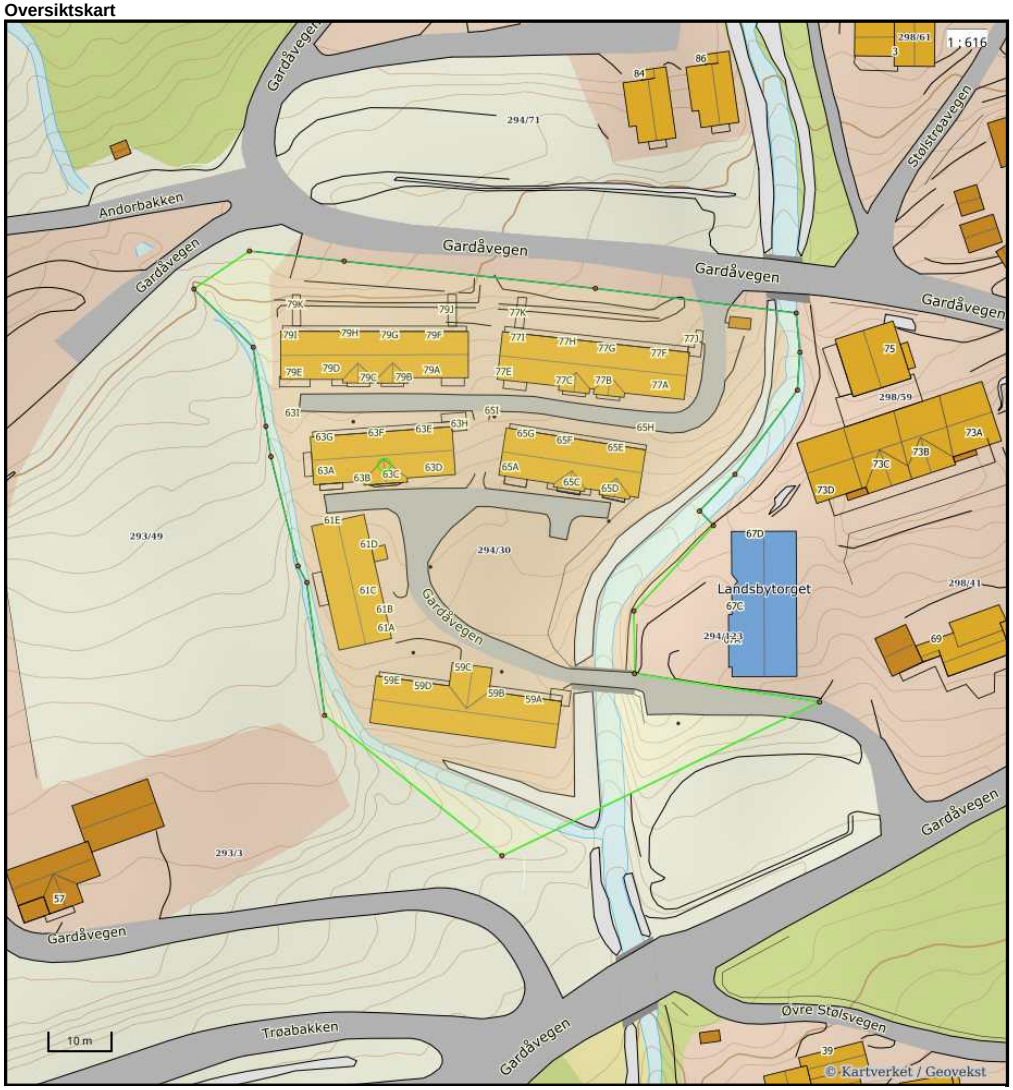
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				140,0	140,0		140,0		140,0
H01				137,0	137,0		137,0		137,0
H02				137,0	137,0		137,0		137,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.01.2026 11:18 – Sist oppdatert 26.01.2026 11:18
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oversiktskart



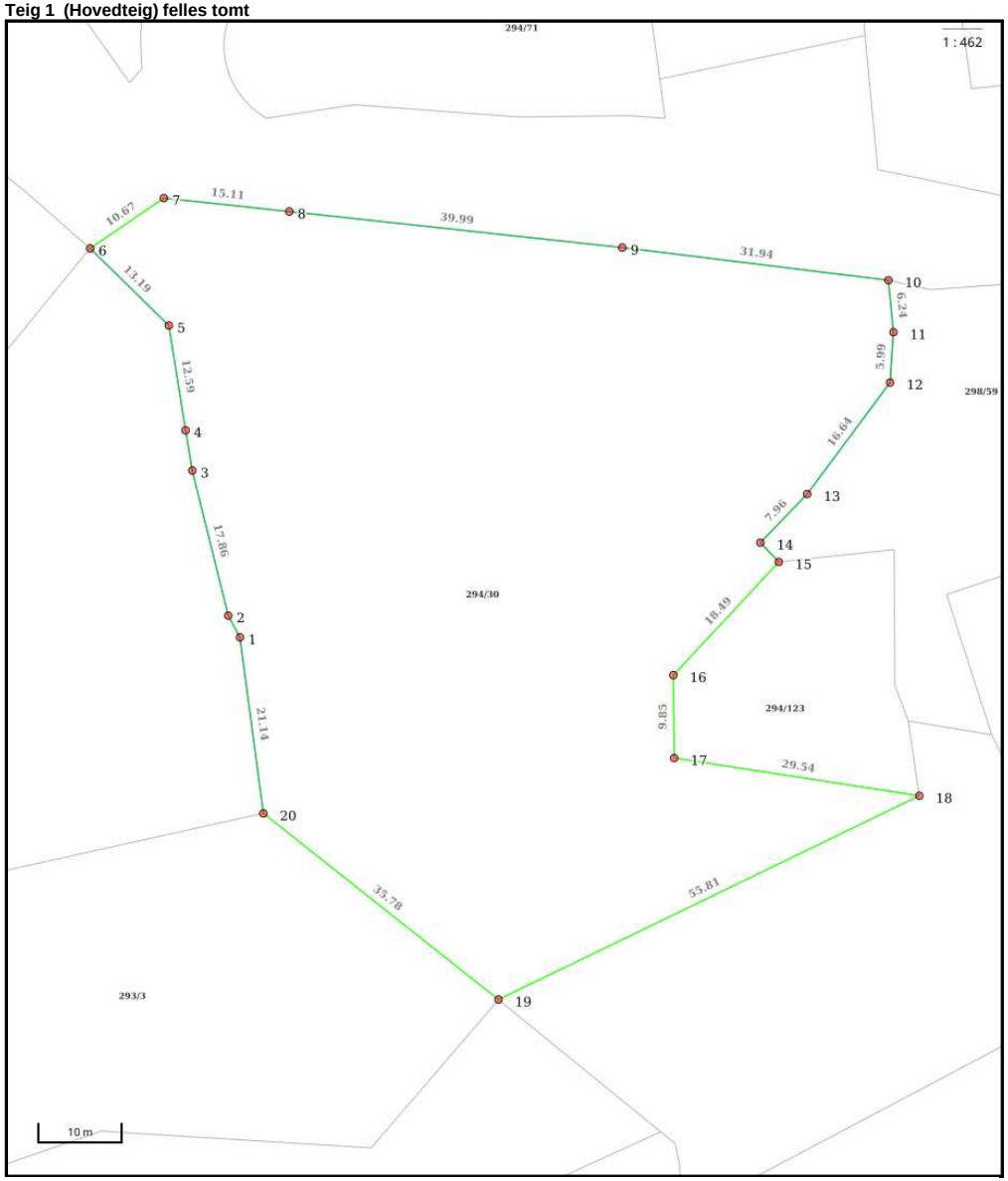
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 724,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 943 058,53	537 451,65	2,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 943 060,99	537 450,08	17,86m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 943 077,83	537 444,13	4,86m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 943 082,54	537 442,92	12,59m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
5	6 943 094,73	537 439,79	13,19m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
6	6 943 103,05	537 429,55	10,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 943 109,83	537 437,79	15,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 943 109,62	537 452,90	39,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 943 109,04	537 492,89	31,94m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 943 108,15	537 524,82	6,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
11	6 943 102,02	537 525,99	5,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
12	6 943 096,03	537 526,15	16,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
13	6 943 081,80	537 517,53	7,96m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
14	6 943 075,60	537 512,54	3,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
15	6 943 073,49	537 514,97	18,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
16	6 943 058,85	537 503,67	9,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
17	6 943 049,06	537 504,71	29,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
18	6 943 047,29	537 534,20	55,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 943 018,41	537 486,44	35,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 943 037,94	537 456,46	21,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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.

Rett 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

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.

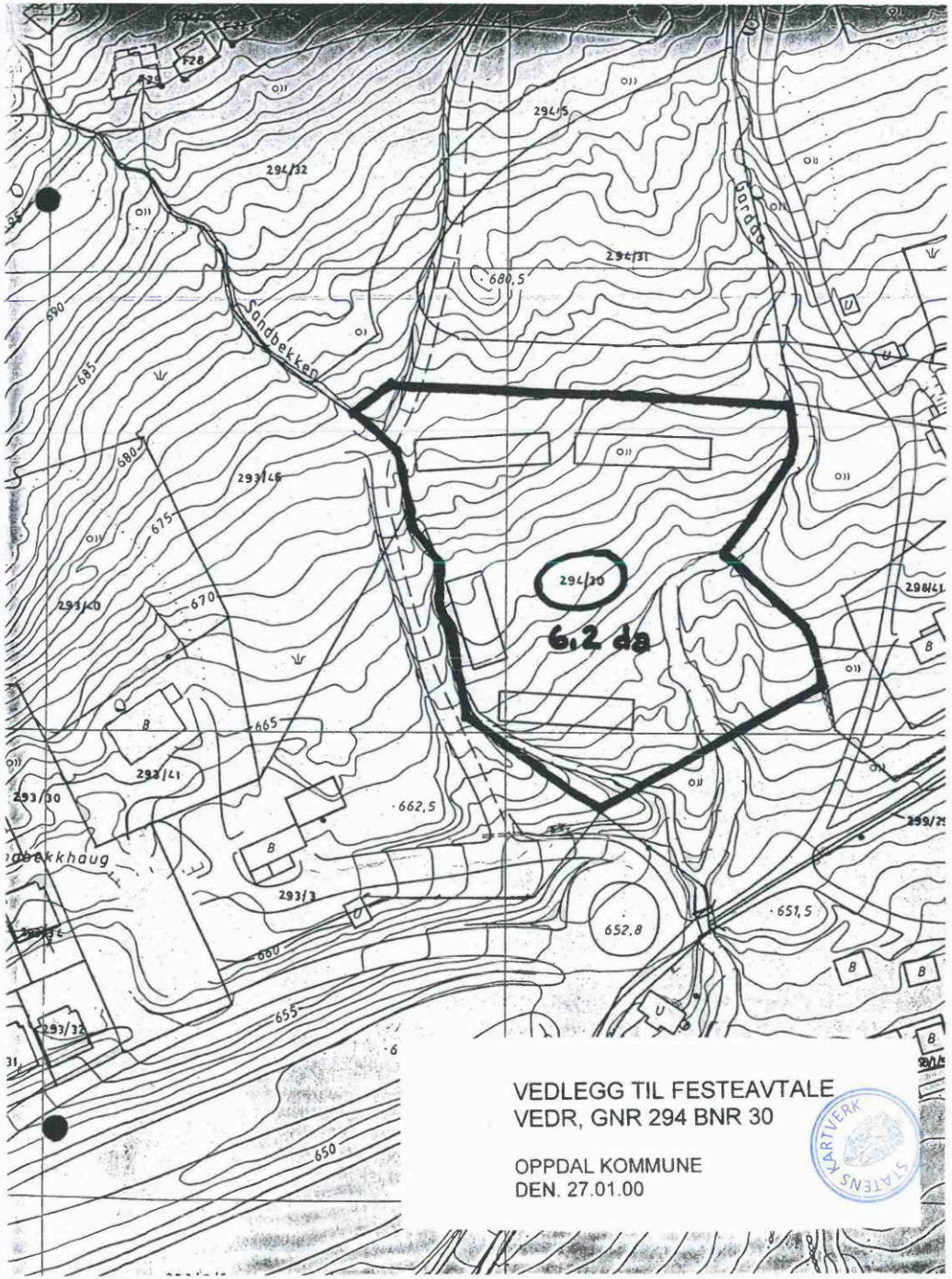
14. Oppstår tvist i forbindelse med denne avtalen som ikke kan løses i minnelighet blir denne å løse ved voldgift i henhold til tvistemålslovens bestemmelser med verneting i Oppdal.

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

Oppdal den: 06.02.2005

For Oppdal Kommune

For Torget ANS.



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 er, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av uteareal et 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.

Retningslinjer for utleie av leiligheter i Eierseksjonssameiet i Oppdal Alpintun

Retningslinjene er vedtatt i Eierseksjonssameiets årsmøte den 30 mai 2020.

Retningslinjene legger til rette for at sameiets medlemmer har en felles oppfatning av hvordan leiligheter kan leies ut slik at vi ivaretar alles ønsker om et godt bomiljø.

1. Vi forutsetter at voksne er leietakere. Aldersgrensen for utleie settes til 25 år. Utleier skal forsikre seg om at den som ønsker å leie er over minimumsalder senest når leietaker tar leiligheten i bruk.
2. Utleier skal forsikre seg om at den som leier vet at eget avfall skal kastes ved et returpunkt i Oppdal Kommune. Nærmeste returpunkt er i krysset mellom Gardåvegen og Gamle Kongeveg.
3. Utleier sørger for at leietaker er kjent med betjening av brannvarslingsanlegg og tilgang til vannbod og hvilken prosedyre som gjelder når brannalarm utløses. Er det en såkalt uønsket alarm, skal leietaker vite hvor det er tilgang til betjeningspanel og hvordan alarm slås av.
4. Det er ikke tillatt å la leietakere lade elbil fra strømuttak i egen eller andres leilighet. Ladeanlegg på oversiden av sameiet kan benyttes.
5. Det er tillatt å kjøre inn i tunet eller mellom husrekkene for av og pålessing av egen bil. Leietakere skal overholde forbudet mot å parkere i tunet.
6. Sameiets husordensregler skal gjøres kjent for leietaker.
7. Utleier bør benytte den gateadresse (og evt synlig annen merking) som er tildelt leiligheten som leies ut.

- - -

Protokoll fra ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Tidspunkt: Lørdag 12.04.2024 kl 10:00-11:00
Sted: Skifer hotell, Oppdal

Til behandling forelå følgende saker:

1. *Konstituering*

Det møtte 9 av totalt 65 seksjonseiere, ingen ved fullmakt, totalt 9 stemmer til stede.

Innkallingen ble godkjent

Som møteleder ble valgt: Styreleder *Frode Arntsen*

Som referent ble valgt: Seksjonseier *Tom Johansen*

Til å signere protokollen ble seksjonseier *Morten Antonsen* og styreleder *Frode Arntsen* valgt.

2. *Styrets årsmelding*

Hovedtrekkene i den utsendte årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent som fremlagt

3. *Godkjenning av årsregnskap, styrehonorar og orientering om revisors beretning*

A. Styreleder gikk gjennom årsregnskap for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes og resultatet for 2024 med kr 29377,- tilføres egenkapitalen.

B. Forslag om styrehonorar for 2024.

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr 25000,- for siste år (2024), som kommer til utbetaling etter årsmøtet for 2024.

C. Revisors beretning

Vedtak:

Revisors beretning tas til orientering.

4. *Driftsbudsjett for 2025*

Driftsbudsjettet ble gjennomgått med utdypende informasjon om inntekter og utgifter.

Vedtak:

Driftsbudsjett for 2025 tas til orientering

5. *Saker til behandling*

Ingen saker innmeldt til årsmøtet

6. *Valg av styreleder og styremedlemmer*

Som styreleder ble valgt:	Frode Arntsen for en periode på to år (2025-2027)
Som nytt styremedlem ble valgt:	Tom Johansen for en periode på to år (2025-2027)
Som nytt styremedlem ble valgt:	Erik Almåsbakk for en periode på to år (2025-2027)
Som varamedlem ble valgt:	Steffen Leth-Olsen (gjenvalg) for en periode på to år (2025-2027)

Følgende var ikke på valg:

Styremedlem:	Sverre Haugnes (valgt for to år i 2024)
Varamedlem:	Ingvild Farstad (valgt for to år i 2024)

Det nye styret konstituerer seg ved første anledning etter påsken 2025.

Protokoll godkjennes med digital signatur av protokollvitnene:

Møteleder/Frode Arntsen

Seksjonseier/Morten Antonsen

BankID Signing
Frode Arntsen
2025-03-19

BankID Signing
Geir Drangsholdt
2025-03-19

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Oppdal alpintun

Tidspunkt: Torsdag 27 februar kl 20:00-21:15
Sted: Nettmøte via Zoom

Til behandling forelå:

1. Konstituering

Det var 38 seksjonseiere som registrerte seg for deltagelse i årsmøtet og i tillegg 3 som ga fullmakt/forhåndsstemme. Totalt var 24 seksjoner representert.

Innkalling ble godkjent.
Som møteleder ble valgt: Frode Arntsen - styreleder
Som referent/protokollfører ble valgt: Jannicke Husevåg – styremedlem
Til å signere protokollen sammen med styreleder ble valgt: Geir Drangsholt

2. Bytte av tak på sameiets bygninger

Sakspapir var utsendt samtlige seksjonseiere pr den epost som er registrert hos Kjeldsberg boligforvaltning. Dette presenterte historikk, tidligere behandling i årsmøter og utsendt informasjon samt vurdering ved gjennomgang av takenes tilstand og videre prosess med innhenting av tilbud fra relevante entreprenører. Detaljer ble presentert i møtet ved Tom Johansen som har bistått styret i prosessen med gjennomgang av takenes tilstand samt innhenting og vurdering av tilbud om takbytte.

Styrets forslag til vedtak som presentert i sakspapiret var:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør vedrørende utskifting av tak begrenset oppad til kroner 80.000,- per seksjon. Årsmøtet vedtar også at hver enkelt seksjon skal betale inn iht. eierbrøk for den totale kostnaden. Innbetaling skjer i to rater, hhv. 1. mai og 1. juli.

Etter spørsmål/diskusjon/avklaringer i møtet ble det gjennomført nettbasert avstemning over styrets forslag til vedtak, der 24 seksjoner avla stemme. I tillegg var det 3 fullmakter/forhåndsstemmer der to stemte for styrets forslag og en stemte blankt.

Resultatet av avstemningen er at 25 seksjoner stemte for styrets forslag, 1 seksjon stemte mot og en stemte blankt.

Dette innebærer at styrets forslag er vedtatt og det vil signeres avtale om takbytte med firmaet Olav Solberg AS om takbytte. Kjeldsberg boligforvaltning informeres om årsmøtets utfall og iverksetter fakturering av den enkelte seksjons andel som skal være i tråd med seksjonsbrøk.

_____
Frode Arntsen/styreleder

_____
Geir Drangsholdt/Protokollvitne

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.

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.

Budsjett 2026

Eierseksjonssameiet Oppdal Alpintun

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	50 000	50 000	37 432	54 676
Felleskostnader	850 000	810 000	540 000	742 500
Oppbygging likviditet	0	0	0	5 234
Sum inntekter	**900 000**	**860 000**	**577 432**	**802 410**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	40 000	25 000	26 600	-532
Avskrivning	4 000	4 400	2 896	4 344
Revisjonshonorar	20 000	20 000	18 980	17 810
Forretningsførerhonorar	60 000	55 000	40 083	51 888
Andre honorarer og kontingenter	6 000	6 000	3 958	3 298
Festeavgift	7 500	8 000	6 933	7 633
Administrasjons- og møteutgifter	7 500	5 000	4 370	5 294
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	75 000	85 000	52 794	79 192
Vakthold/ alarm/ internkontroll	55 000	45 000	6 826	46 987
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	40 000	40 000	25 221	28 244
Vedlikehold/ drift	115 000	125 000	19 864	93 116
Snørydding, strøing	130 000	115 000	62 673	113 267
Energikostnader	130 000	120 000	78 527	135 124
Forsikring	205 000	200 000	186 310	182 305
Avsetning framtidig vedlikehold	0	0	0	11 652
Gebyr og bankomkostninger	5 000	7 500	2 587	8 312
Sum driftskostnader	**900 000**	**860 900**	**538 624**	**787 932**
Driftsresultat	**0**	**-900**	**38 808**	**14 478**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	7 500	32	14 900
Finansresultat	**0**	**7 500**	**32**	**14 900**
Resultat	**0**	**6 600**	**38 840**	**29 377**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	29 377
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**29 377**

Retningslinjer for utleie av leiligheter i Eierseksjonssameiet i Oppdal Alpintun

Retningslinjene er vedtatt i Eierseksjonssameiets årsmøte den 30 mai 2020.

Retningslinjene legger til rette for at sameiets medlemmer har en felles oppfatning av hvordan leiligheter kan leies ut slik at vi ivaretar alles ønsker om et godt bomiljø.

1. Vi forutsetter at voksne er leietakere. Aldersgrensen for utleie settes til 25 år. Utleier skal forsikre seg om at den som ønsker å leie er over minimumsalder senest når leietaker tar leiligheten i bruk.
2. Utleier skal forsikre seg om at den som leier vet at eget avfall skal kastes ved et returpunkt i Oppdal Kommune. Nærmeste returpunkt er i krysset mellom Gardåvegen og Gamle Kongeveg.
3. Utleier sørger for at leietaker er kjent med betjening av brannvarslingsanlegg og tilgang til vannbod og hvilken prosedyre som gjelder når brannalarm utløses. Er det en såkalt uønsket alarm, skal leietaker vite hvor det er tilgang til betjeningspanel og hvordan alarm slås av.
4. Det er ikke tillatt å la leietakere lade elbil fra strømuttak i egen eller andres leilighet. Ladeanlegg på oversiden av sameiet kan benyttes.
5. Det er tillatt å kjøre inn i tunet eller mellom husrekkene for av og pålessing av egen bil. Leietakere skal overholde forbudet mot å parkere i tunet.
6. Sameiets husordensregler skal gjøres kjent for leietaker.
7. Utleier bør benytte den gateadresse (og evt synlig annen merking) som er tildelt leiligheten som leies ut.

\- - -

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.

Y-dokument

Vedtatt detaljreguleringsplan for Oppdal Alpintun, gnr/bnr 294/30.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OPPDAL ALPINTUN, gnr/bnr. 294/30.

Behandling Ihht Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstiller: Oppdal Prosjektutvikling AS	10.08.2015		
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	14.09.2015	15/75	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	16.09 – 06.11. 2015		ARHO
Sluttbehandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	07.03.2016	16/16	ARHO
	ArealplanID 2015009.		

Dato for siste revisjon av plankart:
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 15.09. 2015

§ 1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

1.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes.

1.2 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før den enkelte leilighet/seksjon kan selges må nødvendig parkeringsareal være sikret, enten ved erverv av grunn, inngåelse av festekontrakt eller opparbeiding på gnr 294 bnr 30.

2.2 Før salg av leiligheter kan starte, må bekkeløpet være ryddet for busker og trær.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 12-5, nr 1 og 12-7)

3.1 Fritidsbebyggelse: % BYA er maks 60 % .

3.2 Maks. gesimshøyde er14 meter og maks. mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.3 Taktekking skal ha en mørk utførelse.

3.5 Det tillates oppføring av utvendige boder i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

3.6 Det tillates ombygging/endring av antall leiligheter i eksisterende bygningsmasse.

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 10.08. 2015

Vedtatt detaljreguleringsplan for Oppdal Alpintun, gnr/bnr 294/30.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR
(Pbl §12-5, nr. 2)

4.1 Veier/avkjøring /parkering

4.1.1 Avkjørselene fra Gardåvegen til Oppdal Alpintun er felles for alle leilighetene.

4.1.2 Minimum 1 biloppstillingsplass skal være tilgjengelig pr. leilighet/seksjon.

4.2 Vann, avløp og renovasjon

4.2.1 Hver leilighet/seksjon skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

4.2.2 Renovasjon skal skje i henhold til den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i Oppdal kommune.

§5 HENSYNSSONE

5.1 Hensynssone a (faresone, ras- og flomutsatt område)

5.1.1 Elveløpet/bekkeløpet til Gardåa/Sandbekken skal holdes fri for busker og trær.

OPPDAL KOMMUNE
Godkjent av det faste utvalget
for plansaker i møte den 07.03.16
sak nr. 16/16
Sme M.M. Eneksæ

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 10.08. 2015

2

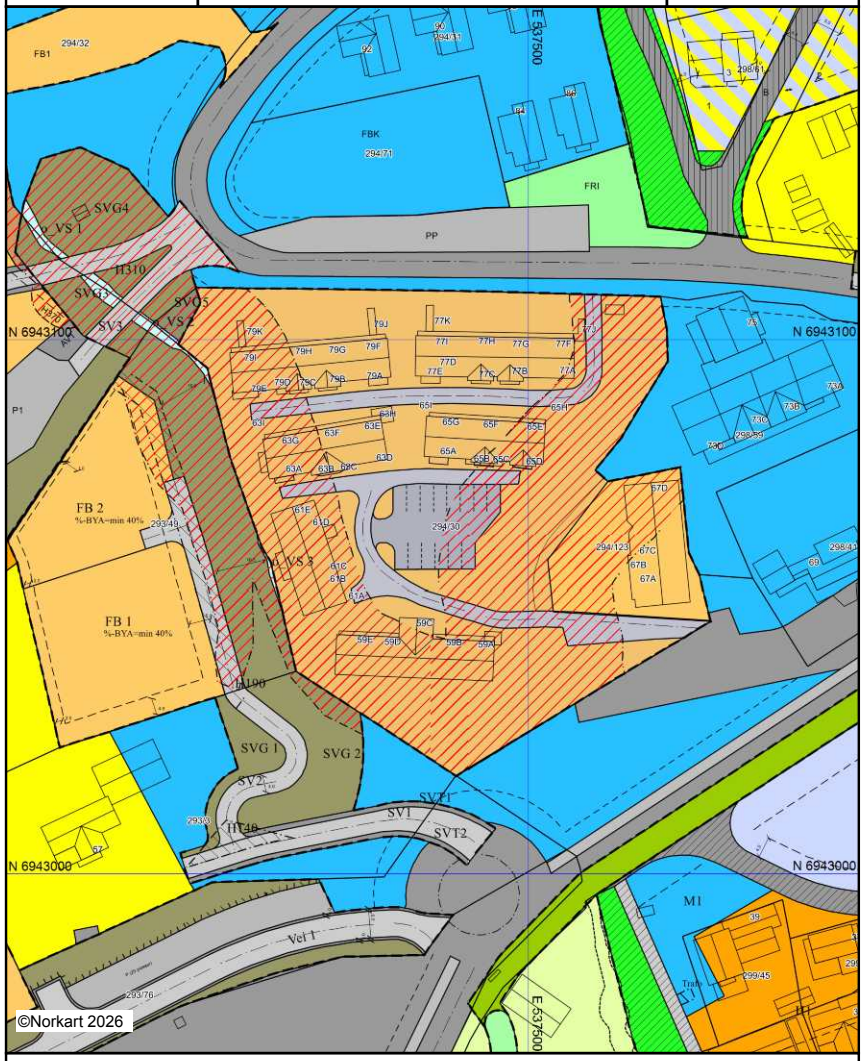
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

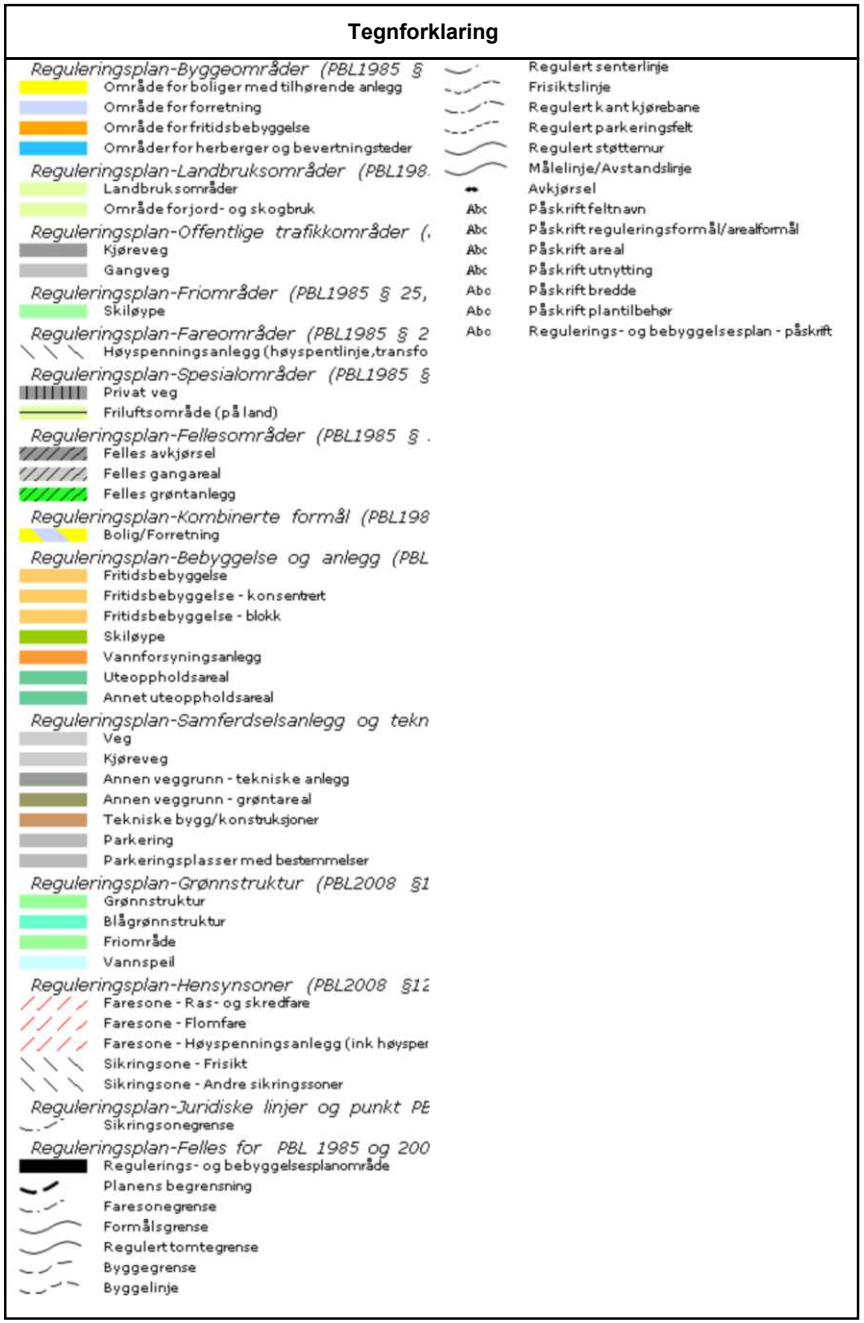
Eiendom: 294/30/0/28
Adresse: Gardåvegen 63C
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

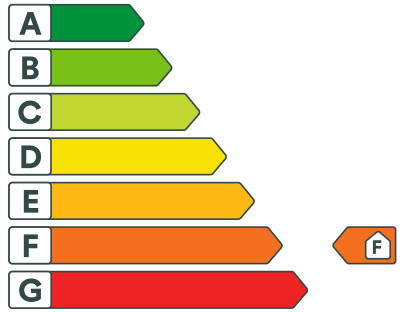


enova

Energiattest

F

Adresse	**Gardåvegen 63C, 7346 OPPDAL**
Dato for energimerking: **01.02.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-254202**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **18647109**
Gårdsnummer: **294**	Bruksnummer: **30**
Seksjonsnummer: **28**	Bruksenhetsnummer: **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår: **1990**	Bygningstype: **Fritidsbolig**
Bruksareal: **21,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **20,0 m²**
Oppvarmet etasje: **1**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet**	
Ventilasjon: **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **316,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **410,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **8 203 kWh**

Gardåvegen 63C, 7346 OPPDAL

Detaljering

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

Gardåvegen 63C, 7346 OPPDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: 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 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

GARDÅVEGEN 63C

HØYDE OVER HAVET

670 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes		2 t
Oppdal stasjon	7 min	
Linje F6, R70	4.3 km	
Stølen	13 min	
Linje 480	1.2 km	
Hallset	18 min	
Linje 480	1.7 km	

AVSTAND TIL BYER

Orkanger	1 t 31 min
Trondheim	1 t 41 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Burger King Oppdal	6 min
Recharge Postgården Oppdal	6 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 87 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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

AKTIVITETER

Gondolen	4 min
Oppdal Golfklubb	5 min
Oppdal Kulturhus	7 min
Oppdal Bowling	6 min
Opplev Oppdal - aktiviteter	11 min
Småbruket Pipemakeri og kulturhån...	23 min

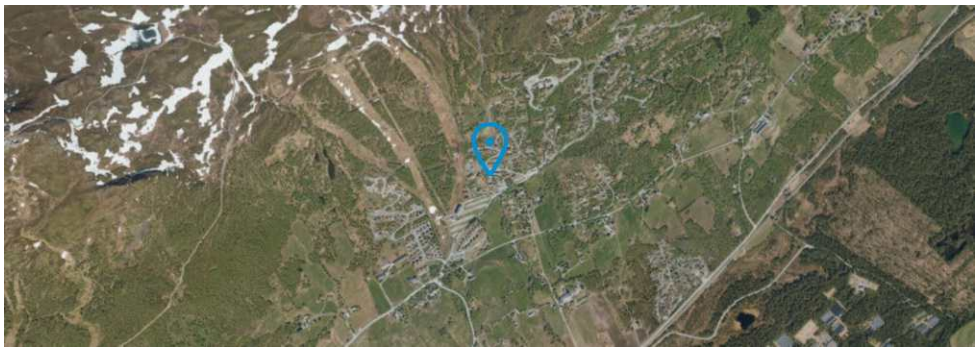
SPORT

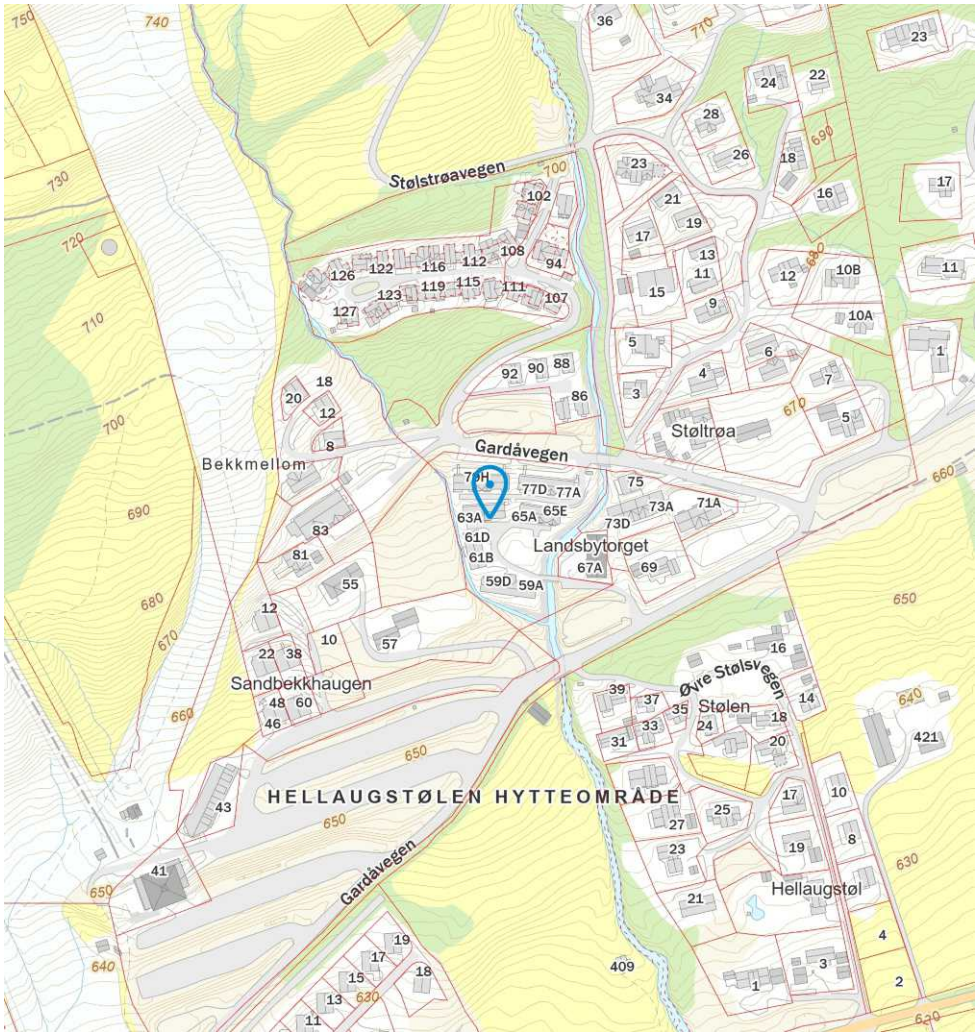
Oppdal kulturhus - aktivitetssal	7 min	
Aktivitetshall	4.1 km	
Oppdal nye grusbane	8 min	
Aktivitetshall, fotball, friidrett	5.7 km	
Oppdal Treningssenter	8 min	

DAGLIGVARE

Bunnpris Oppdal	6 min
Søndagsåpent	4.1 km
Rema 1000 Oppdal	7 min
Søndagsåpent	4.3 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 2026





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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42260005 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Gardåvegen 63C, 7346 Oppdal.
Gnr. 294, Bnr. 30, Snr. 28, Oppdal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 42260005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.02.2026

Albin Leo Bakkemo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no