



aktiv.

Bjørkmovegen 14, 7340 OPPDAL

**Boligeiendom med landlig  
beliggenhet ved Bjørkmoen**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Jon Ivar Jamtøy

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 700 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 68 740,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 768 740,-
<b>Selger:</b>	Rune Robertsen Karin Robertsen
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1949
<b>BRA-i/BRA Total</b>	175/211 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1098.1 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 283, bnr. 24
<b>Oppdragsnr.:</b>	1703240070

# Boligeiendom med landlig beliggenhet ved Bjørkmoen

Eiendommen "Tollstad" har en landlig, men sentral beliggenhet like ved et nytt og attraktivt boligområde nord i Oppdal sentrum.

Eiendommen har i dag en delvis skjermet beliggenhet med god avstand til nærmeste bebyggelse. Området er under utvikling, så ytterligere utbygging rundt eiendommen må forventes. Området oppleves solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer, lekearealer, ballplass og lite trafikk.

Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler, barnehager, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Eiendommen er bebygd med enebolig fra 1949, tilbygget i 1968, anneks og eldre uthus samt dobbel garasje på naboeiendom.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder og planskisser .....	21
Selgers egenerklæringsskjema .....	44
Tilstandsrapport .....	48
Bygningstegninger .....	80
Midlertidig brukstillatelse tilbygg .....	90
Energiattest .....	91
Eiendomskart og skylddelingsforretning .....	98
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart .....	104
Ortofotorapport .....	108
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser .....	114
Festekontrakt .....	126
Kommuneplankart .....	127
Nabolagsprofil og kart .....	129
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 175 m<sup>2</sup>

Bruksareal eksternt (BRA-e): 36 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 211 m<sup>2</sup>

Terrasse- og balkongareal (TBA): 52 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

Kjeller BRA-i: 43 m<sup>2</sup>

- Tre kjellerrom og kott

Kjeller BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

- Gang/vindfang, bad, stue med kjøkkenkrok og alkove

1. etasje BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

- Vindfang, entré med garderobe, toalettrom, bad, kjøkken og to stuer

2. etasje BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

- Trappegang og to soverom

1. etasje TBA: 52 m<sup>2</sup>

- Terrasser

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Primærareal i kjeller gjelder hybelleilighet i underetg. Øvrig del av kjeller er grovkjeller.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 1098,1 m<sup>2</sup> iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. skylddelingsforretning tinglyst 09.06.1949 er tomtearealet ca. 990 m<sup>2</sup>.

Iht. eiendomskart er grenselinjene for eiendommen svært nøyaktige (lys grønn). I følge opplysninger mottatt fra kommunen, er det gjennomført kvalitetsheving for eksisterende eiendom/oppmålingsforretning 24.09.2013. Det gjøres likevel oppmerksom på at eiendommen er skylddelt og at tomtearealet således må betraktes som omtrentlig. Dersom tomtearealet ved en senere oppmåling av eiendommen skulle avvike fra oppgitt areal har partene intet å kreve ovenfor hverandre.

Tomtearealet er relativt flatt, dog noe hellende ut fra boligen, og i hovedsak opparbeidet med plen, noe beplantning og naturlig vegetasjon/trær. Det er etablert støttemurer med trapp mot vei/gårdsplass. Adkomstvei og gårdsplass er gruset. Det gjøres oppmerksom på at vei, gårdsplass og garasje ligger utenfor eiendommen. Det foreligger festekontrakt på et areal øst for veien der garasje og biloppstillingsplass er etablert. Årlig festeavgift utgjør p.t. kr 565,-. Iht. kontrakt er festet areal 220 m<sup>2</sup>. Kopi av festekontrakt følger vedlagt salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Eiendommen "Tollstad" har en landlig, men sentral beliggenhet like ved et nytt og attraktivt boligområde nord i Oppdal sentrum. Eiendommen har i dag en delvis skjermet beliggenhet med god avstand til nærmeste bebyggelse, men området er under utvikling, så ytterligere utbygging rundt eiendommen må forventes. Området oppleves solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer, lekearealer, ballplass og lite trafikk. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler, barnehager, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

### **Adkomst**

Kjør E6 nordover fra Oppdal sentrum. Ta til venstre opp Bjørkmovegen ved Biltema, deretter til høyre etter ca. 130 meter og kjør inn til eiendommen som ligger til venstre ca. 200 meter inne i veien.

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, men også gårdstun og forretningsbygg.

### **Byggemåte**

Eldste del av bygningen er fra 1949, tilbygget ca. 1968. Eldste del har grunnmur i støpt betong, mens tilbygg i betongstein. Tidligere åpning til garasje i sokkel er kledd igjen med Leca. Den eldste delen er oppsatt med tømmerkasse, mens påbygg er i bindingsverk. Utvendig er hele bygget kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Eldste del har to etasjer samt kjeller, mens tilbygg er delvis omgjort fra garasje til gang, bad, stue med kjøkkenkrok og alkove. Tilbygg har én etasje over kjeller/underetasje. Vinduer har en blanding av to- og trelags glass. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Dobbel garasje er etablert på støpt plate, oppført i bindingsverk med stående panel over ringmur i Leca. Taket er et saltak tekket med metallplater. Garasje har to vippeporter i tre. Areal er ca. 38 m<sup>2</sup>.

Anneks/uthus er punktfundamentert, og over dette oppsatt i bindingsverk med stående panel. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Vindu har koblede glass. Trebjelkelag som etasjeskille.

Gammelt uthus/liten garasje er delvis med ringmur, øvrig med støpt plate, unntatt et hjørne innvendig som mangler gulvplate. Oppsatt i enkelt bindingsverk med i hovedsak stående utvendig panel. Taket er et saltak, tekket med metallplater. garasje har sidehengslet dobbelt dør.

Når det gjelder tilleggsbygninger er det observert en del forhold med disse, spesielt sistnevnte, slik at man må påregne en del tiltak med disse for å bringe bygningene i normal god stand. Tilleggsbygningene er ikke videre vurdert utover dette.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 22.08.2023 utført av Terje Sandhaugen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

- Drenering
- Støttemur
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Trapp
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Bad 1. etasje

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken 1. etasje
- Kjøkken hybelleilighet
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Bad 1. etasje
- Bad hybelleilighet

Takstmann gjør videre oppmerksom på følgende under punktet Lovlighet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer som gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Men det er foretatt endringer i underetg, der det er etablert stue med kjøkkenkrok og alkove, gang og bad. Dette var tidligere garasje, nå ombygget, men ikke søkt eller byggeanmeldt.

Det er dermed etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent, i tillegg er denne ikke godkjent grunnet manglende rømningsvei og for lite lystil rom.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.

Etablert hybelleilighet er ikke byggeanmeldt eller godkjent av kommune, samt har avvik.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter.

Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Det mangler brannslukkingsapparat i underetg, hovedleilighet er apparat for gamle, dvs. over 10 år, samt mangler røykvarslere.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Rehabiliter og utvidet bad i 1. etasje og underetasje i hhv. ca. 2010 og 2017. Arbeidet er gjort av selger som er murmester og driver eget firma. Arbeid utført av Mur & Bo AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Membransystem, slukmansjett etc. ivaretatt etter forskrifter gjeldende på tidspunkt for utførelse.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vennetjeneste fra rørlegger. Arbeid utført av Comfort Oppdal AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Noe fuktinnslag i underetasje, godt synlig på murvegger.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Snø i luftehatt på tak resulterte i noe fuktutslag på tak i bad for noen år tilbake.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Varmekabler i bad 1. etasje, downlights og nye kurser i kjøkken. Byttet termostater på bad og wc. Det foreligger samsvarserklæring på sistnevnte. Arbeid utført av Nyvold Installasjon AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Periodisk kontroll fra lokalt eltilsyn. Påviste mangler utbedret.



16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Etablert terrasser og satt inn ny terrassedør selv.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
Ja. Hybel-leilighet i kjeller.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Nei.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja. Området ovenfor eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området der eiendommen ligger og nedenfor er regulert til forretningsformål.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja. Mangler i tilsynsrapport fra Tensio.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Garasje oppført på naboeiendom etter avtale mellom tidligere eier og grunneier. Gårdsplass og vei ligger også på naboeiendom. Det foreligger festekontrakt på arealet med årlig festeavgift på p.t. kr 565,-.

#### Tilleggs kommentar

Eiendommen har septiktank tilknyttet kommunal tømmeordning. I forbindelse med nye boligtomter kan det komme pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett.

Egenerklæringen følger i sin helhet vedlagt salgsoppgaven.

## **Innhold**

### Enebolig

1. etasje: Vindfang, entré med garderobe, toalettrom, bad, kjøkken og to stuer

2. etasje: Trappegang og to soverom

Kjeller/underetasje: Tre kjellerrom og kott samt hybeldel med gang/vindfang, bad, stue med kjøkkenkrok og alkove

### Øvrig

- Anneks med oppholdsrom
- Uthus med to lagerrom
- Dobbel garasje

## **Standard**

### Enebolig 1. etasje

#### Vindfang:

Flislagt gulv, malte panelvegger, trukket/malt himling. Garderobenisje med overskap og oppheng.

#### Entré:

Laminatgulv, malte panel-/murvegger, malte himlingsplater. Garderobedel med hyller og oppheng. Trapp til 2. etasje og dør til kjellernedgang. Panelovn.

#### Toalettrom:

Flislagt gulv med undervarme, malt panel/flis på vegger, trukket/malt himling. Wc.

#### Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med benkeskap, overskap og høyskap, benkeplater i heltre, speil og belysning. Vegghengt servant. Vaskeromsinnredning med benkeskap, overskap, benkeplate i laminat med nedfelt skyllekar og plass for vaskemaskin under benk. Dusjnisje med foldedør. Vegghengt bidé.

#### Kjøkken:

Laminatgulv, malt panel/panelplater på vegger, malt panelhimling med downlights. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i laminat med flis på vegg over benk. Dobbel porselenscum. Flislagt kokesone med integrert stekovn og koketopp samt vegghengt ventilator. Oppvaskmaskin.

Stue 1:

Heltregulv, beisede panelvegger, malte himlingsplater. Pelletsovn. Utgang til terrasse.

Stue 2:

Heltregulv, malte panel-/murvegger, malte himlingsplater. Skapinnredning. Utgang til terrasse.

Enebolig 2. etasje

Trappegang:

Belegg på gulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Trapp til 1. etasje.

Soverom 1:

Heltregulv, malte panelvegger, trukket/malt himling. Plassbygd garderobeskap. Stige med luke til loft i skap.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Plassbygd garderobeskap.

Enebolig kjeller/underetasje

Kjellerrom 1:

Betonggulv, malte panelvegger/murvegger, stubbeloft som himling. Trapp til 1. etasje. Vanninntak, vannmåler og stoppekran. Reoler og hyller.

Kjellerrom 2:

Betonggulv, murvegger, malt panelhimling. Vedovn. Egen inngang via utvendig trapp med lem.

Kjellerrom 3:

Betonggulv, malte panelvegger/murvegger, panelhimling. Varmtvannsbereder. Fordelingsstokk for rør. Kott. Sikringsskap.

Gang/vindfang:

Betonggulv, malt panel/malte plater på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap.

Bad:

Flislagt gulv, flis på vegger, malt panelhimling (flis i dusj). Servant. Wc. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Stue med kjøkkenkrok:

Heltregulv, malte panelvegger, malte plater i himling. Minikjøkken med kokeplater, oppvaskkum, kjøleskap og underskap. Ventilator. Benk med underskap. Vegghengt skap.

Alkove:

Belegg på gulv, malt panel/malte plater på vegger, malte plater i himling.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

### **Parkering**

Dobbel garasje og oppstillingsplass for flere biler.

Det gjøres oppmerksom på at garasje og gårdsplass ligger på festet grunn. Garasjen er oppført i 1985, og det foreligger en festekontrakt på et areal stort ca. 220 m<sup>2</sup>. Festekontrakten er ikke tinglyst. Årlig festeavgift utgjør p.t. kr 565,-. Kopi av festekontrakt følger vedlagt salgsoppgaven.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

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

Areal på garasje, anneks/uthus og gammelt uthus/liten garasje er ikke tatt med i arealoversikten i salgsoppgaven.

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Det tas forbehold om fjerning av ev. gjenstående eiendeler som ikke inngår i vedlagt oversikt over tilbehør og løsøre.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og fyring med ved/pellets. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste varslet feiing og tilsyn med fyringsanlegg 03.07.2024 ble ikke utført. Siste feiing ble utført 05.09.2016.

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

12.09.2018 - Anm: Ta kontakt for ny avtale

25.02.2020 - Anm: Ville vente, tar kontakt

03.07.2024 - Anm: Eier tar kontakt for ny avtale, hus skal selges

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 02.02.2023 av netteier Tensio. Påviste mangler etter kontroll er bekreftet rettet.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 700 000,-

**Kommunale avgifter**

Kr 15 518,- for 2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon og slamtømming foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 1 111 006,- pr. 31.12.2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 221 821,- pr. 31.12.2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og "beskrivelse av tomt" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting/strøing og abonnement til tv og internett. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 283, bruksnummer 24 i Oppdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg 22.07.1969. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Følgende arbeider står att:

1.etg.: Hovedstrøk maling

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at areal innredet til utleieformål i boligens underetasje ikke er omsøkt og godkjent. Se for øvrig punktet "Adgang til utleie".

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei

Kostnader til brøyting og vedlikehold av vei fra Bjørkmovegen og inn til eiendommen må påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Privat avløpsanlegg (septiktank) tilknyttet kommunal tømmeordning.

### **Regulerings- og arealplaner**

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til forretningsformål. I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Bjørkmoen utarbeidet 4. desember 1991, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at areal innredet til utleieformål i boligens underetasje ikke er godkjent. På bygningstegninger mottatt fra kommunen er arealet angitt som garasje og matbod, og endringen er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg enhver risiko både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette/ulovligheten, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.



Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøper**

Kr 2 700 000,- Prisantydning

---

Omkostninger:

Kr 15 100,- Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

Kr 67 500,- Dokumentavgift

Kr 260,- Panteattest kjøper

Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte

---

Kr 68 850,- Omkostninger totalt

Kr 83 950,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 86 750,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Kr 2 768 850,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr 2 783 950,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 2 786 750,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Oppdal Eiendomsmegling AS  
Sunnalsvegen 6  
7340 Oppdal  
Tlf: 724 04 030

### **Salgsoppgavedato**

21.01.2025



Velkommen til eiendommen "Tollstad" i Bjørkmovegen 14!



Eiendommen har en landlig, men sentral beliggenhet like ved et nytt og attraktivt boligområde nord i Oppdal sentrum



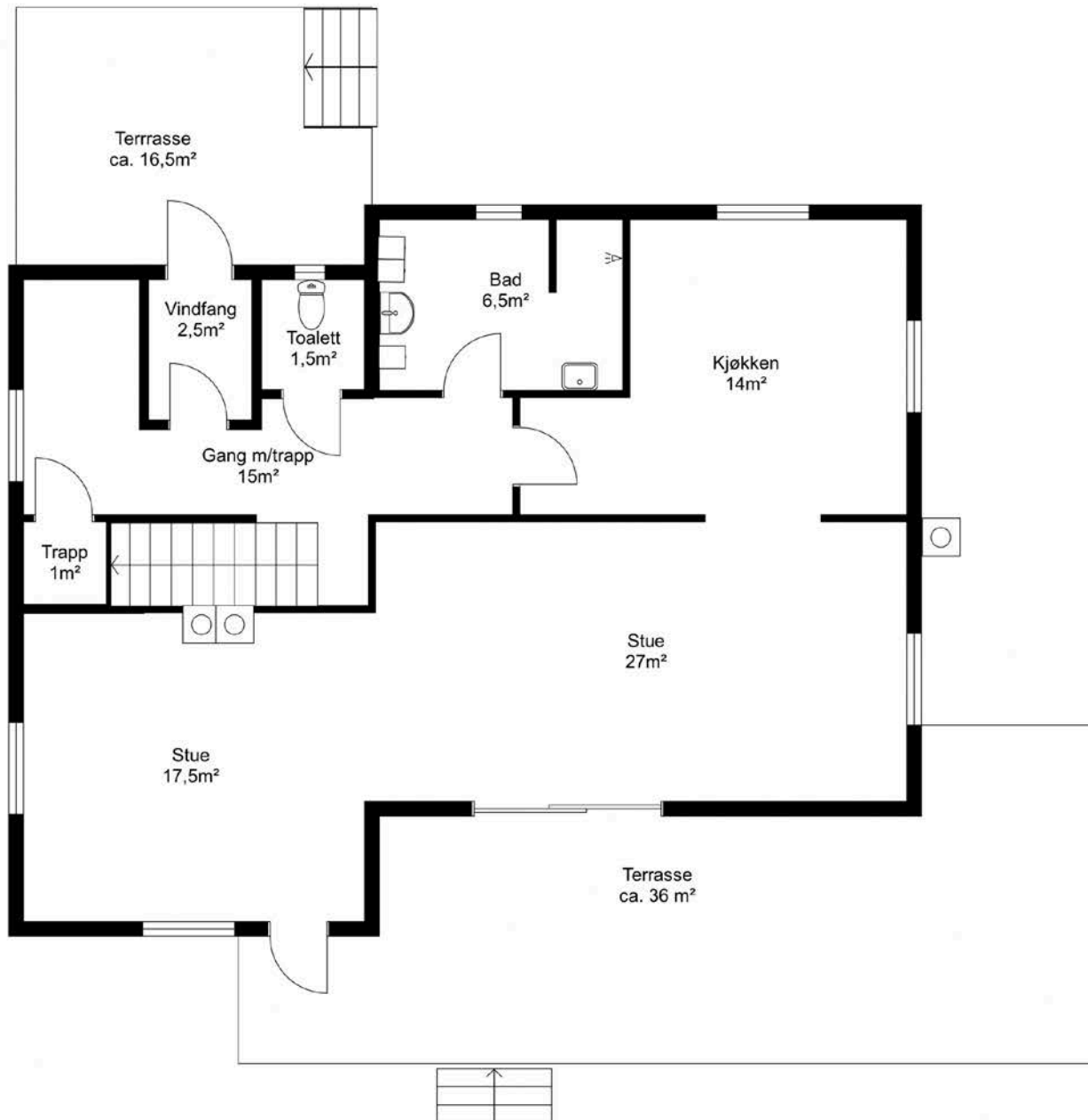
Eiendommen er bebygd med enebolig, uthus og anneks samt tilhørende dobbelgarasje som står på festet grunn



Boligen ble opprinnelig oppført i 1949 og senere tilbygget

# Bjørkmovegen 14

## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



Velkommen inn!





Entré



Entré med trapp til 2. etasje



Entré med garderobedel



Toalettrom



Bad med romslig innredning



Bad med dusjnise og bidé



Bad med vaskeromsinnredning



Lyst og romslig kjøkken





Stue med pelletsovn



Stue med utgang til terrasse





Fra stue mot kjøkken og tv-stue



TV-stue med utgang til terrasse

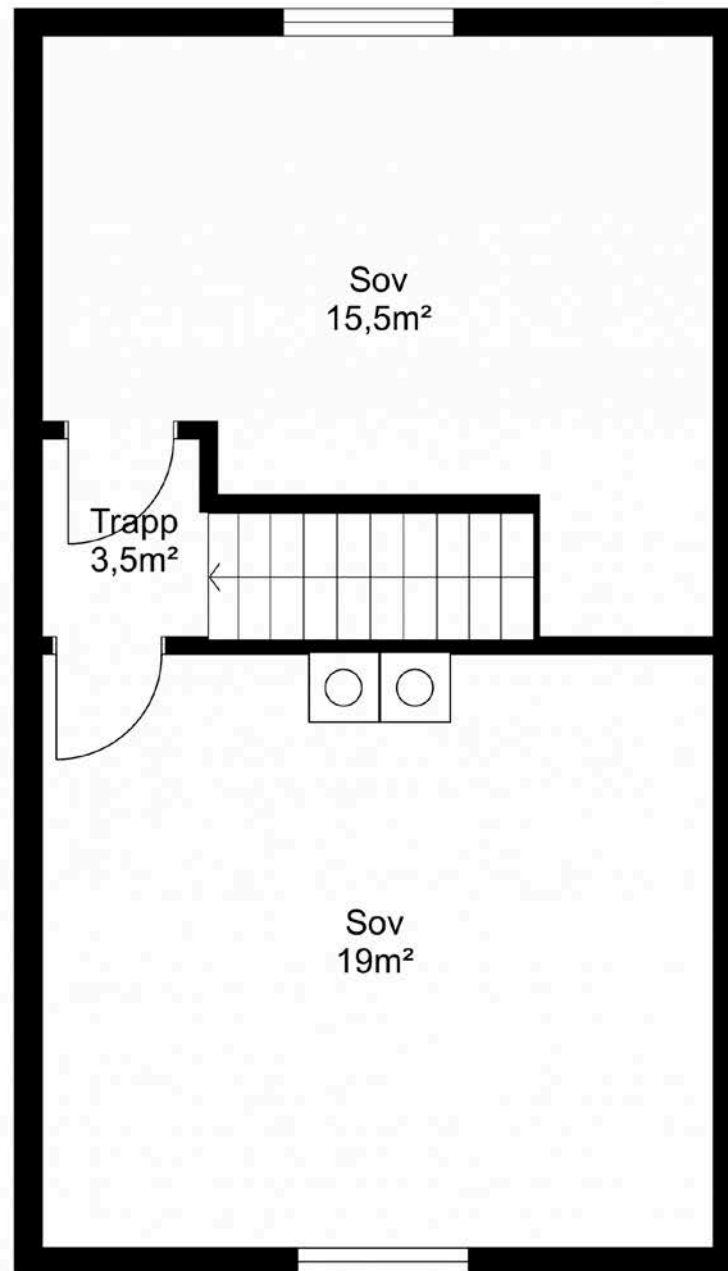


Stor terrasse mot sørvest



Utsikt mot skiheisen i Stølen fra inngangsparti

## Bjørkmovegen 14 Lofts Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



Soverom mot nord på ca. 15,5 m<sup>2</sup>



Soverom mot sør på ca. 19 m<sup>2</sup>

## Bjørkmovegen 14

### Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



Kjellerrom med trapp til 1. etasje



Kjellerrom med vedovn og inngang via utvendig trapp med lem



Vindfang/gang i underetasje



Bad i underetasje



Stue med kjøkkenkrok i underetasje



Alkove i underetasje





Anneks og uthus



Oppholdsrom i annekset



Uthus med lagerrom



Uthus med lagerrom

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240070	
<b>Selger 1 navn</b>	
Rune Robertsen	
<b>Gateadresse</b>	
Bjørkmovengen 14	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	20080366

Document reference: 1703240070

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: RR

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabiliteret og utvidet bad i 1. etasje og underetasje i hhv. ca. 2010 og 2017. Arbeidet er gjort av selger som er murer og driver eget firma.
Arbeid utført av	Mur & Bo AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membransystem, slukmansjett etc. ivaretatt etter forskrifter gjeldende på tidspunkt for utførelse.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vennetjeneste fra rørlegger.
Arbeid utført av	Comfort Oppdal AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnslag i underetasje, godt synlig på murvegger.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse	Snø i luftehatt på tak resulterte i noe fuktutslag på tak i bad for noen år tilbake.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabler i bad 1. etasje, downlights og nye kurser i kjøkken. Byttet termostater på bad og wc. Det foreligger samsvarserklæring på sistnevnte.
Arbeid utført av	Nyvold Installasjon AS

Filer

[fdv.pdf](#)

[fdv.pdf](#)

[3Ole Eirk - Samsvarserklæring.pdf](#)

[2NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#)

[101 Risikovurdering Nelfo 5-s.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Periodisk kontroll fra lokalt ertilsyn. Påviste mangler utbedret.
-------------	---

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

## Tilleggs kommentar

Eiendommen har septiktank tilknyttet kommunal tømmeordning. I forbindelse med nye boligtomter kan det komme pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

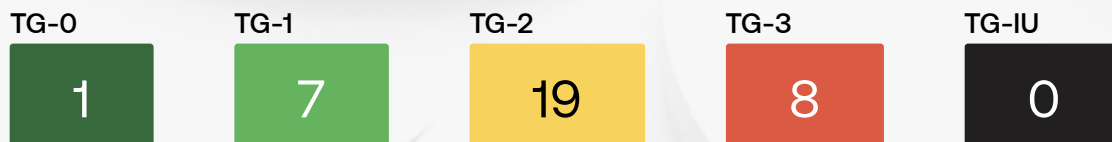
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# Bjørkmovegen 14 7340 OPPDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig  
Byggeår: 1949  
BRA: 211 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 175 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering





# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20885>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er bare delvis ledet vekk fra grunnmuren.

##### Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter/skader i leca vegg mot støttemur med fare for sammenbrudd. Her må det tiltak til, slik at støttemur ikke kan falle inn mot gangfelt til hybelleilighet. Årsak til skade er sannsynlig frostspreng, og for dårlig forankring i topp støttemur mot grunnmuren.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang mot bad.

Det registreres synlige skader i utlekkede vegger på alkove, slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Etter kontroll og fuktprøvemålinger var det synlige tegn på fuktskade og det ble gjort høye fuktindikasjon i utforet vegg og gulv mot denne.

I den del som regnes som grovkjeller, var det både åpne tegn til fuktgjennomgang, samt salt og kalkutslag. Det ble målt høye fuktindikasjon i både gulvflate og grunnmur. Det var noe utforet vegg i grovkjeller, her var det råteskader i nedre del av kledningen. Alt tremateriale som er etablert mot grunnmur i eldste del om mot denne, må påregnes fjernet.

### Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Man må påregne omfattende tiltak med gulv og vegger i alkove og mulig stue/hybelkjøkken i underetg. Det kan se ut som fuktindikasjonene er størst mot den eldste delen av grunnmuren, den som er støpt, noe også fuktprøvemålinger indikerte.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Trapp

### Oppsummering

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur. Denne tretrappa har åpne trinn, og mangler i tillegg rekkverk, samt barnesikring under trinn.

Håndløper mot vegg bør etableres der dette mangler.

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det registreres stedvis dårlig innfesting på kabler og elektrisk utstyr.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

### Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut. denne har kraftig korrosjon i nedre del og tegn på lekkasje. Bereder er 56 år gammel.

## Våtrom: Bad 1 etg.

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet på badet er tilnærmet flatt, bortsett fra litt fall inne i dusjnise.

Gulvskinne for dusjnise danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Dette gir TG 3, og man må få endret dette slik at vann utenfor dusjnise når frem til sluk. Slik løsning fremstår i dag, vil vann fra en lekkasje utenfor dusjnise, renne ut i leilighet, da terskel er høyere enn dørterskel.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal og i takplater over dusjsone. Årsak skal i følge selger til fuktsvellskader utenfor dusjsone, være at snø drev inn via luftehatt på tak, og forårsaket ved tining fuktskade i taket. Beslag (luftehatt) burde vært endret slik at faren for dette blir borte. Over dusjnise er fuktsvellskade i plater kommet som følge av for dårlig ventilasjon og plater som ikke er egnet i fuktutsatte områder.

Selger har selv stått for arbeider med overflater og flis legging.

### Anbefalte tiltak overflater

Forhold med takplater, og skinne foran dusjnise må utbedres. I tillegg må man være oppmerksom på at gulv bortsett fra i dusjnise ikke har fall.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren. Ved frittstående mur mot dør ved underetg, har støttemuren sprengt deler av leca stein i stykker, her må det utbedring til, se eget punkt. Sistnevnte får TG 3, i eget punkt.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabil.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 79-80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres punktert glass på kjøkken mot sør.  
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig.  
Enkelte karmen er værslitte.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.  
Det anbefales kontroll av omramming på vinduer og dører samt karm-lister rundt vinduer.  
Ny kjellerdør bør etableres, samt ny trelem foran trappenedgang til kjeller utvendig.

### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt. Man må påregne en del tiltak med enkelte vinduer samt dører. Dette gjelder også innvendige dører, den noen kan vurderes oppgradert.  
Ny kjellerdør bør etableres, samt ny trelem foran trappenedgang til kjeller utvendig.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres sprekker/uttørking og stedvis vridning i fasadene. det kan forekomme litt råte i nedre del av kledning, samt over vindusbeslag.

Det er delvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på deler av bygget.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det meste av utvendig kledning blir kontrollert, da det er nødvendig med stedvis omfattende rehabilitering av denne.  
Derfor TG 3.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe, men det ble ikke indikert fukt på befæringsdato.  
Eldste del: Det kunne også observeres noe sted vise angrep av svertesopp i taktro, noe som kan tyde på at det har vært liten lufting på kaldloftet tidligere.

Loft påbygg: Her ble det ikke inspisert da det ikke var fremsatt stige, og luke til kaldloft er skrudd igjen ved befaring. Her anbefales det å etablere innvendig takluke, slik at man kan regelmessig kontrollere kaldloft. Taket bæres oppe av taksperrer, med hel taktro som undertak (på eldste del, da påbygg ikke var tilgjengelig). Det kunne observeres at det sannsynlig er benyttet kutterspon som isolasjon i det eldste del av bygget.

Det ble observert litt misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etablert fra innside på påbygg. Kontroll av lufting og tetting ned mot 1 og 2 etg, anbefales gjort, da det kan se som det stedvis kan være stort varmetap opp på kaldloft.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe korrosjon/rust, i takrenner/kroker, samt noe mindre ujevnheter på disse.  
Selger har lagt rør på enkelte nedløp utover plen et stykke, for at vann ikke skal samles inne ved grunnmur.  
Det anbefales at alle renner blir kontrollerte, noe tiltak med enkelte må påregnes, grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at takrenner og nedløp blir kontrollert, samt rengjort og overflatebehandlet der dette måtte være nødvendig. Kontrollert bortledning av tak vann anbefales etablert permanent.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det ble ikke observert lufting ute mot raft på eldste del av huset, kun på gavside. Det anbefales egen luke innvendig på påbygg, dette for regelmessig kontroll av dette kaldloftet.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at man kontrollerer kaldloft over påbygg, samt vurderer både bedre lufting på kaldloft gammel del samt bedre isolering ned mot varm side.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det har vært noe mindre reparasjoner på takplater oppe ved møne mot øst, samt det kunne sees noe korrosjon på plater eldste del av bygget, samt tilhørende vann og pipe beslag.

### Anbefalte tiltak

Påviste korrosjon skader må utbedres.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det kunne observeres at en del gulvoverflater er slitte, og tiltak må iverksettes med disse.

På stue i 1 etg har himling mørke skjolder. Om dette skyldes sot eller heksesot er usikkert, men man bør være oppmerksom på dette. Dette gjelder spesielt på stue del der pelletsovn er plassert, dvs. mot kjøkken.

### Anbefalte tiltak

Man må påregne tiltak med en del gulvoverflater i boligen, grunnet slitasje.

Man må påregne rengjøring av overflater, og spesielt himling på stue mot kjøkken 1 etg.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det settes ja på avvik, da det ikke har vært kontroll av piper på lang tid, og siste feiing var i 2016.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Kjøkken: 1 etg.

### Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask i bunnplate samt fronter. Dert er en del huller i vegg på kjøkken, ser ut som noe innredning er fjernet på vegg over benkeplate.

Innredningen er i laminat, laminat benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuksvellskader anbefales utbedret. Hull på vegg bør tettes og overflatebehandles, amt manglende listing gjøres.

---

## Kjøkken: Hybel kjøkken.

### Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er et hybelkjøkken laget med metallskrog, dvs en integrert enhet. Utover dette er det et underskap av eldre årgang, laminat underskap, og et lite overskap. Generelt er innredning av enkel utførelse, og innredning utover integrert enhet vurdert som godt brukt. Man må påregne enkelte tiltak, hvis man ønsker å sette spesielt underskap i normal god stand.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Man må påregne tiltak med kjøkkeninnredning, grunnet elde og slitasje.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Det er usikkerhet om alder på avløpsrør i boligen, da det ikke er gitt opplysninger om det har vært foretatt oppgradering utover mindre tiltak i sammenheng med oppussing av kjøkken og bad. Derfor settes TG 2.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Åpen rørfordeling i kjellerbod.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Man bør sørge for at kjellerarealer holdes frostfritt.

Stoppekran er plassert i kjeller.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens, samt kontrolleres pga alder på det eldste del av anlegget.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Man bør vurdere noe bedre ventilering av rom i boligen.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører til våtrom og toalett samt lufting av toalett anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad 1 etg.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. TG 2 er satt, da det ikke forefinnes dokumentasjon på arbeider med legging av membran.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

---



### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Bad hybel leilighet.

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu ligger i kant av dusjsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det er en del av vegg til badet som ikke er kledd igjen, slik at man ser rett inn på Liteks plater på badet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer som gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspiktig tiltak. Men det er foretatt endringer i underetg, der det er etablert stue med kjøkkenkrok og alkove, gang og bad. Dette var tidligere garasje, nå ombygget, men ikke søkt eller byggeanmeldt.

Det er dermed etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent, i tillegg er denne ikke godkjent grunnet manglende rømningsvei og for lite lys til rom.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Etablert hybelleilighet er ikke byggeanmeldt eller godkjent av kommune, samt har avvik.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforshold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukkingsapparat i underetg, hovedleilighet er apparat for gamle, dvs. over 10 år, samt mangler røykvarslere.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
9.8.2024

Rapportdato  
22.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Rune Robertsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Terje Sandhaugen      Telefon: 40004451  
Firma: Takst Forum Trøndelag avd.      Epost: terje@tft.no  
Oppdal/Rennebu  
Adresse: Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu



#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjørkmovegen 14, 7340 Oppdal  
Kommunenr: 5021      Gårdsnr: 283      Bruksnr: 24      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Løslighetsnr:  
Byggeår: 1949 - Kilde. Matrikkel  
Bolittype: Bolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eldste del av bygningen er fra 1949, påbygget ca. 1968. Eldste del har grunnmur i støpt betong, mens påbygg i betongstein. Tidligere åpning til garasje i sokkel er kledd igjen med leca. Den eldste delen er oppsatt med tømmerkasse, mens påbygg er i bindingsverk. Utvendig er hele bygget kledd i stående tømmermanns panel. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Eldste del har 2 etg samt kjeller, mens påbygg er delvis omgjort fra garasje til gang, bad, stue m/kjøkkenkrok og alkove. Påbygg har en etasje over kjeller/underetg.  
Vinduer er en blanding av 2 og 3 lags glass. Etasjeskille er trebjelkelag.

#### Dobbel garasje.

Etablert på støpt plate, oppført over ringmur i leca i bindingsverk med stående panel. Taket mer et saltak tekket med metallplater.  
Garasje har to vippeporter i tre. Areal er på ca. 38m<sup>2</sup>.

#### Anneks/uthus.

Bygget er punktfundamentert, over dette oppsatt i bindingsverk med stående panel. Taket mer et saltak, tekket med metallplater.  
Vindu er koblaglass og trebjelkelag som etasjeskille.

#### Gammelt uthus/liten garasje.

Bygget er delvis med ringmur, øvrig med støpt plate, unntatt et hjørne innvendig som mangler gulvplate. Oppsatt i enkelt bindingsverk med i hovedsak stående utvendig panel. taket er et saltak, tekket med metallplater. garasje har sidehengslet dobbelt dør.

Når det gjelder tilleggsbygninger er det observert en del forhold med disse, spesielt sistnevnte, slik at man må påregne en del tiltak med disse, for å bringe bygningene i normal god stand. Tilleggsbygningene er ikke videre vurdert utover dette.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

1968	Påbygg bolig.	Nei
1978	Bygget anneks/uthus.	Nei
1985	Bygget garasje.	Nei
ca.2010	Pusset opp bad 1 etg. I hovedsak eget arbeid.	Nei
2018	Pusset opp bad i sokkel. I hovedsak eget arbeid.	Nei
2022	Satt inn hev og skyvedør stue 1 etg.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	79	43	36	0	0
1. etasje	92	92	0	0	52
2. etasje	40	40	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>211</b>	<b>175</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	79	36	43	Gang/vindfang, bad, stue m/kjøkkenkrok og alkove.	2 store m/kjellerrom, kjellerbod og kott.
1. etasje	92	91	1	2 stuer, kjøkken, bad, toalett, gang og vindfang.	Trappegang til grovkjeller.
2. etasje	40	40	0	2 soverom og trappegang.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>211</b>	<b>167</b>	<b>44</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Primærareal i kjeller gjelder hybelleilighet i underetg. Øvrig del av kjeller er grovkjeller.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur støpt på eldste del, betongstein og noe leca på påbygg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hybelleilighet ble etablert på et senere tidspunkt, dette er ikke søkt eller byggeanmeldt.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.</p> <p>Taknedløp er bare delvis ledet vekk fra grunnmuren.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.</p> <p>For videre omtale se "rom under terreng"</p> <p>Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmuren er i støpt betong på eldste del, i betongstein på påbygg, og front til tidligere garasje er kledd med leca. Grunnmur er pusset utvendig, men det er stedvis en del avflassing av puss.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-2	
Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren. Ved frittstående mur mot dør ved underetg, har støttemuren sprengt deler av leca stein i stykker, her må det utbedring til, se eget punkt. Sistnevnte får TG 3, i eget punkt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong mot inngangsparti til hybelleilighet.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	
TG-3	
Det registreres betydelige skjevheter/skader i leca vegg mot støttemur med fare for sammenbrudd. Her må det tiltak til, slik at støttemur ikke kan falle inn mot gangfelt til hybelleilighet. Årsak til skade er sannsynlig frostspreng, og for dårlig forankring i topp støttemur mot grunnmuren.	
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk bør etableres.	
Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Hybelleilighet er innredet, se kommentar under lovlighet, vedrørende manglende godkjenning av denne. For øvrig er kjelleren å regne som en grovkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier har foretatt utbedringer med hybelleilighet, samt pusset opp badet i denne 2018.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang mot bad. Det registreres synlige skader i utlektede vegger på alkove, slik at hulltaking er ikke nødvendig. Etter kontroll og fuktprøvemålinger var det synlige tegn på fuktskade og det ble gjort høye fuktindikasjoner i utforet vegg og gulv mot denne.  I den del som regnes som grovkjeller, var det både åpne tegn til fuktgjennomgang, samt salt og kalkutslag. Det ble målt høye fuktindikasjoner i både gulvflate og grunnmur. Det var noe utforet vegg i grovkjeller, her var det råteskader i nedre del av kledningen. Alt tremateriale som er etablert mot grunnmur i eldste del om mot denne, må påregnes fjernet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Man må påregne omfattende tiltak med gulv og vegger i alkove og mulig stue/hybelkjøkken i underetg. Det kan se ut som fuktindikasjonene er størst mot den eldste delen av grunnmuren, den som er støpt, noe også fuktprøvemålinger indikerte.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er en terrasse på bakside utenfor stuer, samt terrasseplatting ved inngangsparti. Begge er etablert på punktfundamenter og festet mot veggiv. For den største terrassen er følgende observert. Denne har noe slitte overflater, samt at det kunne observeres råteskader i stender på rekkverk, som i tillegg mangler toppbord. For begge anbefales det rengjøring, samt overflatebehandling, og på den store terrassen må det i tillegg påregnes tiltak med å erstatte råteskadd materiale.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 79-80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Råteskadet trevirke må skiftes.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Balkongdør i tre med glassfelt, hev og skyv dør hvitmalt, ytterdør i tre.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer er skiftet i mange perioder, 1973-78-80-89-90-07 og 22. Ytterdør og balkongdør er ikke oppgitt alder på, men begge er noe eldre. Hev og skyvedør er fra 2014.</p> <p>Det mangler dør til utgang i kjeller, og trelem foran trapp er rått.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Det registreres punktert glass på kjøkken mot sør.  
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres stedvis harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.  
Enkelte karmen er værslitte.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.  
Det anbefales kontroll av omramming på vinduer og dører samt karm-listen rundt vinduer.  
Ny kjellerdør bør etableres, samt ny trelem foran trappenedgang til kjeller utvendig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt. Man må påregne en del tiltak med enkelte vinduer samt dører. Dette gjelder også innvendige dører, den noen kan vurderes oppgradert.  
Ny kjellerdør bør etableres, samt ny trelem foran trappenedgang til kjeller utvendig.

**6.7 Yttervegger**

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg ved hev og skyvedør ble skiftet samtidig, men kun denne vegg, ca. 2014. Øvrig paneling på bygget er sannsynlig fra byggeår, og deler av denne bør vurderes oppgradert, derfor TG 3.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det registreres sprekker/uttørking og stedvis vridning i fasadene. det kan forekomme litt råte i nedre del av kledning, samt over vindusbeslag.

Det er delvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på deler av bygget..

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at det meste av utvendig kledning blir kontrollert, da det er nødvendig med stedvis omfattende rehabilitering av denne.  
Derfor TG 3.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldloft
Det er en blanding av noe skrådde lukkede himlinger samt kaldloft på bygget, påbygg har kaldloft med utvendig luke oppe på gavlvegg, på eldste del luke i klesskap på soverom mot nord.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe, men det ble ikke indikert fukt på befæringsdato.</p> <p>Eldste del: Det kunne også observeres noe sted vise angrep av svertesopp i taktro, noe som kan tyde på at det har vært liten lufting på kaldloftet tidligere.</p> <p>Loft påbygg: Her ble det ikke inspisert da det ikke var fremsatt stige, og luke til kaldloft er skrudd igjen ved befaring. Her anbefales det å etablere innvendig takluke, slik at man kan regelmessig kontrollere kaldloft. Taket bæres oppe av taksperrer, med hel taktro som undertak (på eldste del, da påbygg ikke var tilgjengelig). Det kunne observeres at det sannsynlig er benyttet kutterspon som isolasjon i det eldste del av bygget.</p> <p>Det ble observert litt misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etablert fra innside på påbygg. Kontroll av lufting og tetting ned mot 1 og 2 etg, anbefales gjort, da det kan se som det stedvis kan være stort varmetap opp på kaldloft.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres stedvis noe korrosjon/rust, i takrenner/kroker, samt noe mindre ujevnheter på disse. Selger har lagt rør på enkelte nedløp utover plen et stykke, for at vann ikke skal samles inne ved grunnmur.</p> <p>Det anbefales at alle renner blir kontrollerte, noe tiltak med enkelte må påregnes, grunnet alder.</p>	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at takrenner og nedløp blir kontrollert, samt rengjort og overflatebehandlet der dette måtte være nødvendig. Kontrollert bortledning av tak vann anbefales etablert permanent.

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ja

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det ble ikke observert lufting ute mot raft på eldste del av huset, kun på gavlside. Det anbefales egen luke innvendig på påbygg, dette for regelmessig kontroll av dette kaldloftet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at man kontrollerer kaldloft over påbygg, samt vurderer både bedre lufting på kaldloft gammel del samt bedre isolering ned mot varm side.

## 6.11 Takteking

Type teking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Selger kunne ikke opplyse alder på takteking, men denne er noe eldre, mulig fra når påbygg ble satt opp.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av takteking

TG-2

Det har vært noe mindre reparasjoner på takplater oppe ved møne mot øst, samt det kunne sees noe korrosjon på plater eldste del av bygget, samt tilhørende vann og pipe beslag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste korrosjon skader må utbedres.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det kunne observeres at en del gulvoverflater er slitte, og tiltak må iverksettes med disse.

På stue i 1 etg har himling mørke skjolder. Om dette skyldes sot eller heksesot er usikkert, men man bør være oppmerksom på dette. Dette gjelder spesielt på stue der pelletsovn er plassert, dvs. mot kjøkken.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man må påregne tiltak med en del gulvoverflater i boligen, grunnet slitasje.

Man må påregne rengjøring av overflater, og spesielt himling på stue mot kjøkken 1 etg.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl, Element

Mulig pipe utenfor stue er elementpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er en eldre vedovn i kjeller, pellets ovn stue 1 etg.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Det settes ja på avvik, da det ikke har vært kontroll av piper på lang tid, og siste feiing var i 2016.	
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

## 6.15 Kjøkken: 1 etg.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fukt/skader rundt vask i bunnplate samt fronter. Dert er en del huller i vegg på kjøkken, ser ut som noe innredning er fjernet på vegg over benkeplate. Innredningen er i laminat, laminat benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Fuksvellskader anbefales utbedret. Hull på vegg bør tettes og overflatebehandles, amt manglende listing gjøres.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesone.	

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk**

**TG-1**

## 6.16 Kjøkken: Hybel kjøkken.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

**Oppsummering av overflater og innredning**

**TG-2**

Innredningen er et hybelkjøkken laget med metallskrog, dvs en integrert enhet. Utover dette er det et underskap av eldre årgang, laminat underskap, og et lite overskap. Generelt er innredning av enkel utførelse, og innredning utover integrert enhet vurdert som godt brukt. Man må påregne enkelte tiltak, hvis man ønsker å sette spesielt underskap i normal god stand.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Man må påregne tiltak med kjøkkeninnredning, grunnet elde og slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk**

**TG-1**

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer som gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Men det er foretatt endringer i underetg, der det er etablert stue med kjøkkenkrok og alkove, gang og bad. Dette var tidligere garasje, nå ombygget, men ikke søkt eller byggeanmeldt.

Det er dermed etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent, i tillegg er denne ikke godkjent grunnet manglende rømningsvei og for lite lys til rom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

Etablert hybelleilighet er ikke byggeanmeldt eller godkjent av kommune, samt har avvik.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler brannslukkingsapparat i underetg, hovedleilighet er apparat for gamle, dvs. over 10 år, samt mangler røykvarslere.	

## 6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Kun mulighet for lufting via vindu, og det er ikke tilluft under dørbled.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-3</b>
Rommet mangler ventilering.	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av trapp****TG-3**

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur. Denne tretrappa har åpne trinn, og mangler i tillegg rekkverk, samt barnesikring under trinn. Håndløper mot vegg bør etableres der dette mangler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.20 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Det er usikkerhet om alder på avløpsrør i boligen, da det ikke er gitt opplysninger om det har vært foretatt oppgradering utover mindre tiltak i sammenheng med oppussing av kjøkken og bad. Derfor settes TG 2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**6.21 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er oppgradert en del av røranlegget i sammenheng med bad 1 etg samt underetg, og kjøkken. Etablert rør i rør plast. Utover dette er øvrig del av røranlegg sannsynlig fra byggeår.	



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Åpen rørfordeling i kjellerbod.</p> <p>Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Man bør sørge for at kjellerarealer holdes frostfritt.</p> <p>Stoppekran er plassert i kjeller.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales at vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens, samt kontrolleres pga alder på det eldste del av anlegget.</p>	

## 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres stedvis dårlig innfesting på kabler og elektrisk utstyr.	
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det registreres berøringsfare og feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1968	
Størrelse	
160 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres drypplekkasje fra bereder.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Varmtvannsbereder må skiftes ut. denne har kraftig korrosjon i nedre del og tegn på lekkasje. Bereder er 56 år gammel.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med stedvis klaffventiler i vinduer.	
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Man bør vurdere noe bedre ventilering av rom i boligen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilluftspalte ved dører til våtrom og toalett samt lufting av toalett anbefales etablert for optimal ventilering.	

## 6.25 Våtrom: Bad 1 etg.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Badet ble pusset opp i 2010. Arbeider ble gjort av selger. Det er innebygget dusjnische med sokkel mot gulv i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet på badet er tilnærmet flatt, bortsett fra litt fall inne i dusjnise.

Gulvskinne for dusjnise danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Dette gir TG 3, og man må få endret dette slik at vann utenfor dusjnise når frem til sluk. Slik løsning fremstår i dag, vil vann fra en lekkasje utenfor dusjnise, renne ut i leilighet, da terskel er høyere enn dørterskel.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal og i takplater over dusjsone. Årsak skal i følge selger til fuktsvellskader utenfor dusjsone, være at snø drev inn via luftehatt på tak, og forårsaket ved tining fuktskade i taket. Beslag (luftehatt) burde vært endret slik at faren for dette blir borte. Over dusjnise er fuktsvellskade i plater kommet som følge av for dårlig ventilasjon og plater som ikke er egnet i fuktutsatte områder.

Selger har selv stått for arbeider med overflater og flis legging.

**Anbefalte tiltak overflater**

Forhold med takplater, og skinne foran dusjnise må utbedres. I tillegg må man være oppmerksom på at gulv bortsett fra i dusjnise ikke har fall.

**Utbedringskostnader overflater****Under 10 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. TG 2 er satt, da det ikke forefinnes dokumentasjon på arbeider med legging av membran.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Badet har dusjnise, servant og side skap samt høy skap på vegg, bide samt underskap med benkeplate i laminat, nedsenket stålbeslag og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-1

Benkeplater ved servant har matte overflater.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilering ble ikke testet ved befaring, men det er mekanisk avtrekk på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt**

TG-1

Tilstøtende vegger mot fuktutsatte vegger i våtrommet er yttervegg og kjøkkeninnredning slik at hulltaking ikke er foretatt.

Det ble ikke indikert fukt verken i gulv eller vegger på badet, eller tilstøtende rom.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Ifølge selger er arbeider gjort av han ved oppussing av bad.

**6.26 Våtrom: Bad hybel leilighet.****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger puset opp badet i 2018.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu ligger i kant av dusjsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det er en del av vegg til badet som ikke er kledd igjen, slik at man ser rett inn på Liteks plater på badet.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	Badet har åpen dusjhjørne, wc, servant på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Arbeider med oppussing av bad er gjort av selger.	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.27 Kryp Kjeller

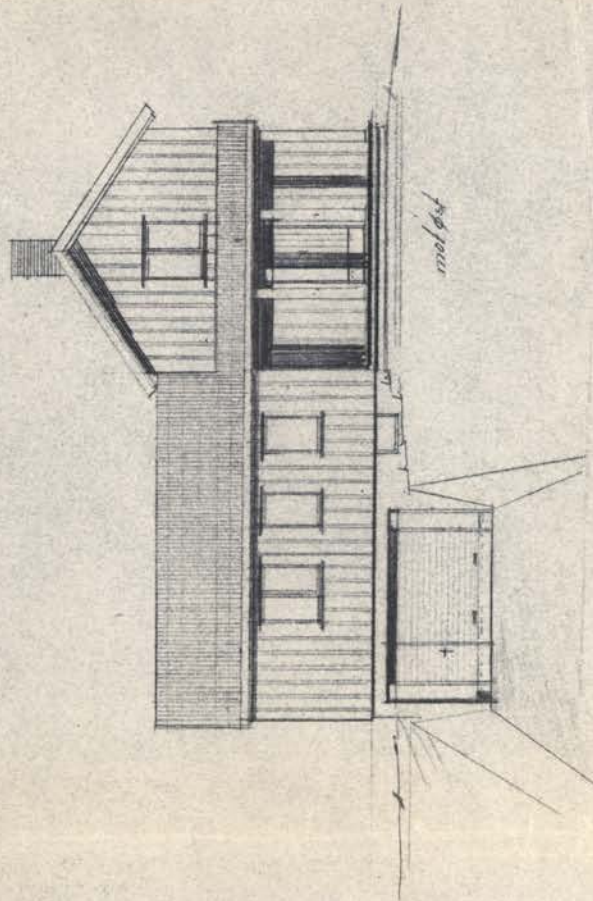
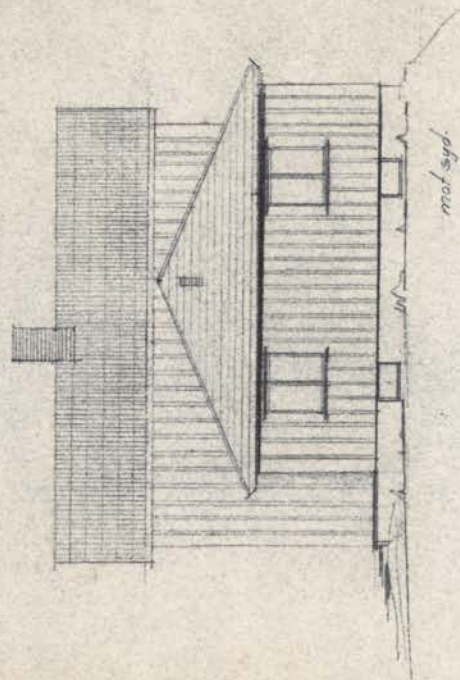
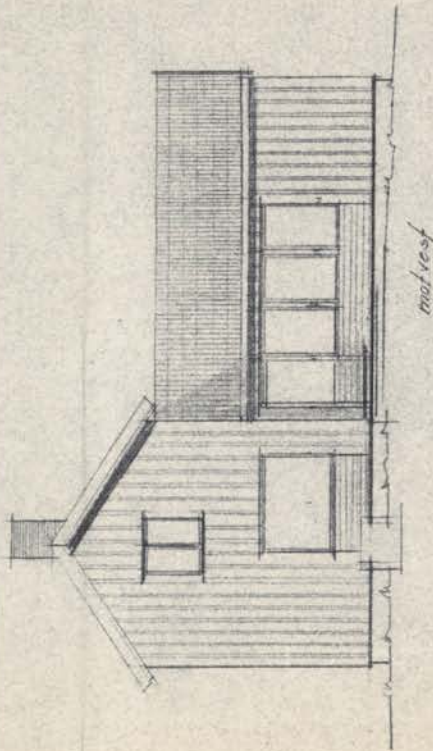
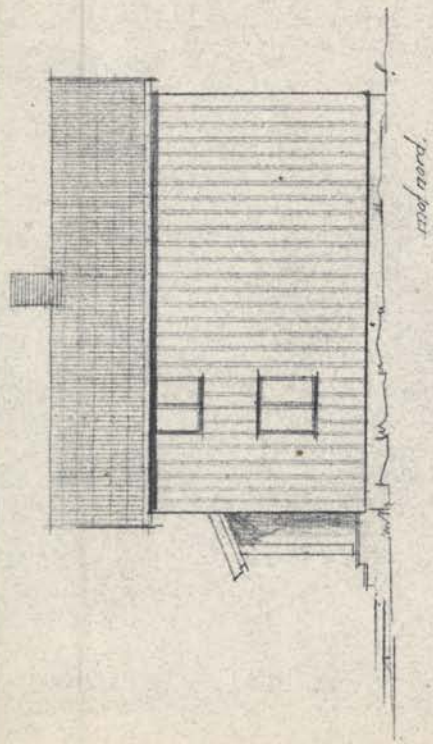
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

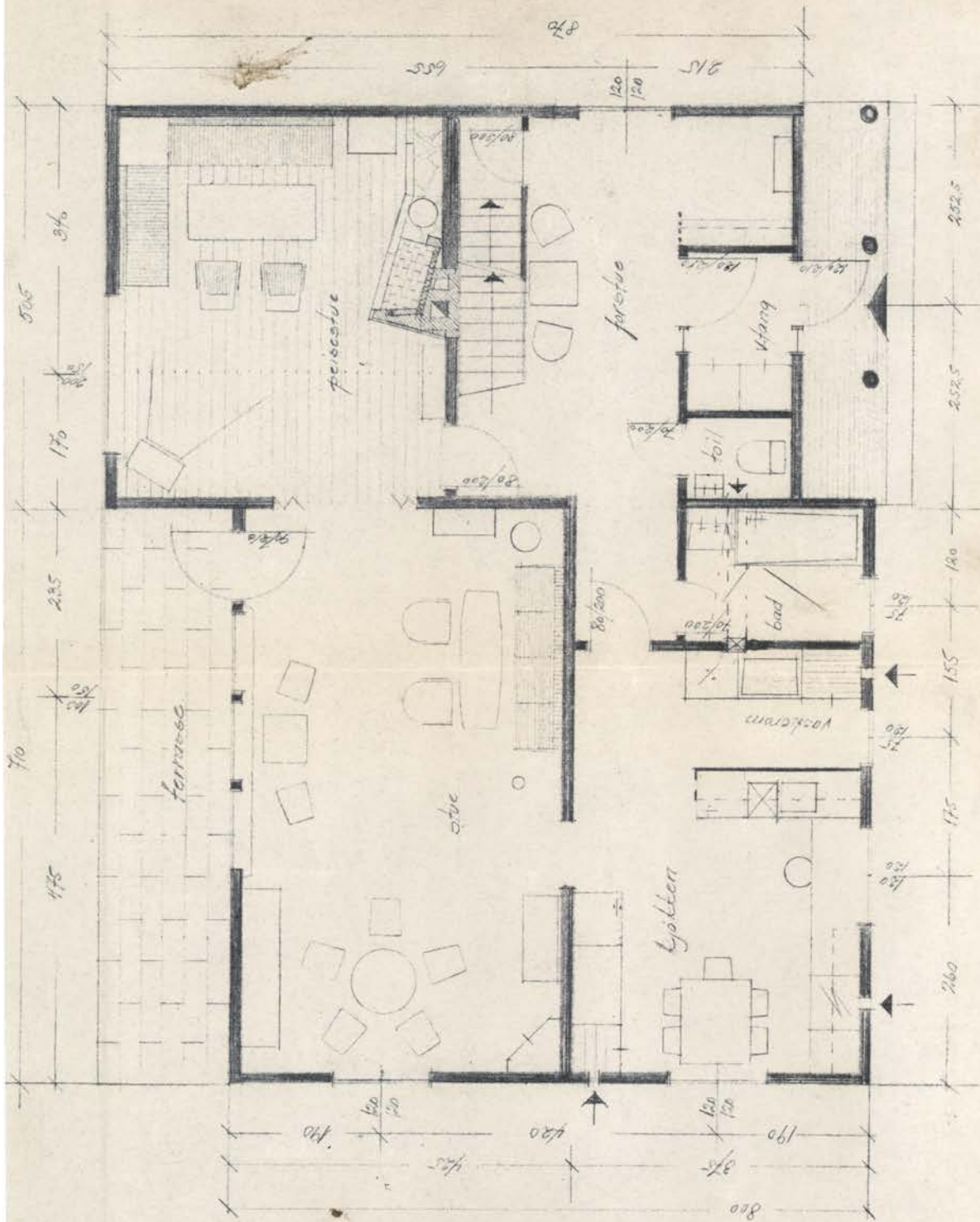
## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



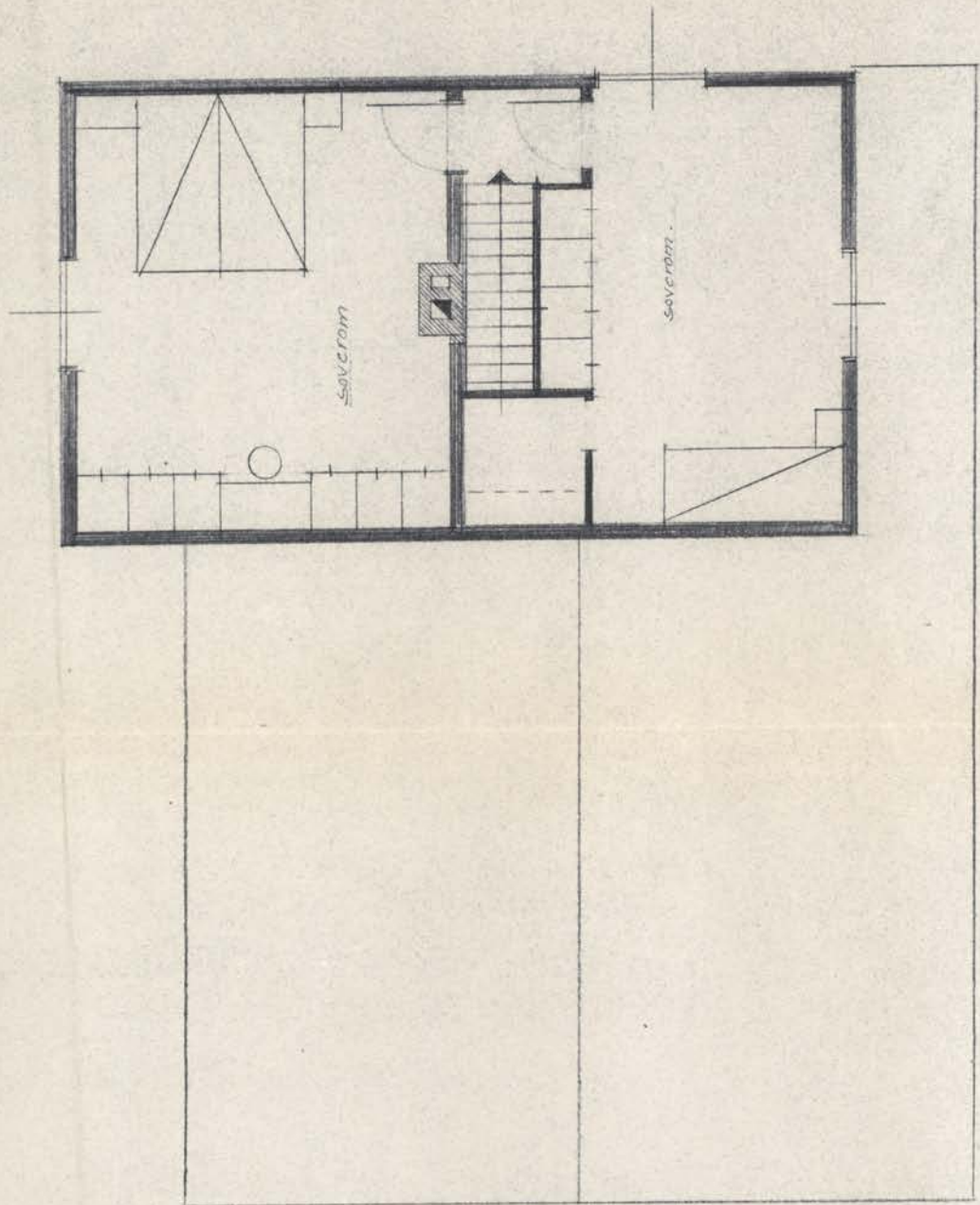
Bohæns for Martin Wielsstrøm, Oppdal  
facader til 1.00  
Oppdal bygningsråd Oppdal i mars 68  
32/68  
Oscar Solberg

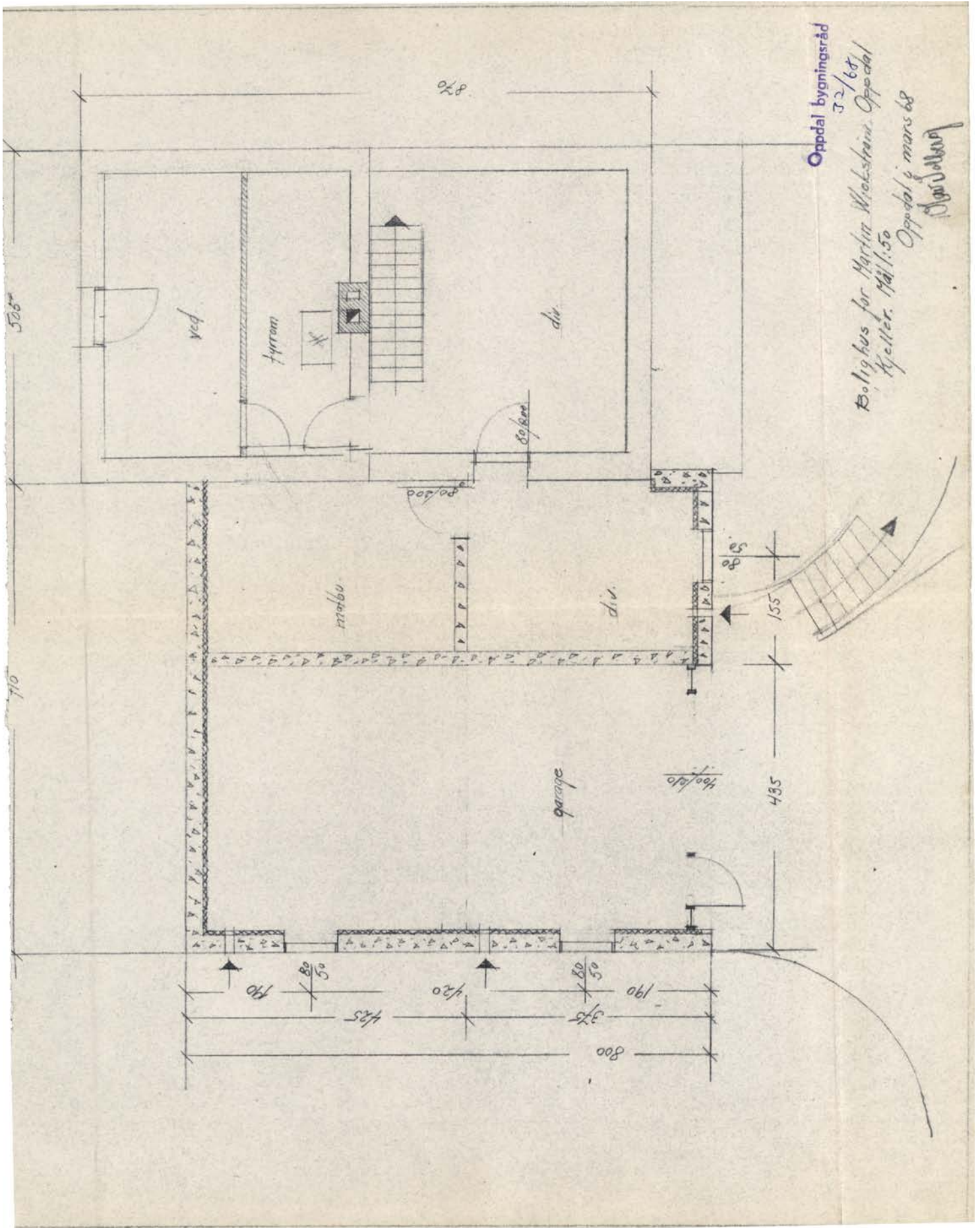




Tegning for Martin Wickskjold  
 Oppdal bygningsråd  
 14.1.50  
 Oppdal, mars 8 52 / 64  
 Skarbakken

2 sep 1961 1:50





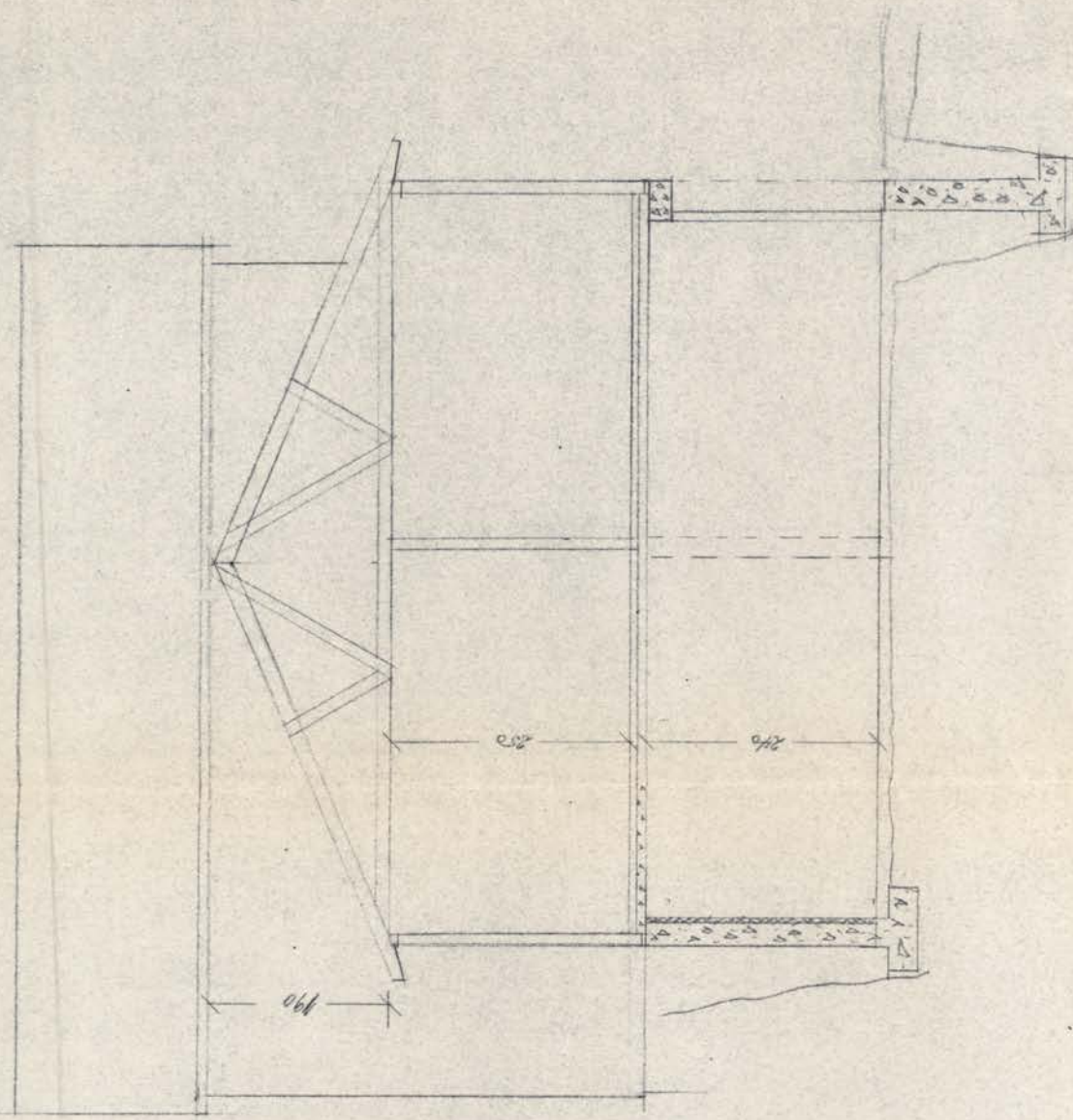
Oppdal bygningsråd

32/68

Bolighus for Martin Wicksheim, Oppdal  
Kjeller, Mål 1:50

Oppdal 9 mars 68

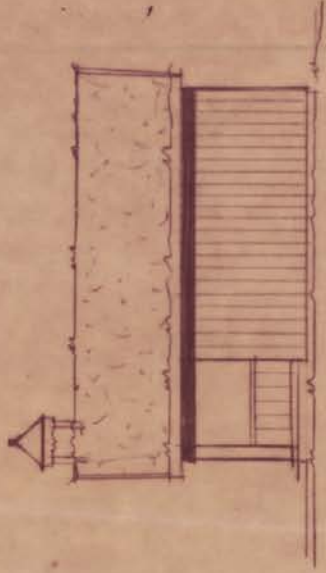
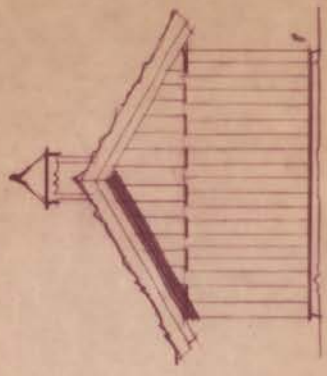
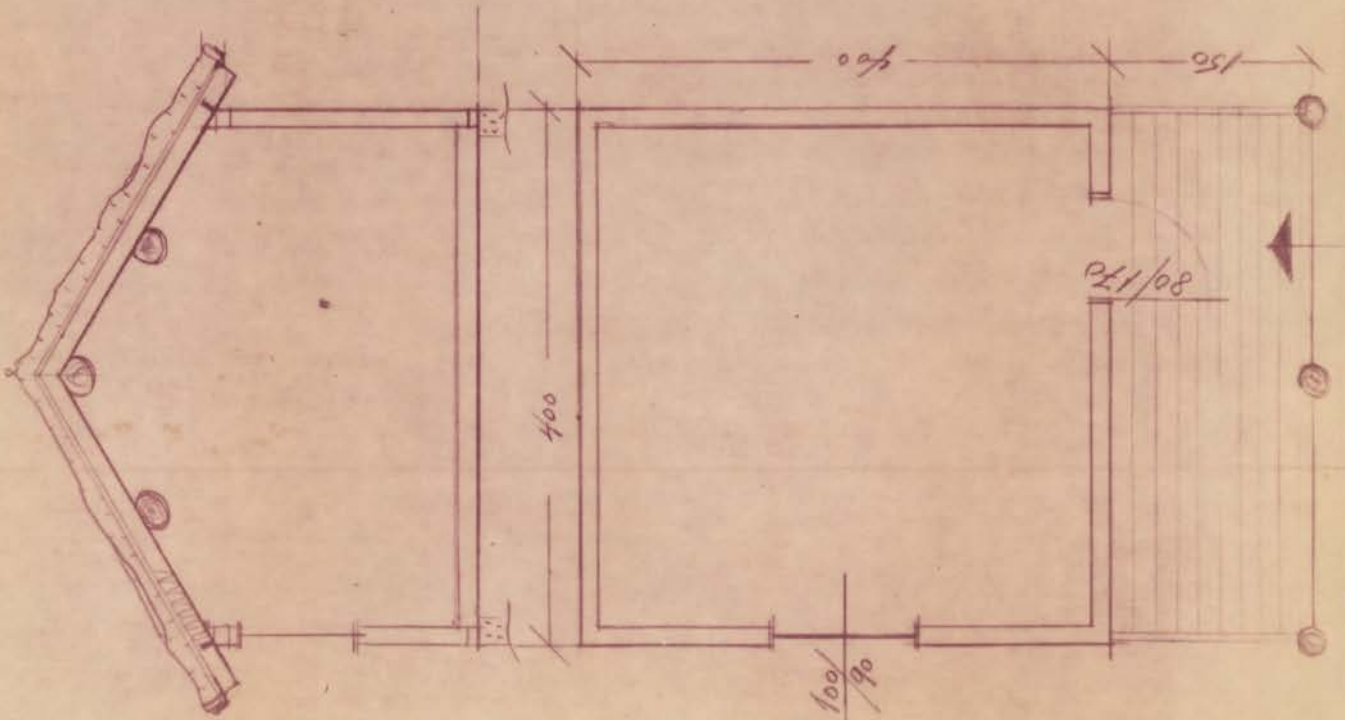
Oppdal



Snitt Höl 1:50

Oppdal bygningsråd

32/68

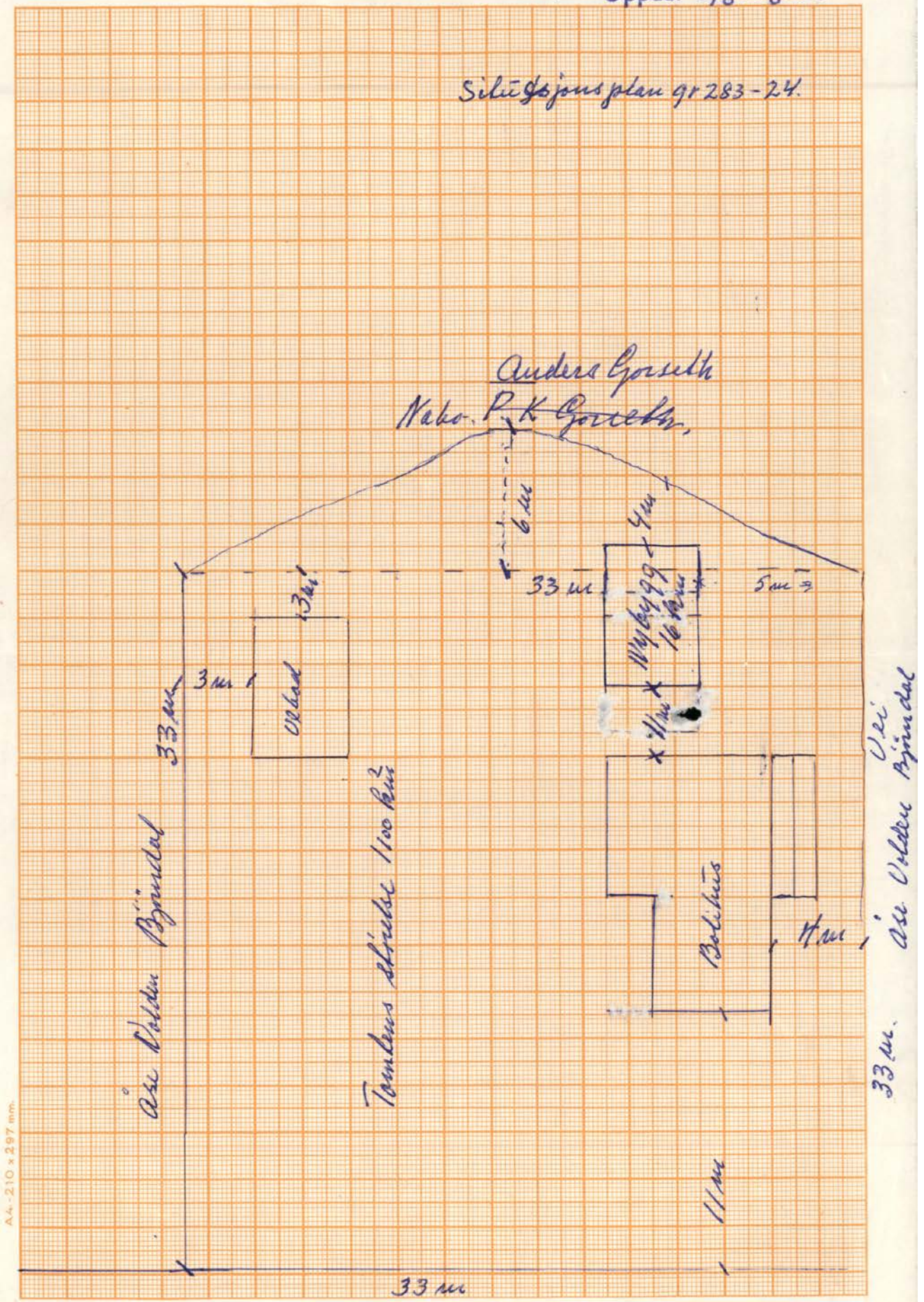


134/78  
Oppdal bygningsråd

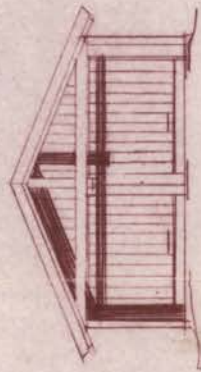
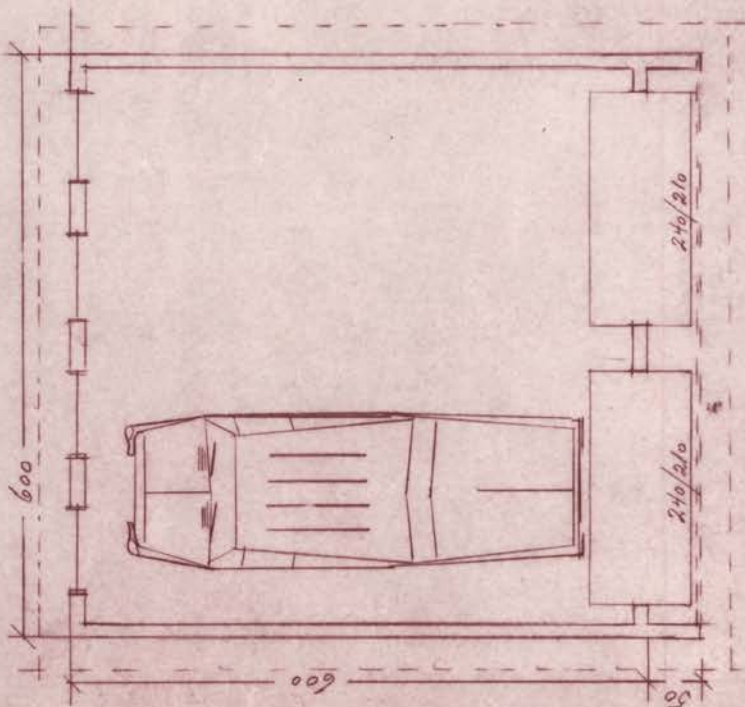
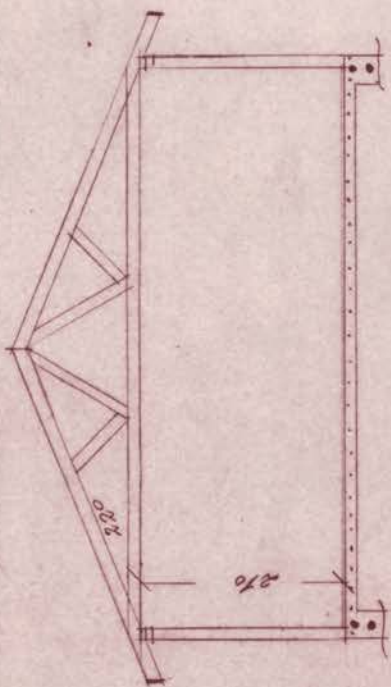
Stabbe 16 m<sup>2</sup>  
for Stabbe Vikstein, Oppdal  
Oppdal 1. januar 78  
Oppdal 1. januar 78  
Oppdal 1. januar 78

263  
01

Silvågjøens plan gr 283-24.



A4-210 x 297 mm.



94/85  
Oppdal bygningsråd

Garasje 236 m<sup>2</sup>  
for

Oppdal 2 jan 87  
Wald Ullmann

Plan - brøtt  
for side

307

01

fra v. i til garasdør 5 m.

veiens bredde 5 m. 94/85

Oppdal bygningsråd

Byggslet kom av gårs 283-bnl,  
i Oppdal

Pyntet mark,  
Ben Anders Porseth  
gns 283. bnl

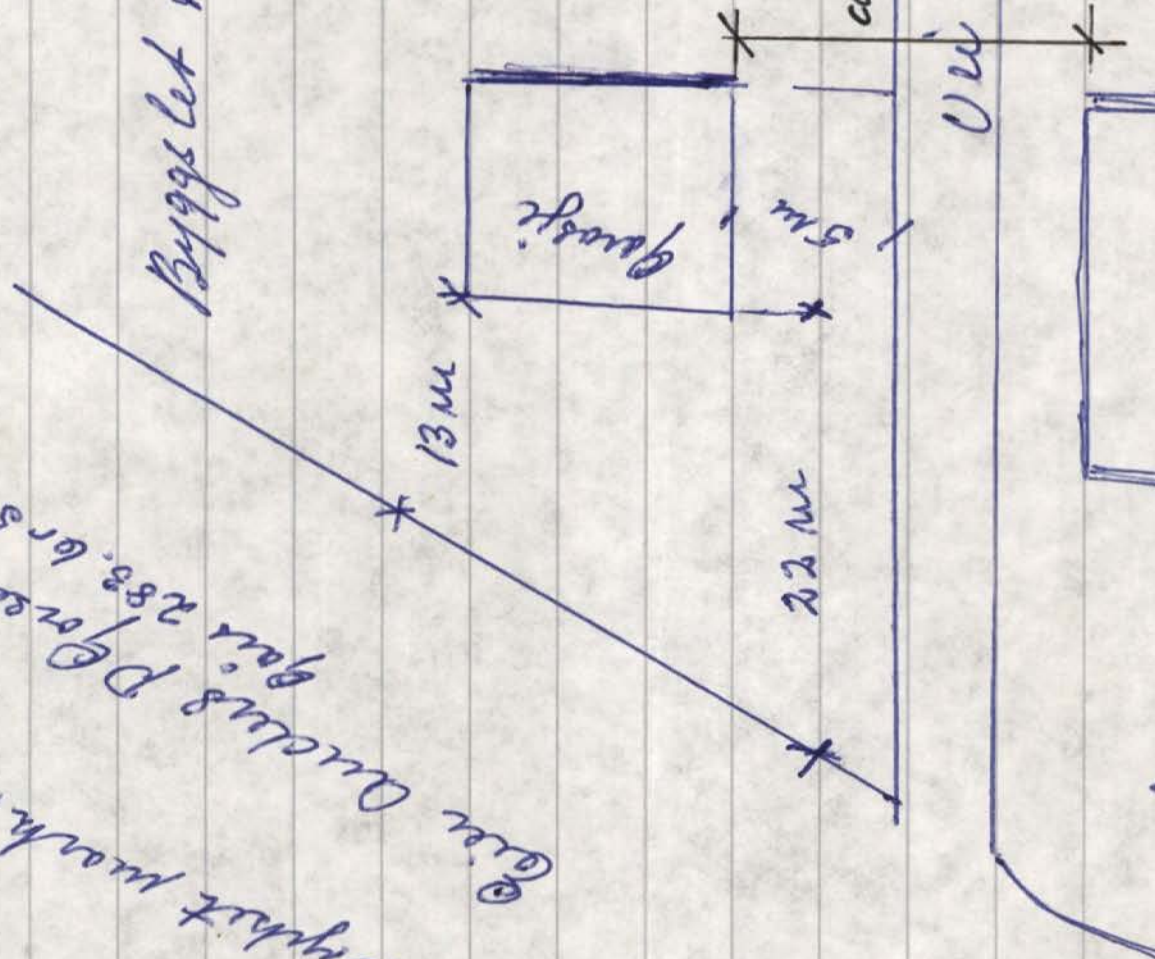
Utstukket bus-  
passering 4.7.85

Til stede:

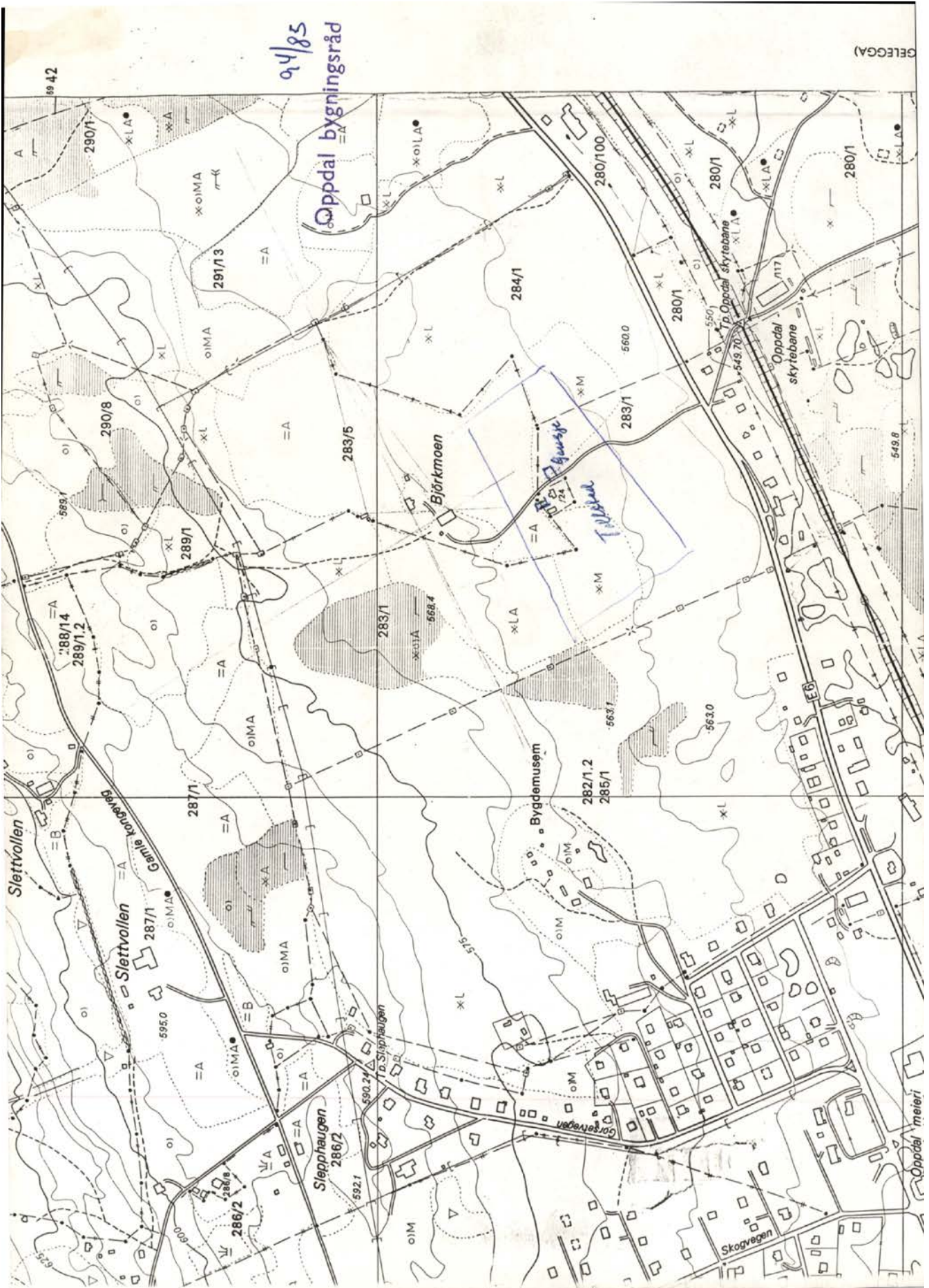
M. Wickstrøm

E. Nybrang

T. Lejonus.







Hr. Martin Wikstrøm,  
7400 Oppdal.

Midlertidig brukstillatelse.

Etter bygningslovens § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse  
for nybygg av våningshus i henhold til byggemelding av 24.april 1968  
sak 32/1968.

Følgende arbeider står att:  
1.etg.: Hovedstrøk maling.

Oppdal bygningsråd, den 22.juli 1969.

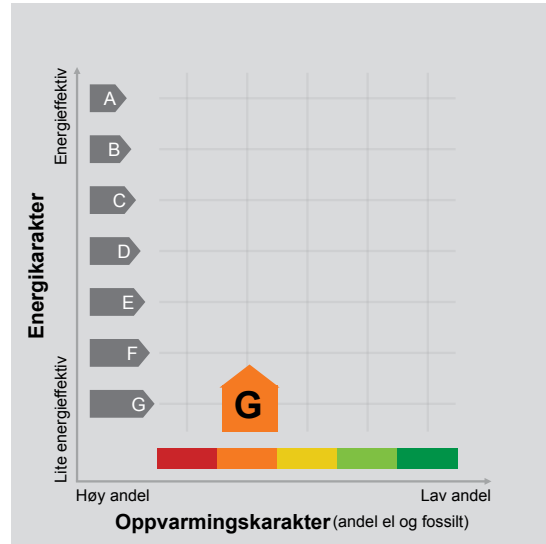
Oppdal bygningsråd

*Endre Nyhaug*

Endre Nyhaug,  
bem.

# ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkmovegen 14
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	283
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183811258
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23642
Dato	12.09.2024



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

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

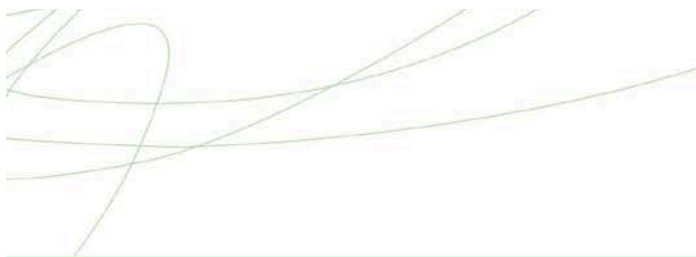
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1969
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	211
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: 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 luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **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 vegg.

### **Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer**

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

# Eiendomskart for eiendom 5021 - 283/24//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 098,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6941207,14	<b>Øst</b>	536555,51

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6941228,39	536551,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Steingjerde (60)	21,56	
2	6941228,08	536558,55	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Steingjerde (60)	7,10	
3	6941225,96	536562,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,65	
4	6941197,35	536579	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,93	
5	6941185,29	536551	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	30,49	
6	6941214,37	536535,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,15	

283/24

## Skylddelingsforretning

Tors dag den 5. mai 1949 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte  
menn skylddelingsforretning over gården Bjørndal  
g.nr. 283 br.nr. 1 av skyld mark 7.72 i Oppe  
herred. Forretningen er forlangt av H. S. Bjørndal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønsmenn

Hele

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Som sager H. S. Bjørndal og som  
kjøper Martin Wikström. Skylddelingsmenn: Helmer  
Bjørndalseter, Henning Suora og Per K. Gossell.  
Tilstøtende uklar Per K. Gossell møtte.

Mennene valgte til formann Henning Suora

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Toruta er rektangulær med en liten utbuling  
mot nord - dvs. mot Per K. Gossells eiendom  
(Se skisse). Toruta ligger ved gardsaeien som  
går fra ridsvei 50 til Per K. Gossells eiendom.  
Det nordøstlige hjørne av toruta ligger ved  
gardsaeien her denne går igjennom gjerdet  
mellom H. S. Bjørndal's og Per K. Gossells  
eiendomme. Fra dette hjørne går torutas grense

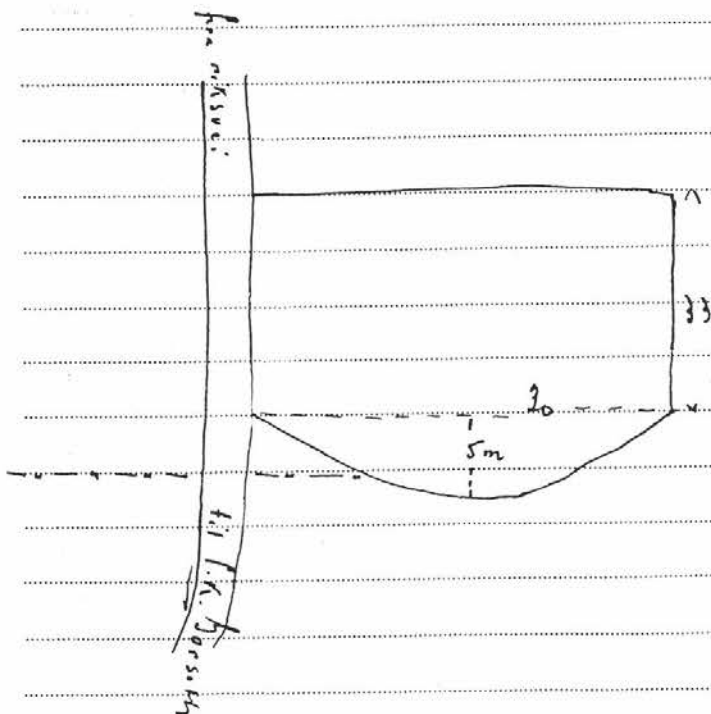
<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Vestover og grænes mod nord til Peter K.  
 Jonell's skov i en længde af 30 m.  
 Det vest grænes lunde til Selgeus q'us-  
 vunde del i en længde af 33 m. - mod  
 Syd også til Selgeus q'uvunde del  
 i en længde af 30 m og mod øst stige  
 lunde imod ovennævnte gårdsvej i en  
 længde af 33 m.  
 Berkestein er nedlagt i alle fire hjørner.



- 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Nei*
- 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*
- 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
- 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

- 5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? \_\_\_\_\_
- 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *Avstyrt*
- 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *Nei*

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *0.01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *7.71*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> *Tallstad*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>  
*Bæres av Kjøperen*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).  
<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Reeming Steen* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

*Reeming Steen*

*Conrad Groeth*

*Erik Røtvei*

Antatt til tinglysning

*9. juni 1949*

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. \_\_\_\_\_ br.nr. \_\_\_\_\_

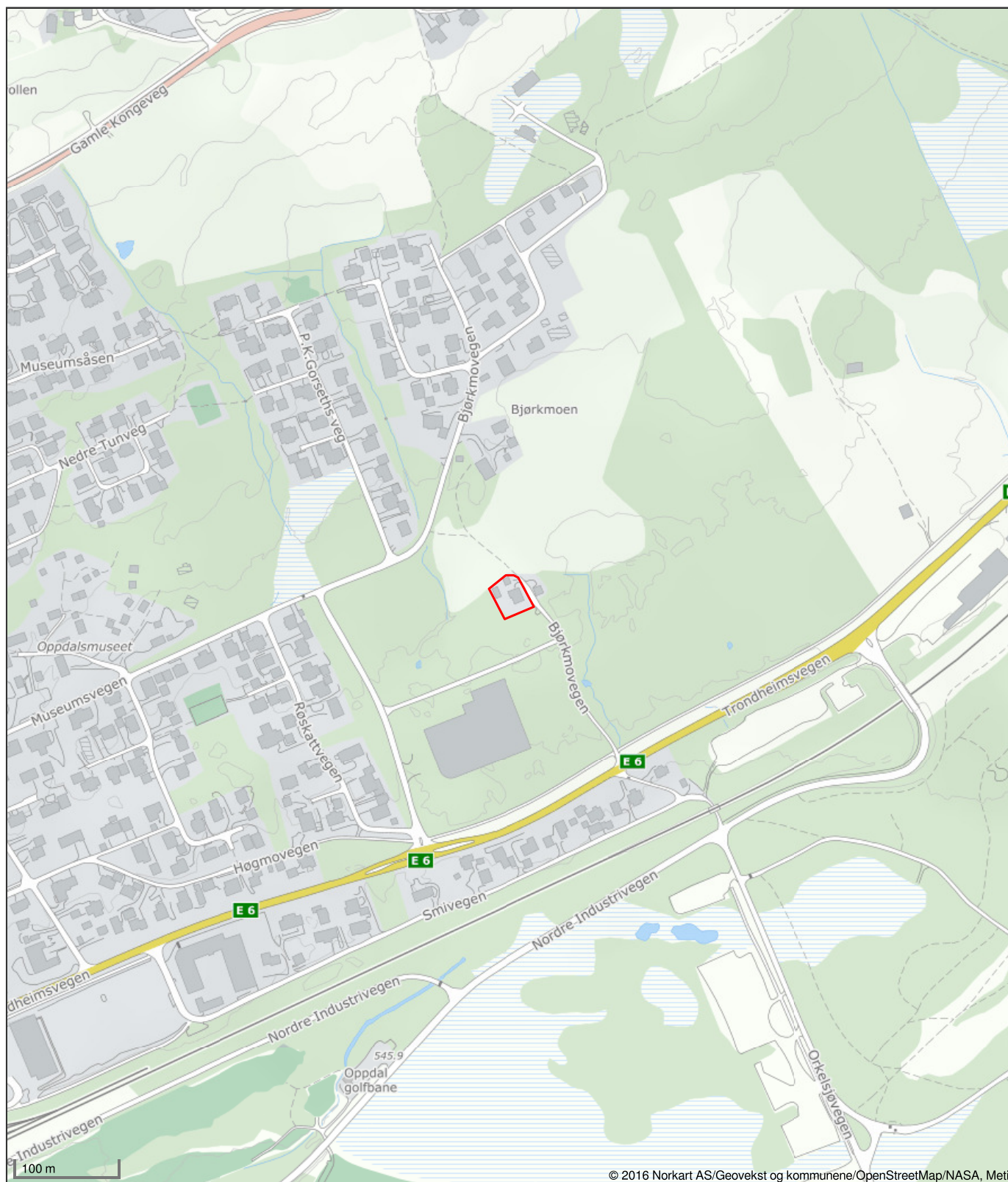
BEKRÆFTES

Gebyr betalt med kr. *106.-*

ØRKDAL SØRENSKRIVEREMBETE

*And Espen*  
*Steen*

# Oversiktskart for eiendom 5021 - 283/24//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Oppdal kommune

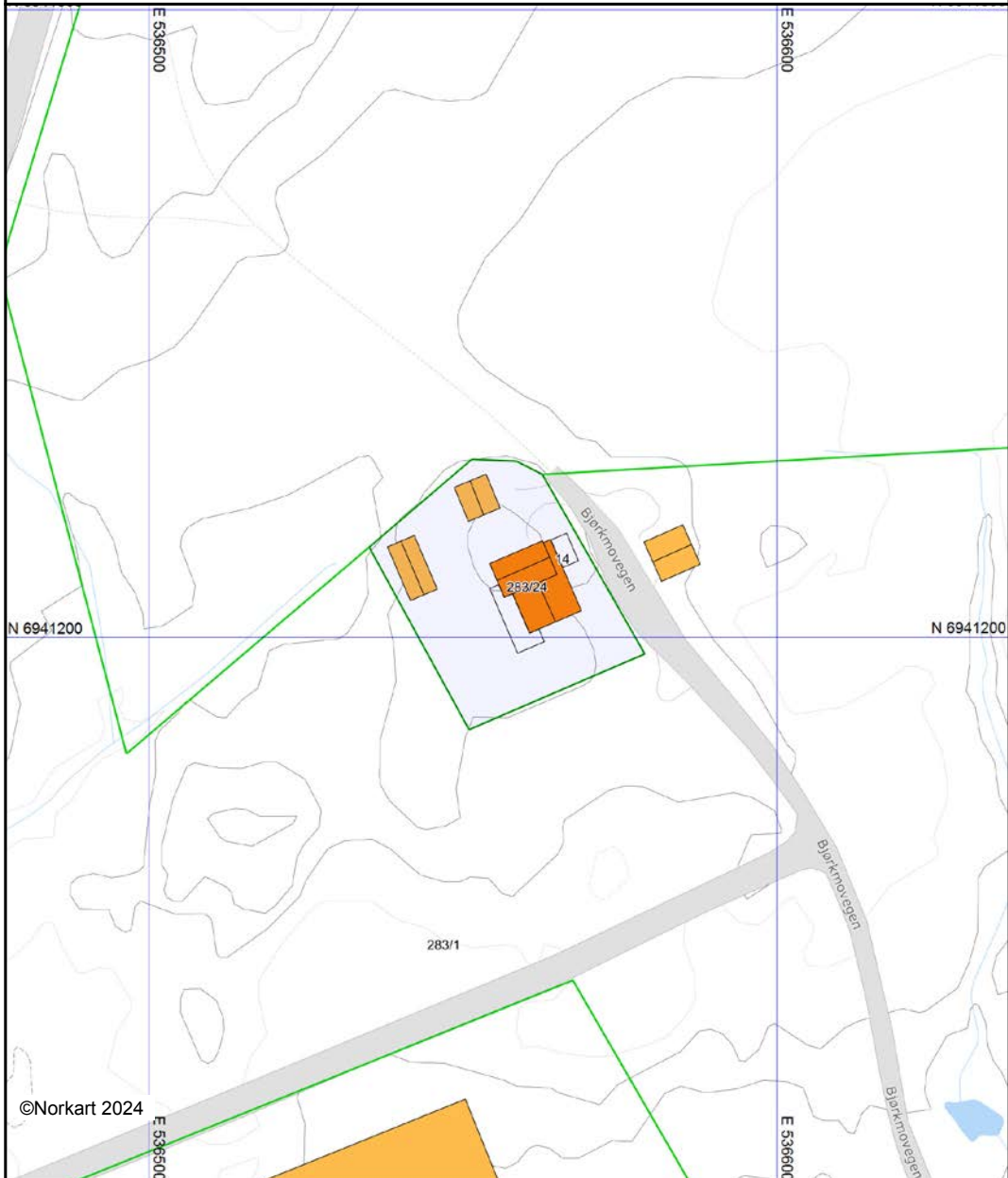
## Grunnkart

Eiendom: 283/24  
Adresse: Bjørkmovegen 14  
Dato: 19.07.2024  
Målestokk: 1:1000



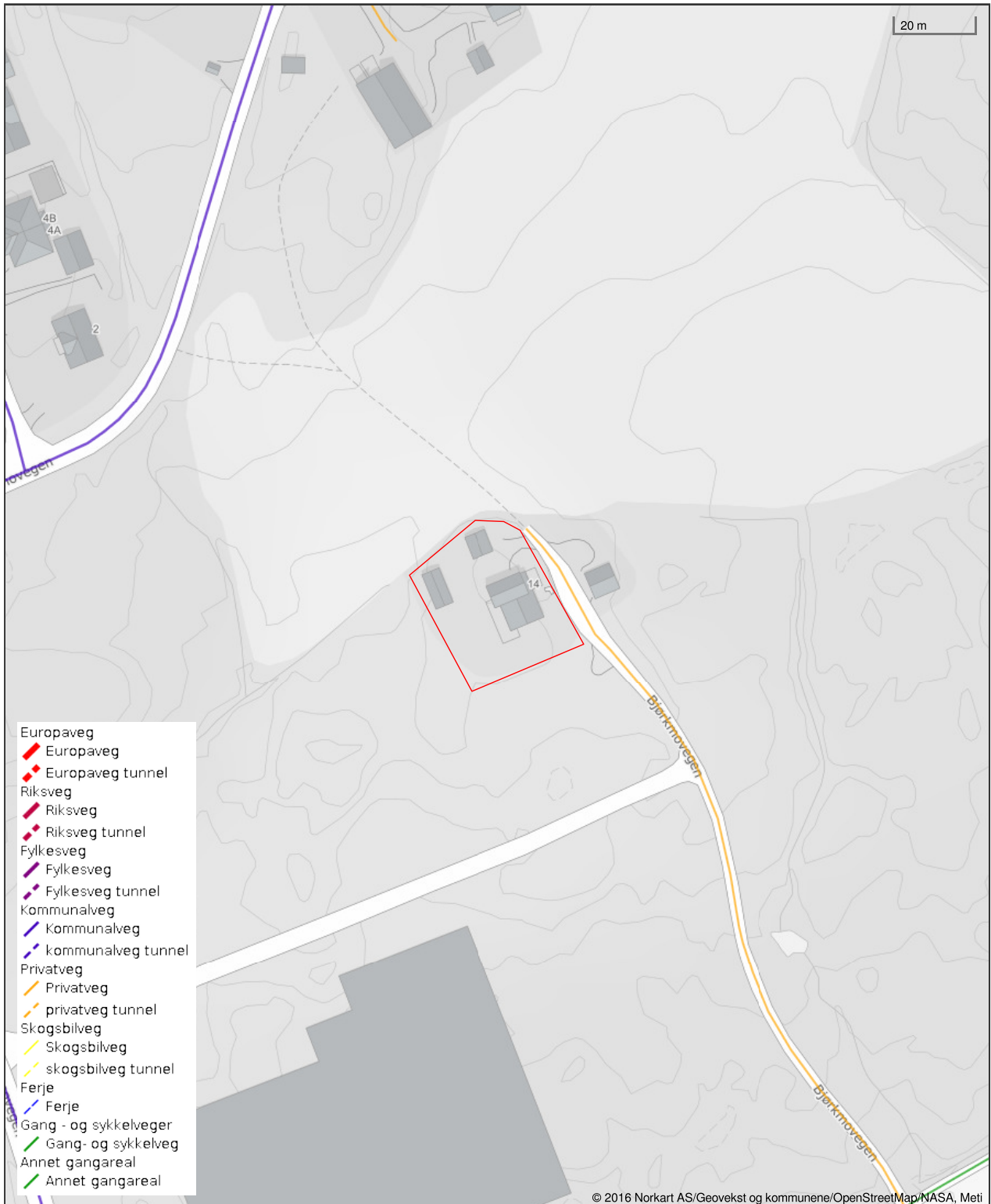
UTM-32

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

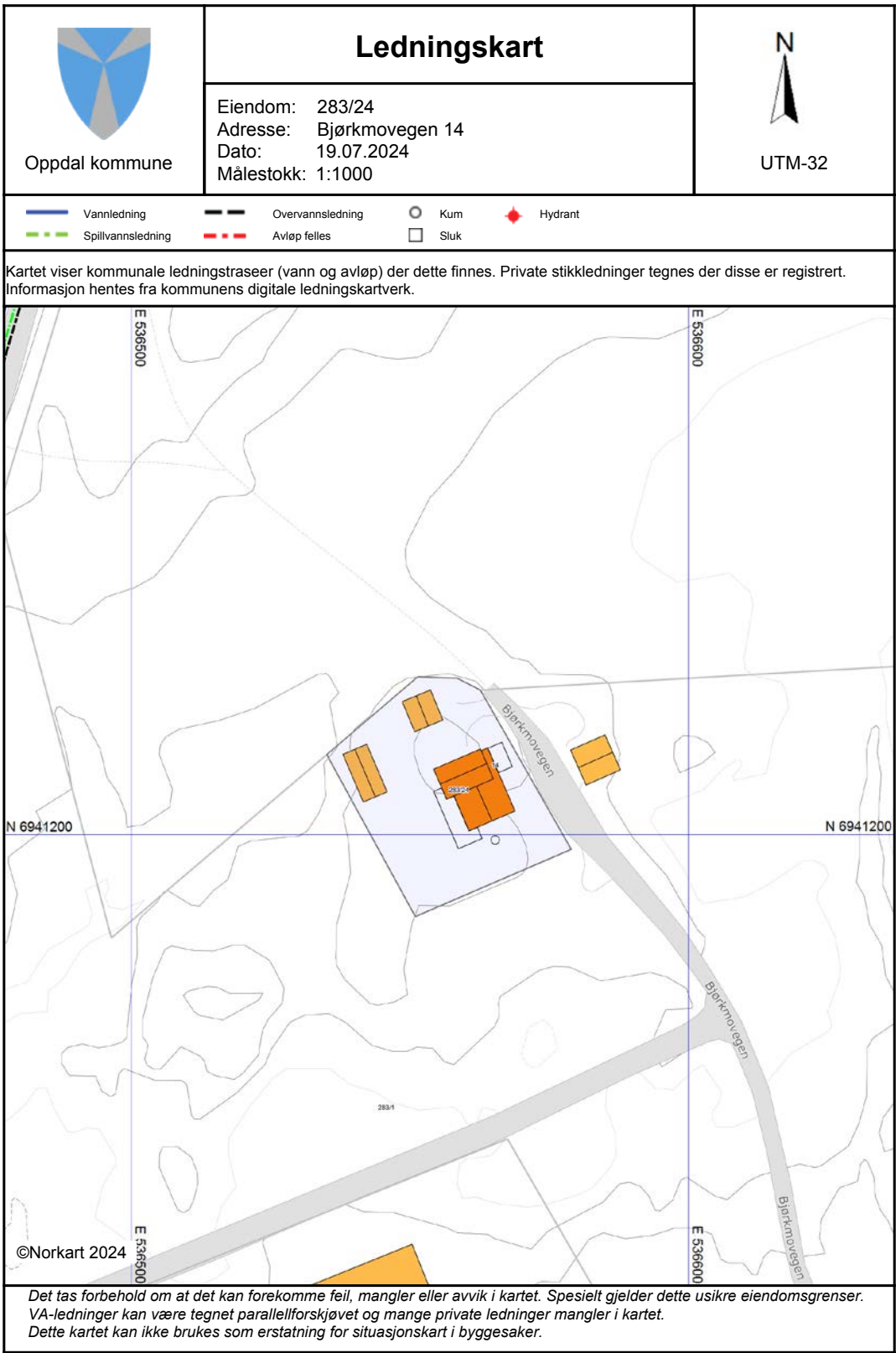


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 283/24//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 283/24//



Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

2023



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2023



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

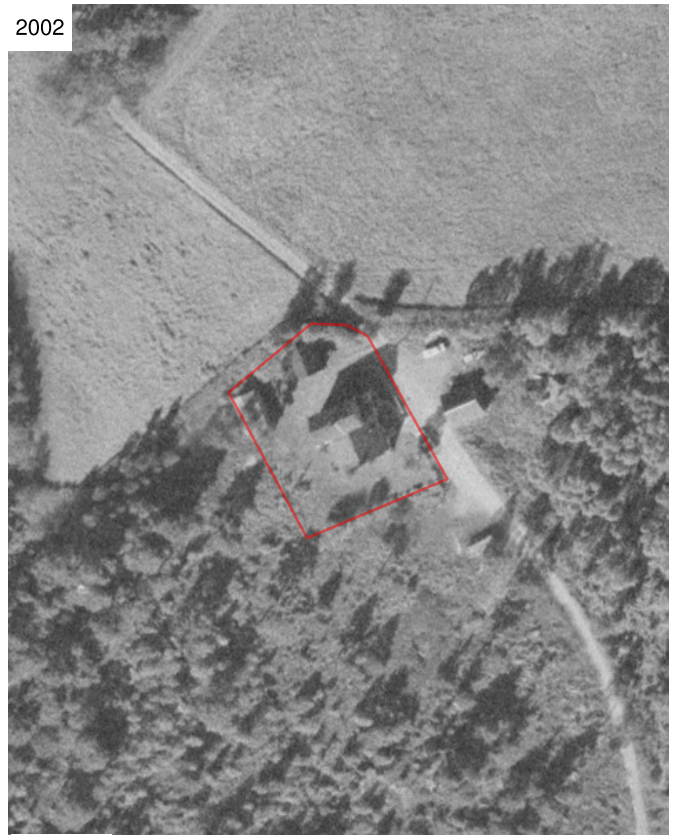
2002



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1998



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1987



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1978



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1977



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1963



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



1958



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



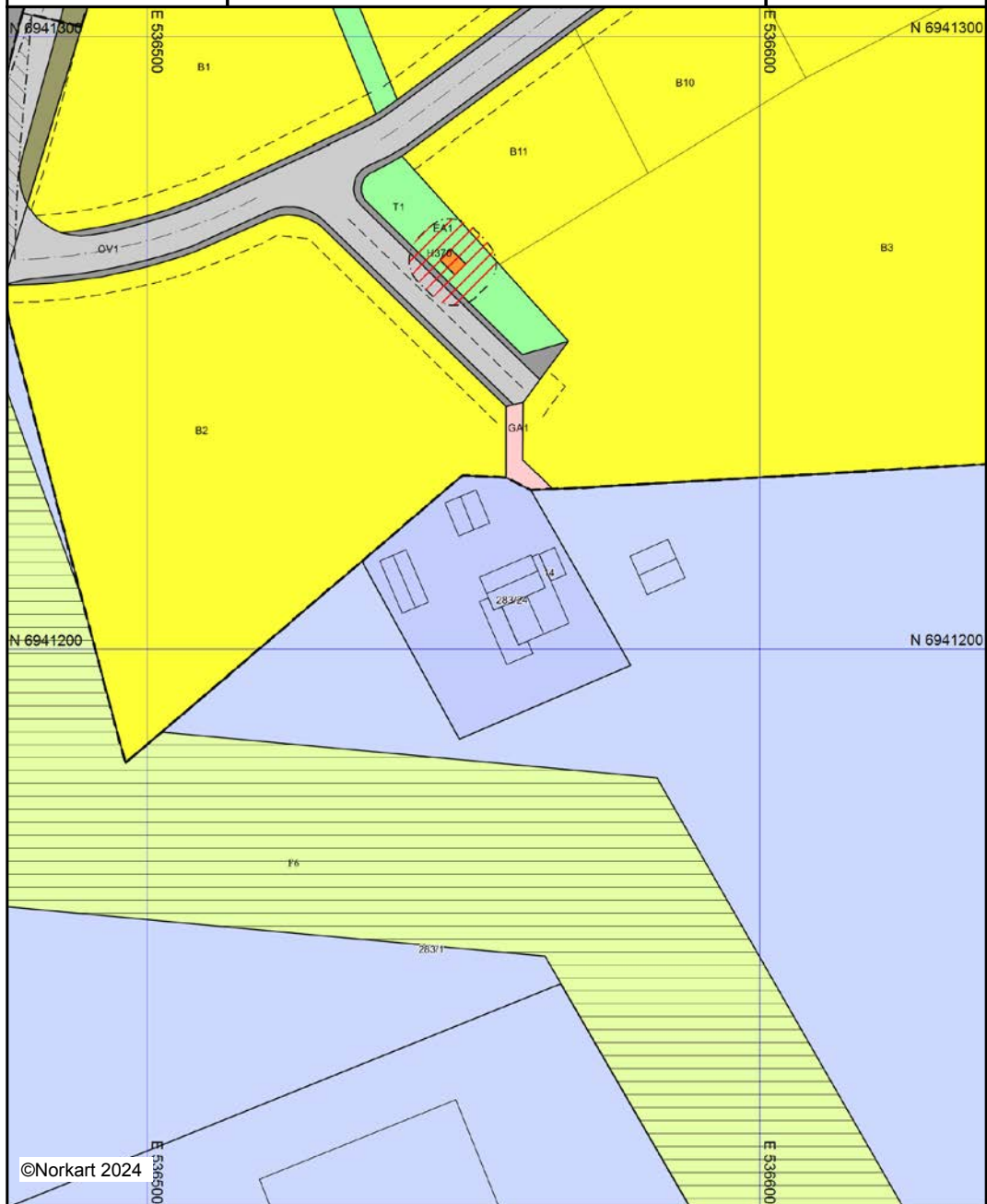
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 283/24  
Adresse: Bjørkmovengen 14  
Utskriftsdato: 19.07.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Offentlig barnehage

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annettrafikkområde (på land)


### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

-  Friområder
-  Anlegg for lek

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Friluftsområde (på land)
-  Frisiktsone ved veg
-  Klimavernsone
-  Taubane



### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

-  Grense for restriksjonsområde



### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

-  Boligbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass



### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal


### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

-  Turdrag
-  Vegetasjonsskjerm

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringsonegrense

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OPPDAL KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN  
**BJØRKMOEN**

beskrivelse  
og  
reguleringsbestemmelser

4. desember 1991

18. april 1994

11. oktober 1994

7. februar 1995

1995007

plankontoret  
midtre gauldal, oppdal og rennebu

## FORORD

Kommunestyret har i sak 86/83 vedtatt at det skal utarbeides reguleringsplan på Bjørkmoen. Skisseløsning var oppe til behandling i bygningsråd og formannskap i henholdsvis sak 7/90 og sak F 181/90. Siden da har nye forhold blitt vurdert i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Foreliggende planforslag er i hovedsak i samsvar med soneplanen; kommuneplan 1991-2002, og omfatter nytt boligfelt, gartneri, museum, område for reiselivsanlegg, friområder, beplantningsbelter og trafikkareal.

Plankontoret 4. desember 1991.  
Grete Bakken Hoem.

*Revidert etter sak TH 194/91, 17.12.91.*

*Revidert etter sak TH 25/94, 22.03.94.*

*Revidert etter sak K 68/94, 25.08.94.*

*Revidert etter sak K 4/95, 26.01.95.*

## BESKRIVELSE

### 1. PLANOMRÅDET

<i>avgrensning</i>	Planen avgrenses i nord av jordbruksområde og Gamle Kongeveg, i øst mot jordbruksareal, mot sør hovedsaklig langs nybygd gangveg langs E6 og mot vest langs Slepphaugråket og regulert område i Museumshagen.
<i>topografi/vegetasjon solforhold/klima</i>	Planområdet ligger i ei sørvendt li der de øvre deler av området ligger i en gunstig klimasone. Nede i dalbunnen er det stagnasjonsområde og det kan bli svært kaldt om vinteren. Vind fra sør/sørøst er den hardeste og det legges vekt på å etablere klimavermbelter/vegetasjonsbelter for å redusere de negative følgene av klimaet. For å beskytte mot nordvesten, som er en hyppigere men ikke så hard vind, kan hver utbygger legge opp til beplantning og leskjerming etter eget behov.
<i>planopplegg</i>	Reguleringsplanen legger opp til å vise utbyggingsområder som flaterregulering samt viktige trafikkforbindelser. Reguleringsbestemmelsene krever bebyggelsesplaner før utbygging kan skje i disse områdene og gir en del forutsetninger for bebyggelsesplanene som skal sikre viktige prinsipper for helheten i området. Internt trafikksystem og områder som bør avsettes til fellesarealer forutsettes vurdert i bebyggelsesplan. Dette vil gi en detaljløsning som samsvarer med behovet når utbygging er aktuell.

### 2. TIDLIGERE PLANLEGGING

<i>kommuneplan</i>	Utnytting av området bygger på soneplan for Oppdal sentrum, kommuneplanens arealdel. Planforslaget viser en første utbyggingsetappe som lar seg kombinere med dagens E6 løsning. Plankartet viser også hvordan området kan tilknyttes framtidig E6 med mulige av- og påkjøringsramper fra ny E6. Dette inngår imidlertid ikke i reguleringsområdet.
--------------------	---

### 3. PLANFORSLAGET

<i>utnytting</i>	Planområdet reguleres til boliger, områder for reiselivsbygg, almennyttig formål; museum, friområder, spesialområde; klimavernsone, landbruksområde; gartneri, fareområde, felles areal samt trafikkområder.
<i>boliger</i>	I området B1 og B2 vises eksisterende boliger. I område B3 vises boligområdet som flaterregulering med unntak av to eksisterende boliger nordøst i området. For disse er det vist ny felles adkomst (speilvendt i forhold til eksisterende) fra veg 2. I reguleringsbestemmelsene for B3 kreves bebyggelsesplan før ny ut-

bygging kan skje. Det forutsettes at adkomst skal skje via veg 2. Dette er på planen symbolisert ved adkomspiler. Plassering av disse adkomstvegene skal vurderes i bebyggelsesplan. Likeså utbyggingsform, byggegrenser, lekearealer og felles arealer for de enkelte boliggrupper. For å oppnå best mulig lokalklima i området er det av stor betydning å beholde mest mulig av den eksisterende vegetasjonen i området. Dette må vurderes i bebyggelsesplanen. Videre forutsettes gangvegforbindelse mot sentrum og Museumshagen tatt inn i bebyggelsesplanen.

#### *reiselivsanlegg*

Det er vist tre områder for reiselivsanlegg. Også for disse kreves bebyggelsesplan før utbygging kan skje. Sør for disse områdene har det vært vurdert å legge inn klimavernbelter. Imdertid kan det være viktig at områdene får annonsert seg mot E6, slik at vurdering av klimavernbelter mot sør tas opp i bebyggelsesplan når de øvrige forutsetningene i området er kjent.

#### *– M1 og M3*

Reguleringsbestemmelsene setter krav om at M1 skal utbygges før M3. Her vil det være aktuelt med utbygging av appertement/rom i en tett, lav bebyggelsesform.

#### *– M2*

I område M2 forutsettes det bygd ut et større hotell i tilknytning til gondolstart. Andre anlegg som naturlig knytter seg til gondolstart og hotell vil også være aktuell. Parkering i forbindelse med hotell og gondol forutsettes løst innenfor de viste områdene. Det stilles krav om landskapsmessig tilpassing av alle anleggene og at det tas hensyn til eksisterende vegetasjon for å opprettholde et best mulig lokalklima.

#### *– gondolstart/stolheis*

Gondoltraséen er vist på reguleringsplanen. Det er antydning et startpunkt, men dette må vurderes nærmere i bebyggelsesplanen for området M2. Dette må også ses i sammenheng med de øvrige anlegg i området. Gondoltraséen går over område M2, regulert til reiselivsanlegg, videre over friområde og også over felles areal, tidligere regulert i reguleringsplan for Museumshagen. Gondolen krysser eksisterende høyspentledning som på sikt må legges i kabel. Dette bør gjøres før utbygging av boligområde B3 starter.

#### *museum*

Område for museum er utvidet betydelig. Utvidelsen samsvarer i hovedsak med vedtak i sak K 144/84, avgrensning av areal til museumsformål. Ny adkomst til museet kan opparbeides øst i A1 i tillegg til den eksisterende. Veg 1 gjøres gjennomkjørende fra Slepphaugråket til E6. Ut fra at det vil bli en betydelig reiselivssatsing på begge sider av E6 sør for museet vil det være behov for å se adkomst til museumsområdet i sammenheng med adkomst til reiselivsanleggene. Det antas at museet vil øke sin satsing imot reiselivet og det vil styrke både museet og reiselivsanleggene i området at det er god forbindelse mellom dem. Nødvendig parkering for museet må løses på eget område. Det bør likevel vises forsiktighet med å overdimensjonere



parkeringsplassen inne på området da dette vil ødelegge områdets egenart. Ved spesielle anledninger med behov for mye parkering, må parkeringsanlegg i tilknytning til gondolstarten kunne benyttes.

*gartneri*

Område for gartneri er utvidet mot sør. Gartneriet har behov for areal til blant annet opparbeiding av parkeringsplass. Det er dessuten ønskelig å bevare den eksisterende vegetasjonen i området på grunn av vindforholdene.

*klimavernbelte*

For å skjerme mot den mest utsatte vindretningen fra sørøst, er det regulert to klimavernbelter. Områdene må ha en bredde på 30m og er søkt plassert der det er vegetasjon idag. Eksisterende skog forutsettes bevart og om nødvendig må området tilplantes. Det er av vesentlig betydning for effekten av klimavernbeltene at de forblir tette slik at de ikke blir perforert med for eksempel veger og lignende.

*friområde*

I tillegg til klimavernbeltene er det regulert inn mindre beplantningsbelter som friområde: F1, F2, F3 og F4. Disse er forutsatt skal ha en visuell effekt ved at de skiller mellom forskjellig utnytting av området. Under gondolen er det regulert et større friområde, F5, som blant annet vil være framtidig nedfartsløype til reiselivsanleggene og gondolstarten.

*trafikkløsning*

Det er lagt vekt på at den viste trafikkløsning skal kunne tilpasses en framtidig omlegging av E6. Hvordan dette er tenkt løst er vist på reguleringsplanen med inntegnet senterlinje for ny E6 med av- og påkjøringsramper inn til planområdet. Ny E6 trasé er i samsvar med vegvesenets skisser som også har ligget til grunn for utarbeidelse av kommuneplanen.

– *biltrafikk*

Hovedadkomsten til området forsettes via to nye adkomster fra E6, veg 1 og veg 2. Veg 2 vil kunne bli av- påkjøringsrampe fra ny E6 når denne blir omlagt. Det er av stor betydning å få etablert gode avkjørsler fra E6 i dette område som i stor grad henvender seg til vegfarende. Utbygging av området vil bidra sterkt til nødvendigheten for en omlegging av E6 i området.

Adkomst til M1, M2 og muséet skjer via veg 1. Adkomst til M3 og B3 skjer fra veg 2: ny tverrforbindelse mellom E6 og Gamle Kongeveg. Det er på plankartet antydning adkomster inn i byggeområdene, men detaljering av vegsystemet vurderes i de respektive bebyggelsesplaner.

– *gangtrafikk*

Hovedgangvegforbindelse fra sentrum og inn i planområdet er vist som kjøreveg like sør for gartneriet og muséet. Herfra er den vist som gangveg videre mot B3. Det antas at det bare unntaksvis vil være sjenerende biltrafikk på strekningen sør for muséet. Det forutsettes at gangvegen blir videreført i bebyggelsesplanen for B3. Likeledes forutsettes at de øvrige

bebyggelsesplaner viser nødvendige gangvegforbindelser som knytter seg mot hovedgangvegene til sentrum. Gangvegforbindelse mellom boligområde i Museumshagen og B3 må vurderes i bebyggelsesplan for B3.

Det er ikke vist gangvegforbindelse mellom utbygd og planlagt gangveg mot sentrum. Det har vært vurdert å regulere gangveg langs veg 1 fra E6 og nordover mot muséet, men det synes riktigst at denne blir detaljert i forbindelse med bebyggelsesplan for M2.

# OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
BJØRKMOEN UTARBEIDET 4. DESEMBER 1991.  
REVIDERT ETTER SAK TH 194/91, 17.12.91, ETTER SAK TH 25/94,  
22.03.94, ETTER SAK K 68/94, 25.08.94 OG ETTER SAK K 4/95, 26.01.95.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE  
LANDBRUKSOMRÅDE  
TRAFIKKOMRÅDE  
FRIOMRÅDE  
FAREOMRÅDE  
SPESIALOMRÅDE  
FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER

## I. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

### 1.1 Boliger

*I områdene skal oppføres boliger med tilhørende anlegg. Før ny utbygging kan skje i B3 må det utarbeides bebyggelsesplan for hele området som inneholder tomteinndeling, utnyttingsgrad, byggegrenser, trafikkarealer, lekearealer og felles arealer. Hovedgangveg mot sentrum sør i B3 og gangvegforbindelse til Museumshagen skal løses i bebyggelsesplanen.*

### 1.2 Reiselivsanlegg

*I området M1 og M3 skal det bygges reiselivsanlegg. M1 skal bygges ut før M3. I område M2 skal det bygges reiselivsanlegg; hotell, stolheis/gondolstart med tilhørende anlegg.*

*Det kreves bebyggelsesplaner som skal inneholde utnyttingsgrad og byggegrenser før områdene kan utbygges. Det skal legges vekt på landskapstilpassing av anleggene og behov for klimavernsoner mot sør vurderes spesielt i bebyggelsesplanene. I område M2 skal det også innpasses gangvegforbindelse mellom eksisterende gangveg sør for planområdet og ny gangveg sør for muséet.*

*Bebyggelsen skal utformes med enhetlig bygningsform, materialbruk, detaljering og takutforming.*

*Forretningsvirksomhet eller sentrumsfunksjoner tillates ikke i områdene.*

## 2. BESTEMMELSER FOR LANDBRUKSOMRÅDENE:

### 2.1.Gartneri

*Område L1 skal nyttes til gartneridrift. Det tillates oppført bygninger som har tilknytning til virksomheten.*

## **3. BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDENE:**

### 3.1 Friområder

*I område F1, F2, F3 og F4 skal eksisterende vegetasjon bevares og om nødvendig tilplantes. Gjennom område F5 tillates gangvegforbindelse til boligene i Museumshagen. Denne vurderes i bebyggelsesplan for B3. I F5 kan det legges nedfartsløype og tursti. I F6 tillates ryddet trase for tursti/skiløype i inntil 4 meters bredde.*

## **4. BESTEMMELSER FOR FAREOMRÅDE:**

### 4.1 Fareområde

*Fareområde, høgspenledning utgår når høgspenledningen er lagt i kabel. Dette må skje før utbygging av gondol.*

## **5. BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDENE:**

### 5.1 Klimavernbelte

*I klimavernbeltene skal eksisterende vegetasjon beholdes og områdene tilplantes i nødvendig grad. Gjennom KB1 tillates gangvegforbindelse til boligområdet Museumshagen. Denne vurderes i bebyggelsesplan for B3.*

### 5.2.Usikkert fornminne

*Fornminnene er fredet av Kulturminneloven. Det samme gjelder en sikringszone på 5 meters bredde regnet fra fornminnets ytterkant.*

## **6. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE:**

### 6.1 Felles avkjørsel

*Felles avkjørsel i B3 er felles for de to tilstøtende boligene nord i B3. Felles avkjørsel mellom B1 og B2 er felles for de tilstøtende boligene i B1 og B2.*

### 6.2 Felles friområde

*For felles friområde under gondolen gjelder reguleringsbestemmelser vedtatt i reguleringsplan for Museumshagen.*

## **7. FELLESBESTEMMELSER:**

### 7.1. Avkjørselsforhold

*Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafikksikre. I de viste frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.*

### 7.2. Ubebygde areal

*Eksisterende vegetasjon må søkes bevart i størst mulig utstrekning. Fjerning av eksisterende vegetasjon i byggeområdene til-*

*lates bare i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Ubebyggt areal gis en tiltalende form og behandling.*

7.3. Mindre vesentlige unntak.

*Kommunen kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.*

7.4. Privatrettslige avtaler

*Eiter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.*

FESTEKONTRAKT

OPPDAL 12.06.1986

Åse og Leif Volden fester herved bort til Martin Wikström en parsell av sin eiendom Björndal g.nr.283 b.nr.1

Parsellen utgör disse mål:

Fra nordvestlig hjørne langs grense mot Anders P. Gorset, eier av g.nr283 b.nr.5, til nordöstlig hjørne er det 12,20 m. Fra nordöstlig til sydöstlig hjørne er det 20,00 m. Fra sydöstlig til sydvestlig hjørne er det 10,50 m. Fra sydvestlig til nordvestlig hjørne langs med gårdsveien til Anders P. Gorset er det 22,00 m. Ved samtlige hjørner er det nedsatt grensemerker.

Parsellens areal er 220 m<sup>2</sup>.

Festeavgiften settes til kr.200 - to hundre 00/100 - pr. år.

I tilfelle Oppdal Kommune erverver omkringliggende område skal Martin Wikström eller hans arvinger ha forkjøpsrett til denne parsell. Prisen som betales skal være lik den kvadratmeterpris Kommunen betaler for omkringliggende område.

Bortfester:

Fester: *Martin Wikström*

*Leif Volden*  
Åse Björndal Volden

Det bekreftes at Åse og Leif Volden har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvar.

*Lagre Veel*  
Per Erik Hindsøth



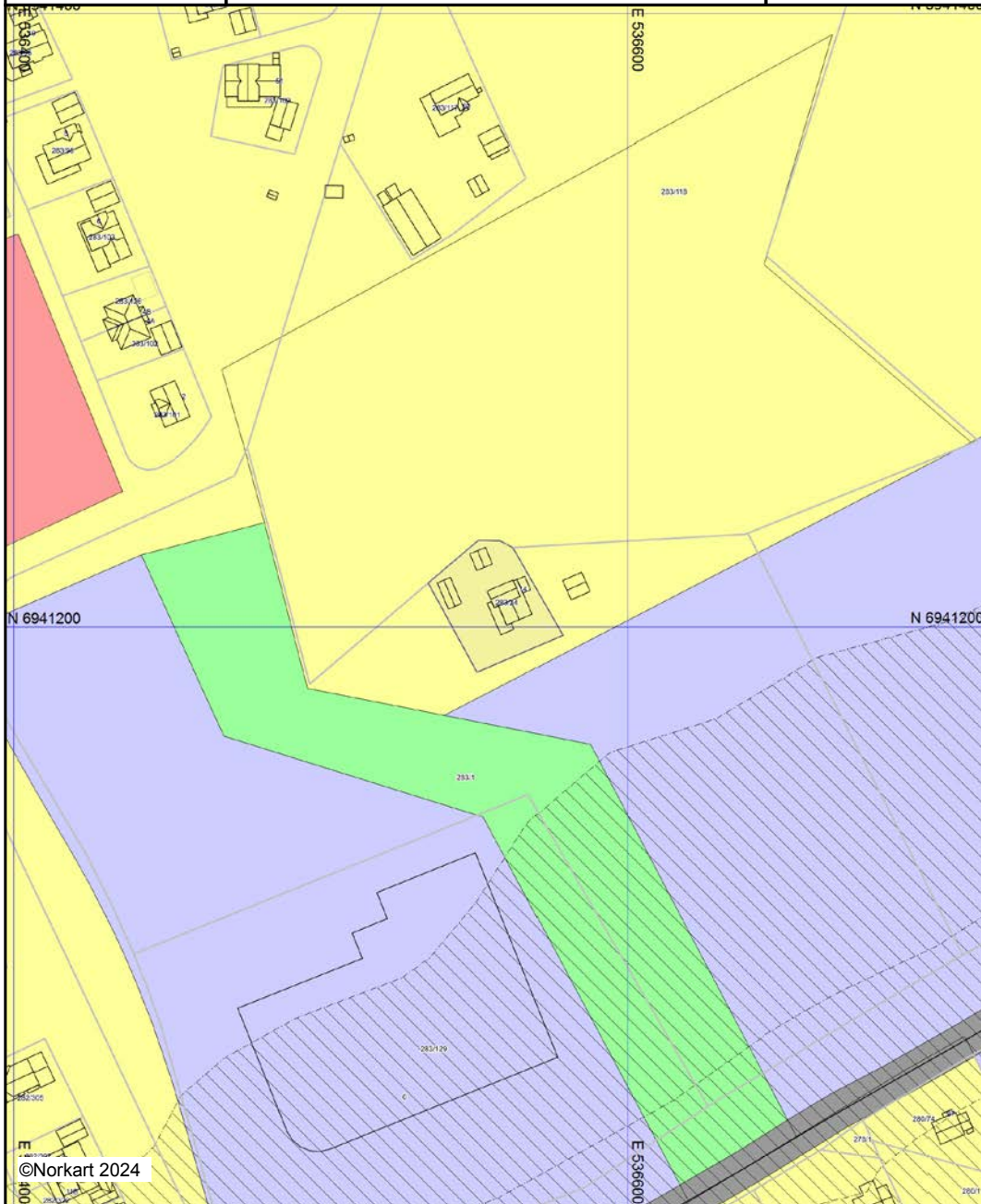
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 283/24  
Adresse: Bjørkmovegen 14  
Utskriftsdato: 19.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



# Bjørkmovegen 14

Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗	Oppdal skystasjon Linje 480, VY710, 901	18 min 🚶	1.4 km
🚗	Oppdal stasjon Linje F6, R70	19 min 🚶	1.5 km
✈️	Trondheim Værnes	2 t 🚗	

## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	26 min 🚶	2 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	25 min 🚶	1.9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min 🚗	2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Burger King Oppdal	15 min 🚶
---	--------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

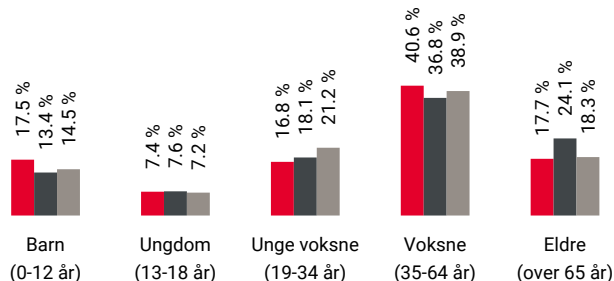
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Høgmo	738	339
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Høgmo barnehage (1-5 år) 36 barn	17 min 🚶	1.2 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 47 barn	19 min 🚶	1.4 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	20 min 🚶	1.5 km


## Dagligvare


Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	19 min 🚶	1.4 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	20 min 🚶	1.6 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100

## Sport

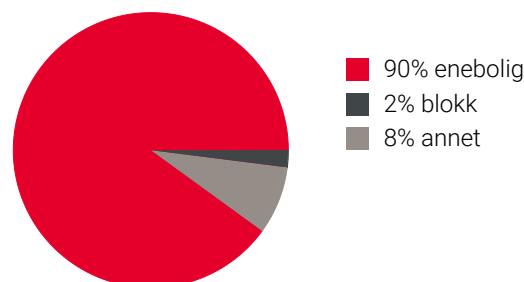
 Oppdal kulturhus - aktivitetssal 22 min   
Aktivitetshall 1.7 km

 Kruksport Klatring 23 min   
Klatring 1.7 km


 Spensst Oppdal 26 min 

 Oppdal Treningssenter 5 min 

## Boligmasse

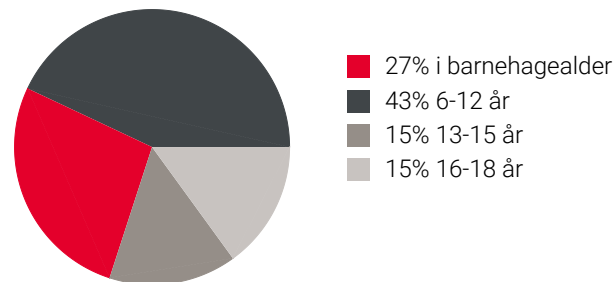


## Varer/Tjenester

 Torgsenteret / Domus Oppdal 19 min 

 Vitusapotek Aunasenteret 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



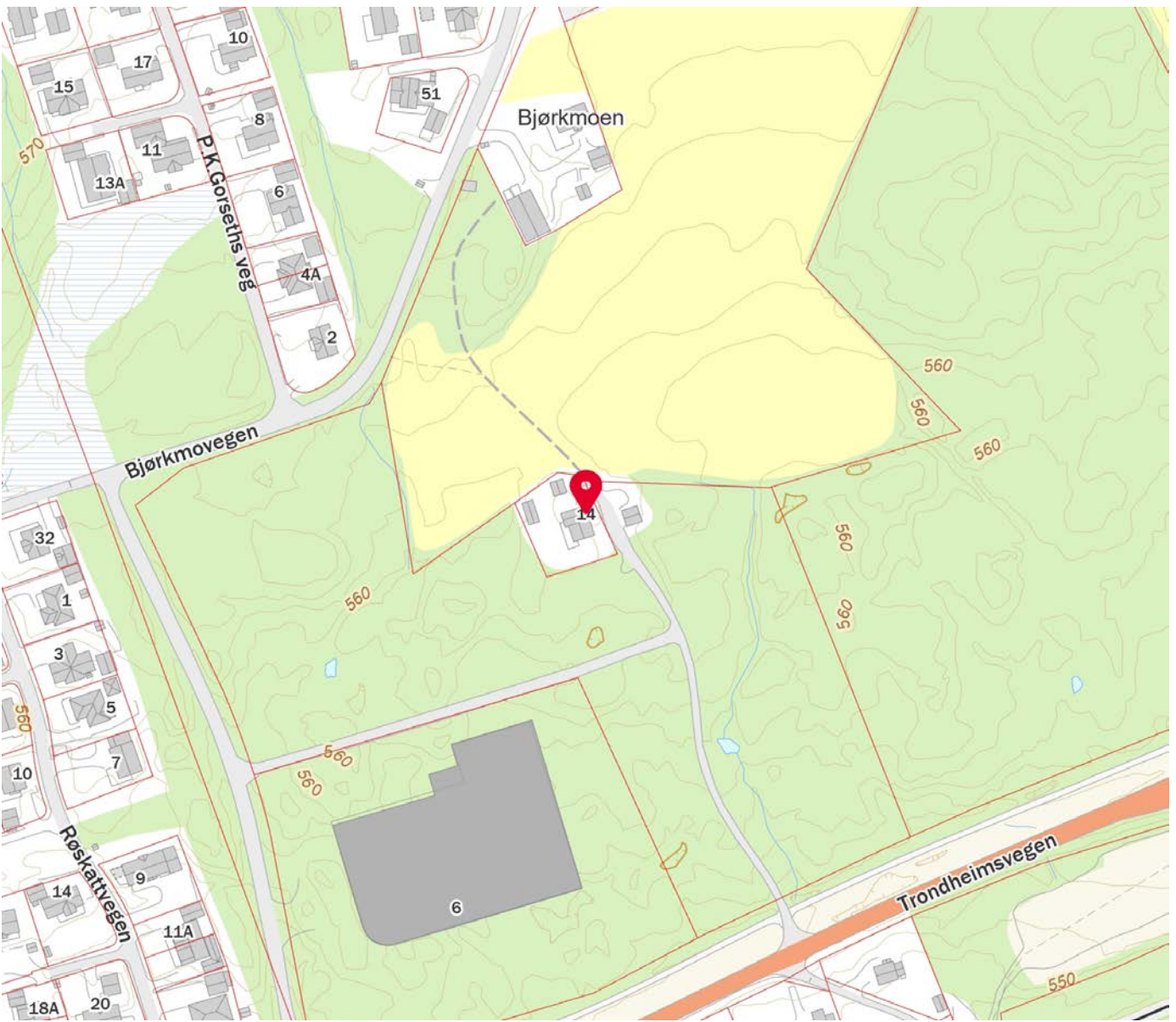
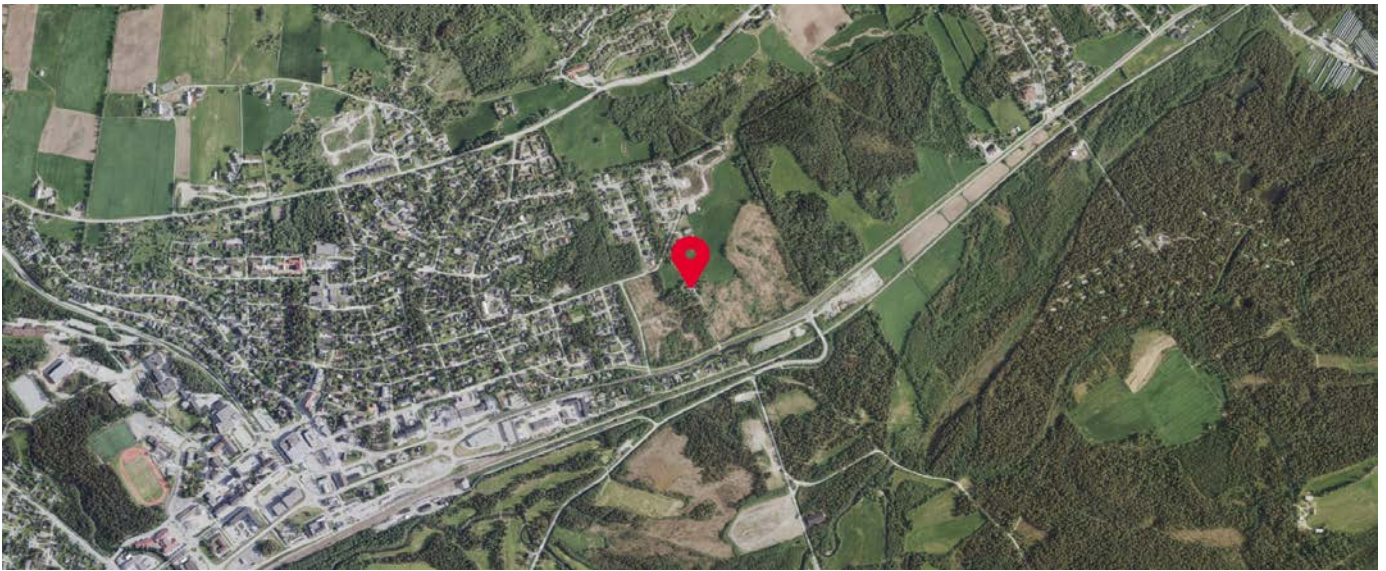
0% 43%

 Øvre Høgmo  
 Oppdal  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

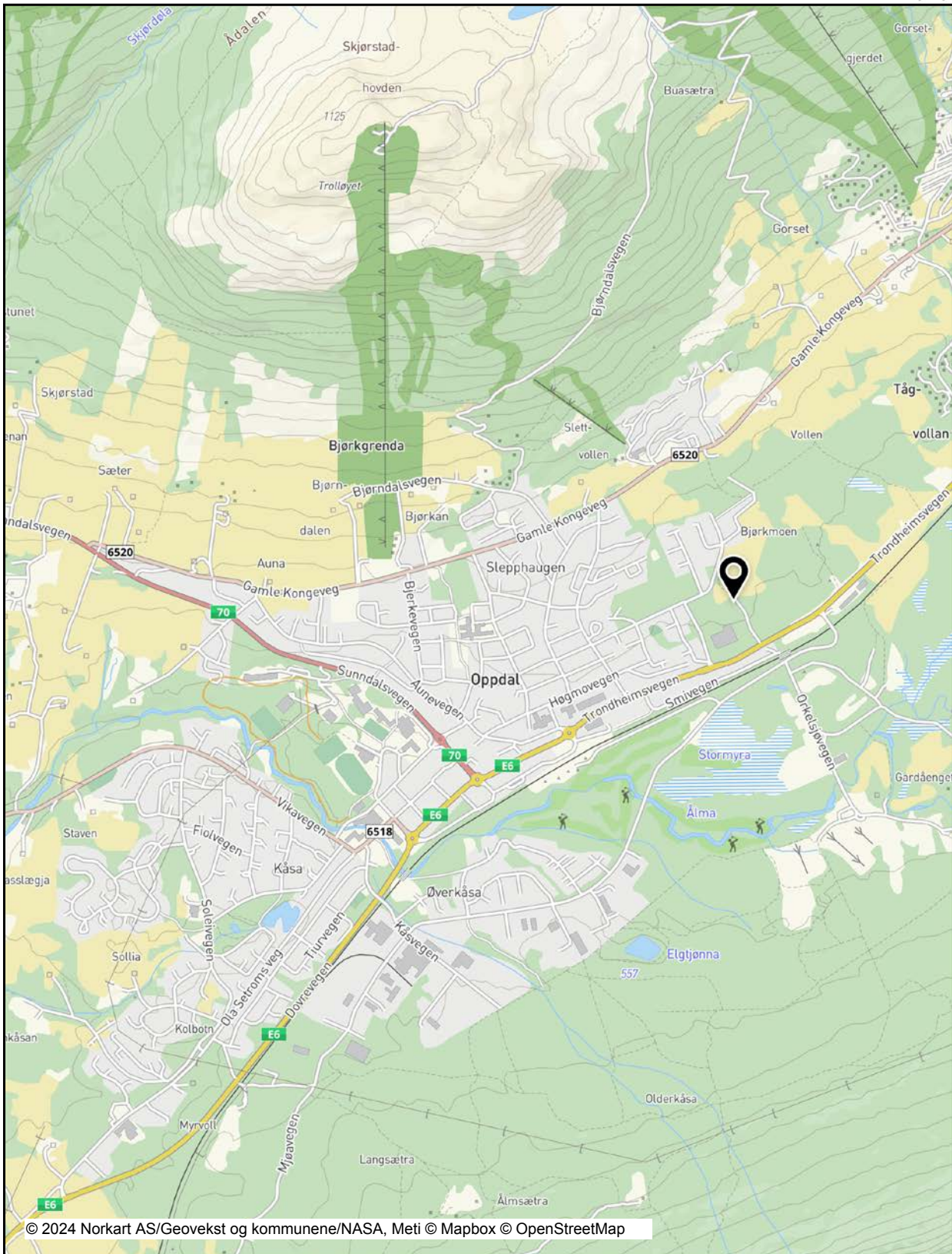


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.07.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

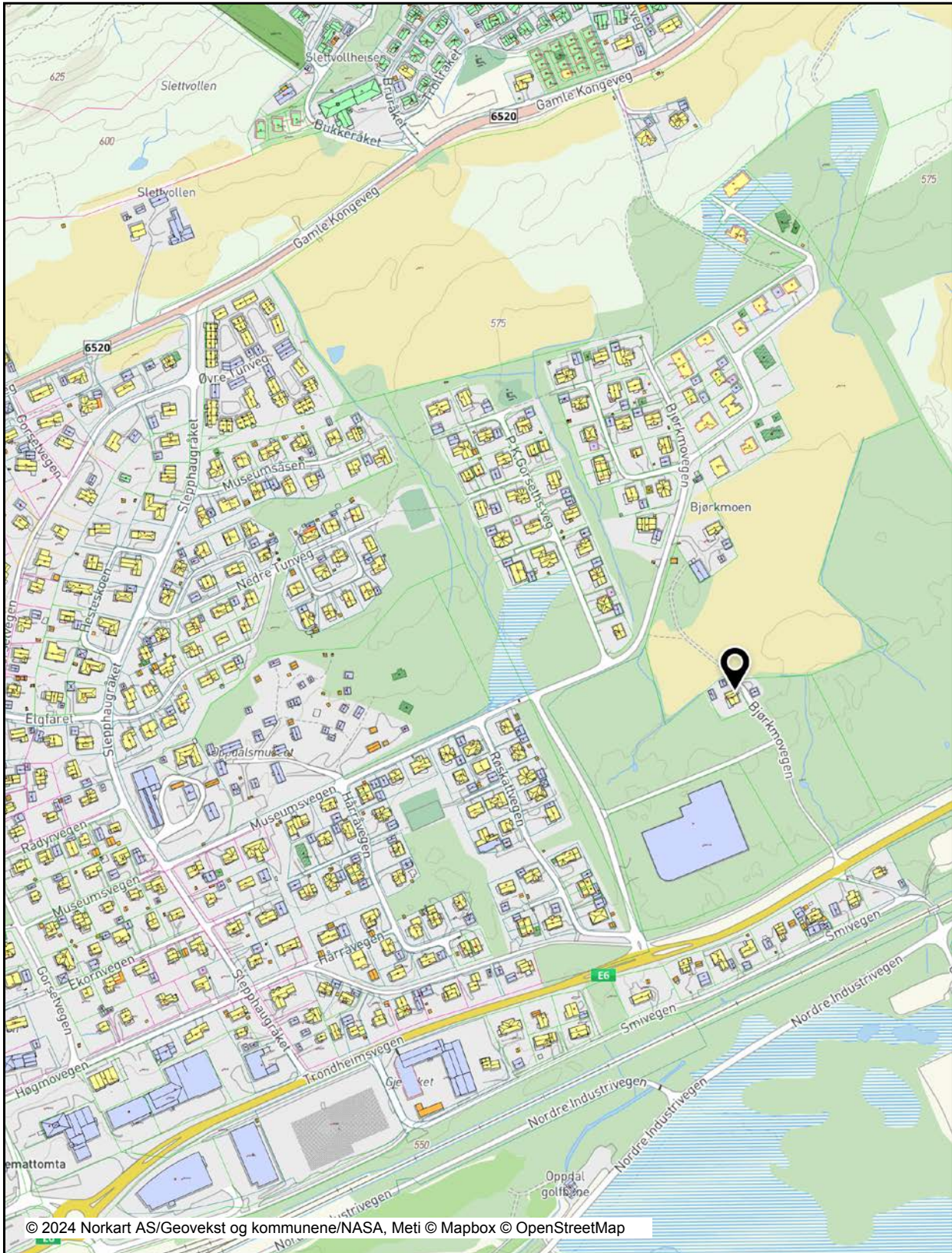


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.07.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

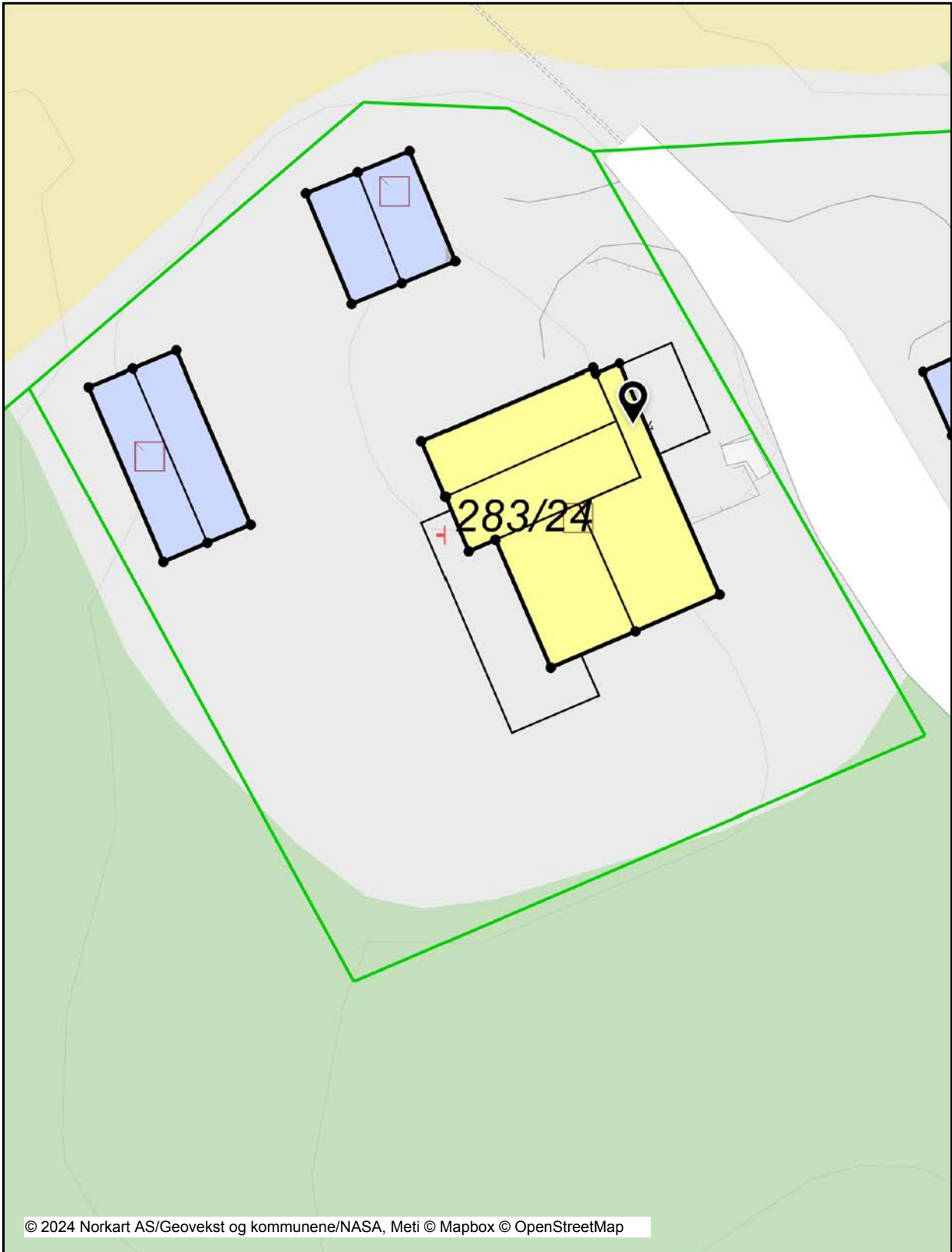


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.07.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 utearrangemeter 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 EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

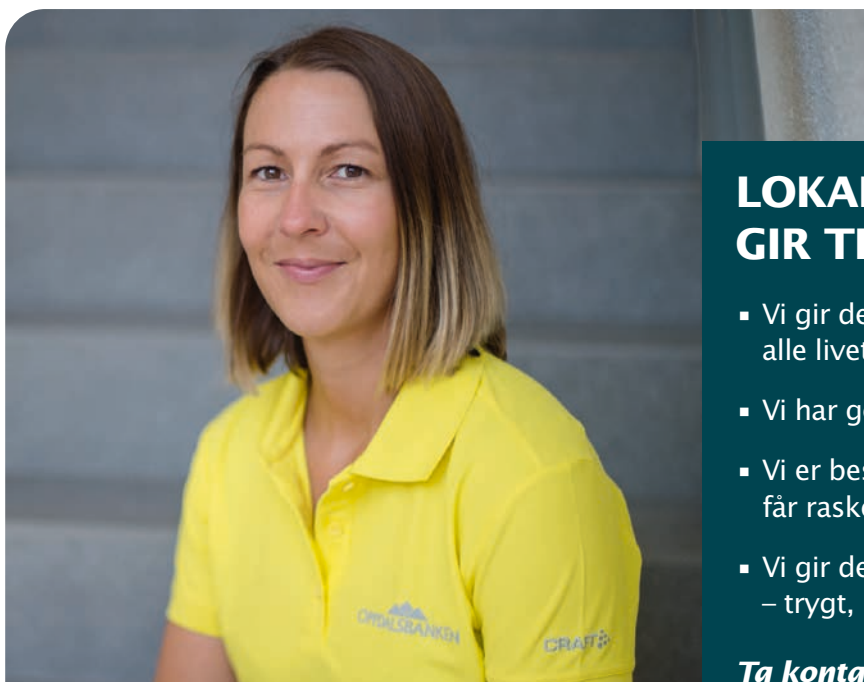
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



## **INGRID SYLTHE VIKEN**

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 482 16 402  
e-post: [isv@oppdalsbanken.no](mailto:isv@oppdalsbanken.no)

## **LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET**

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

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

En alliansebank i **eika**.



**Oppdalsbanken**  
– oss bry oss



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørkmovegen 14  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 934 26 896  
**E-post:** jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

**aktiv.**  
Tar deg videre