

aktiv.



Bjørkmoflata 35, 7340 OPPDAL

**Innholdsrik og smakfullt innredet
halvpart av tomannsbolig fra
2023**



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

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 350,-
Total ink omk.: Kr 5 126 350,-
Selger: Tommy Bergstrøm
Tiril Lauritzen Thun

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 127/138 kvm
Tomtstr.: 928.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 283, bnr. 146
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1703250009

Innholdsrik og smakfullt innredet halvpart av tomannsbolig fra 2023 - 4 soverom - Carport

Bjørkmoflata 35 ligger i et nytt og attraktivt boligområde som oppleves solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer, lekearealer, ballplass og lite trafikk.

Herfra er det 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.

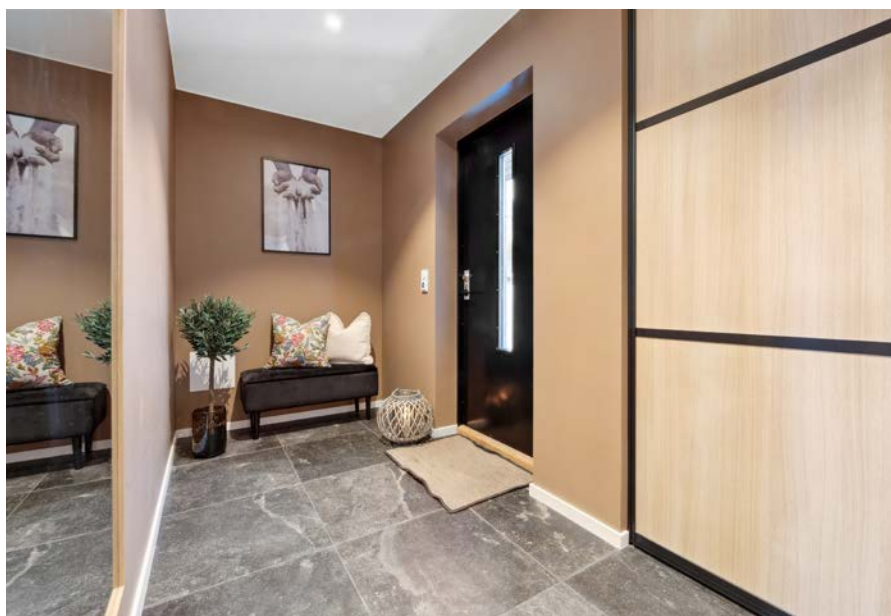
Boligen er den vestre halvparten av tomannsboligen, med uteareal mot sør, vest og nord. Herfra har en utsyn mot fjellene som omkranser alpinbygda Oppdal.

Boligen inneholder vindfang, entré, tre soverom, bad og vaskerom i 1. etasje samt stue og kjøkken i åpen løsning, gang, soverom og toalettrom i 2. etasje.

Carport og to utvendige boder samt stor veranda og terrasse.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	18
Selgers egenerklæringsskjema	38
Tilstandsrapport	42
Godkjente bygningstegninger	68
Ferdigattest	74
Seksjonering med tegninger	75
Energiattest	88
Matrikkelkart og -rapport	94
Matrikelbrev	100
Eiendoms-, veistatus- og ledningskart	107
Reguleringsplankart	112
Reguleringsplan med bestemmelser	114
Kommuneplankart	118
Nabolagsprofil og kart	120
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 127 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 11 m²

BRA totalt: 138 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 62 m² - Vindfang, entré, tre soverom, bad og vaskerom

1. etasje BRA-e: 11 m² - Isolert bod ved carport og uisolert bod ved terrasse

2. etasje BRA-i: 65 m² - Stue, kjøkken, gang, soverom og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje TBA: 31 m² - Terrasse

2. etasje TBA: 63 m² - Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 928,4 m² iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Tomten er ikke seksjonert, men felles for sameiet, men hver halvpart disponerer arealet arrondert egen bolig. Det vil bli utarbeidet avtale vedr. disponering av tomt. Konferer megler ved spørsmål.

Denne halvparten disponerer arealet mot sør, vest og nord. Utearealet er terrassert på to nivå der nedre del er opparbeidet med plen og hekk. Det er trapp mellom øvre og nedre nivå. I skråningen er det lagt bark og etablert blomsterkasser. Øvre nivå har sandkasse og plass benyttet for trampoline. Innkjørsel og gårdsplass er gruset og det er etablert skjul for avfallscontainere ved innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nytt og attraktivt boligområde nord i Oppdal sentrum. Området oppleves solrikt, rolig og barnevennlig med gode friarealer, lekearealer, ballplass og lite trafikk. I vest grenser eiendommen til skog/LNFR-areal med tursti opp til Gamle Kongeveg. 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.

Boligen er den vestre halvparten av tomannsboligen, og har uteareal mot sør, vest og nord. Herfra har en utsyn mot fjellene som omkranser alpinbygda Oppdal.

Adkomst

Kjør E6 nordover fra Oppdal sentrum. Ca. 600 meter etter rundkjøringen ved bensinstasjon (YX) tar du Bjørkmovegen opp til venstre (ved Biltema) og følger denne i ca. 600 meter før du tar til høyre inn på Bjørkmoflata. Følg veien opp i feltet og du får eiendommen på venstre side etter ca. 350 meter.

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.

Byggemåte

Boligen er oppført i 2023 i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pulttaks form og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er i tre og vinduer har trelags glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 04.03.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende punkt i tilstandsrapport er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

For øvrig er alle punkter gitt TG 0 eller TG 1 i tilstandsrapporten.

Innhold

1. etasje: Vindfang, entré, tre soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom og toalettrom.

Øvrig: Takoverbygd inngangsparti, carport med isolert bod i bakkant, veranda i 2. etasje og terrasse med uisolert bod i 1. etasje.

Standard

1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling.

Skyvedørsgarderobe med kurvinnredning, hylle og oppheng.

Entré:

Laminatgulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling. Trapp til 2. etasje.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling.

Soverom 3:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling. Åpen garderobe med hyller, skuffer og oppheng. Utgang til terrasse.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt gipshimling med downlights.

Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuff, høyskap og speil med integrert belysning. Badekar med hånddusj. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegg nisje for sjampo etc. Vegghengt wc med innbygd sisterner.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malt gipshimling. Arbeidsbenk med skyllekar og underskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengte hyller. Varmtvannsbereder. Fordelingsskap for rør. Sikringsskap. Fibersentral. Ventilasjonsanlegg.

2. etasje

Stue:

Laminatgulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling. Peisovn tilkoblet stålpipe. Utgang til stor sørvestvendt veranda. Trapp til 1. etasje.

Kjøkken:

Laminatgulv med undervarme, malte gipsvegger, malt gipshimling med downlights. Kjøkkeninnredning i dempet sort og benkeplater i finér med nedfelt oppvaskbeslag. Integrrert koketopp med integrert ventilator, stekovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys).

Gang:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling.

Soverom:

Laminatgulv, malte gipsvegger, malt gipshimling.

Toalettrom:

Laminatgulv med undervarme, tapet-/malte gipsvegger, malt gipshimling. Servant med underskap og speilskap. Wc.

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.

Vegghyller i utvendig bod og taklampe på hovedsoverommet medfølger ikke.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har bredbånd (og TV) via fiber fra Neas. Se vitnett.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

Parkering i carport samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 bodere 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.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 14.10.2024. Siste varslet feiing 14.10.2024 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

14.10.2024 - Anm: Husstige er for kort. Eier skal anskaffe en i riktig lengde. Ta kontakt for ny avtale.

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

Energikarakter/Energifarge

B/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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 20 402,- i 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Selger har valgt å øke størrelsen på avfallscontainere og Remidt har derfor fakturert et tillegg på ca. kr 1 670,- i forhold til vanlig årsgebyr for bolig. Det må videre påregnes eiendomsskatt på sikt, men det er så langt ikke utskrevet eiendomsskatt for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Nye boliger i Oppdal Kommune skal etter vedtak i kommunestyret ha fritak fra eiendomsskatt de tre første årene. Eiendomsskatt vil påløpe på sikt og faktureres sammen med kommunale avgifter to ganger i året.

Formuesverdi primær

Kr 741 115,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 964 459,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 20 400,-
- Forsikring: ca. kr 7 600,-
- Strøm: ca. kr 20 400,-
- Totalt: ca. kr 48 400,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Oppdalsbanken og øvrige sparebanker i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Oppdalsbanken kan tilby grønt boliglån med inntil 90 prosent belåningsgrad til kjøpere av boliger med høy energikarakter (A eller B). Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Bjørkmoflata 33-35. Sameiet er ikke formelt registrert.

Om sameiet

Eierseksjonen hører til et boligsameie med felles tomt med felles gårds- og bruksnummer, men med forskjellige seksjonsnummer for hver enhet. I følge opplysninger fra selger, er det ikke etablert forretningsførsel for sameiet. Det foreligger heller ingen vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett eller årsberetning. Sameiet har p.t. ingen felles utgifter.

Vedtekter og husordensregler inneholder normalt bestemmelser om bruken av sameiets eiendom, herunder disponering av sameiets tomt. Da det ikke er etablert vedtekter eller husordensregler for sameiet, er opplysninger om sameiet i denne salgsoppgaven gitt av selger. For øvrig vil eierseksjonslovens bestemmelser være gjeldende.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 283, bruksnummer 146, seksjonsnummer 2 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5021/283/146/2:

25.03.2020 - Dokumentnr: 2265799 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:131 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:131 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:132

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:134

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:137

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:138

Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2020 - Dokumentnr: 2751348 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:139

Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2020 - Dokumentnr: 3180603 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:140

Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2021 - Dokumentnr: 111254 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2021 - Dokumentnr: 111254 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377109 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:141
Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2021 - Dokumentnr: 576960 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:142
Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2021 - Dokumentnr: 748760 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:143
Overført fra: Knr:5021 Gnr:283 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2022 - Dokumentnr: 1390874 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 188/376

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.02.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Andel utgifter til drift av vei må påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4-Boligområde med planID 2015014, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel i forbindelse med oppføring av bygg i Bjørkmovegen 31 og 34 samt at nabetomt i Bjørkmovegen 37 er ubebygd. Kopi av mottatt nabovarsel kan fås ved henvendelse 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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.

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.

Omkostninger kjøper

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 145 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 dekningssalg 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 4 900,-/5 100,-/5 800,- 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- 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.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

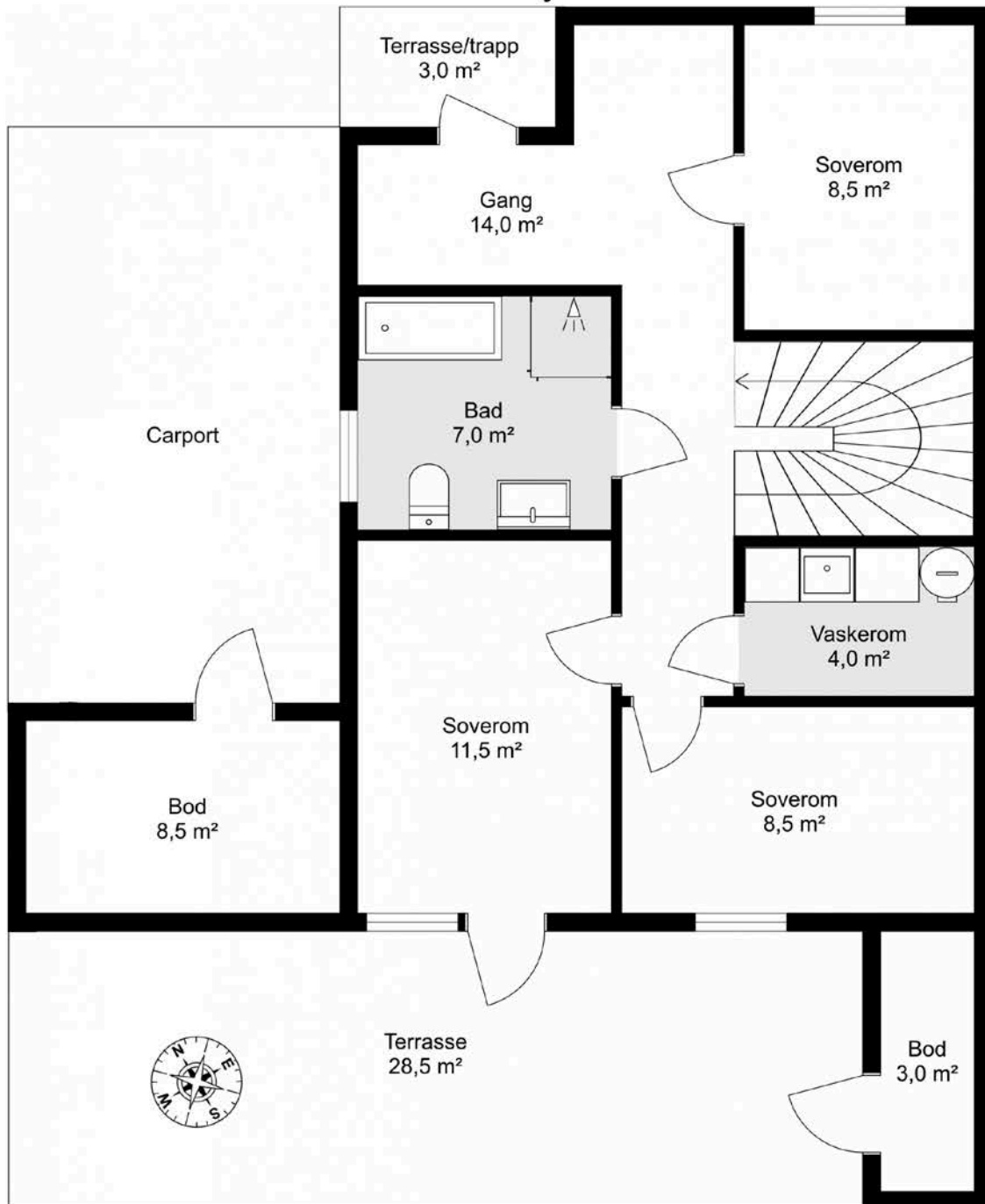
Salgsoppgavedato

12.03.2025



Velkommen til Bjørkmoflata 35!

Bjørkmoflata 35 1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

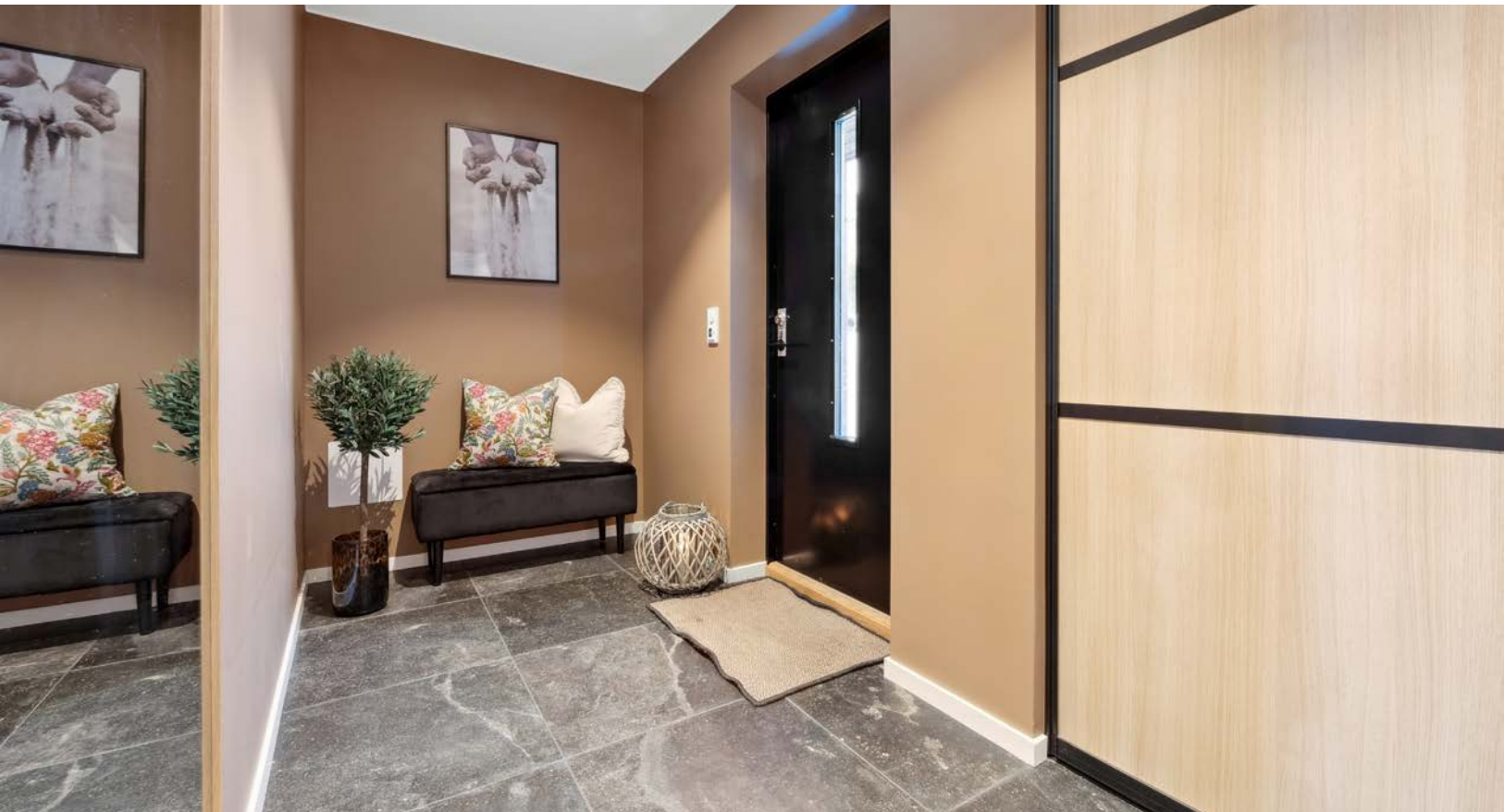
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Romslig vindfang med stor skyvedørsgarderobe



Entré med trapp til 2. etasje
Herfra når en også bad, vaskerom og tre av boligens fire soverom



Soverom mot nordøst på 8,5 m²



Rommet har laminatgulv og malte, listefri overflater



Soverom mot sørøst med lik standard som øvrige soverom



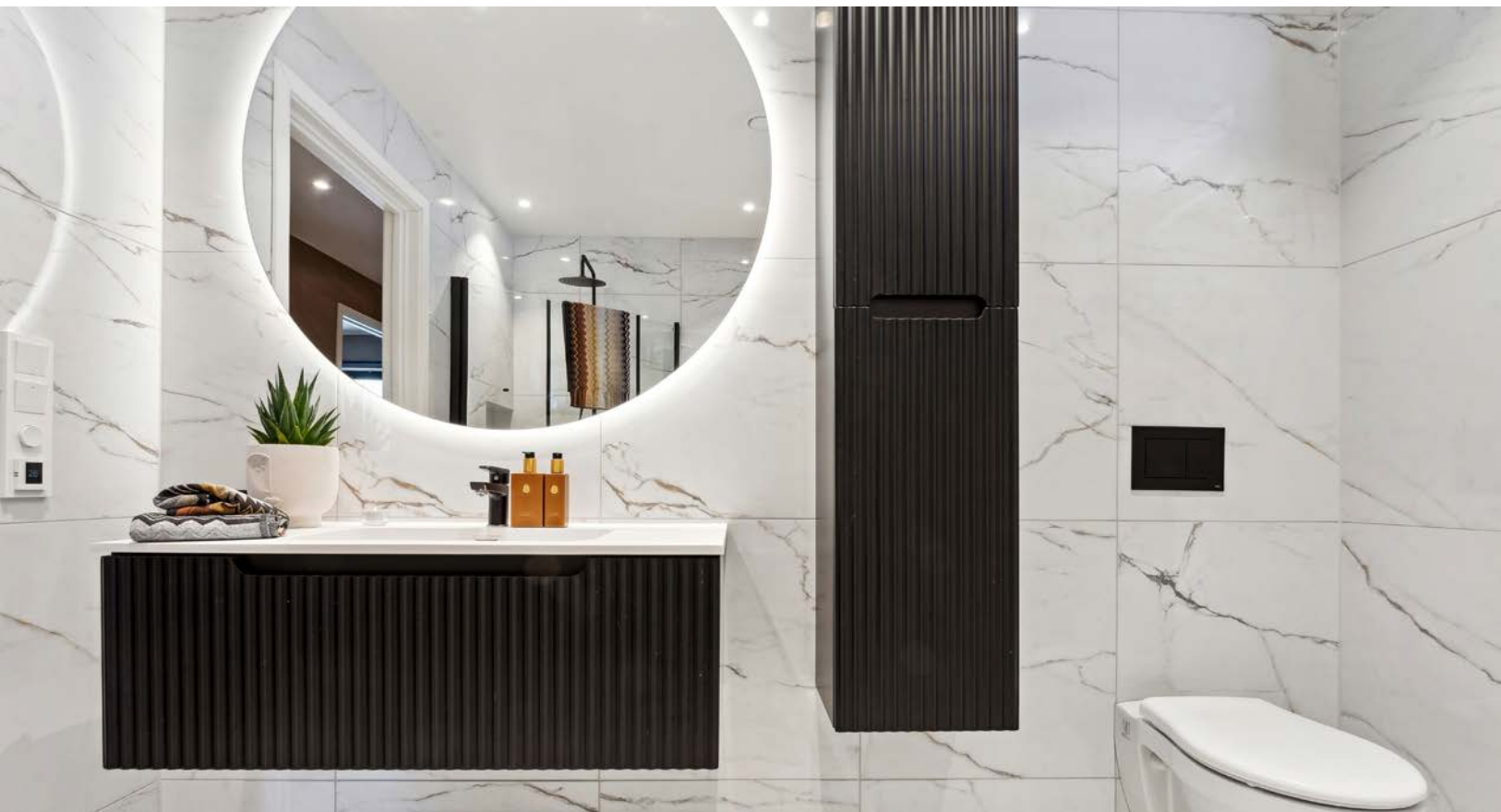
Hovedsoverommet mot sørvest har utgang til stor, takoverbygd terrasse



Hovedsoverommet har åpen garderobeløsning med skuffer, hyller og oppheng



Lekker helfiset bad med både badekar og dusj



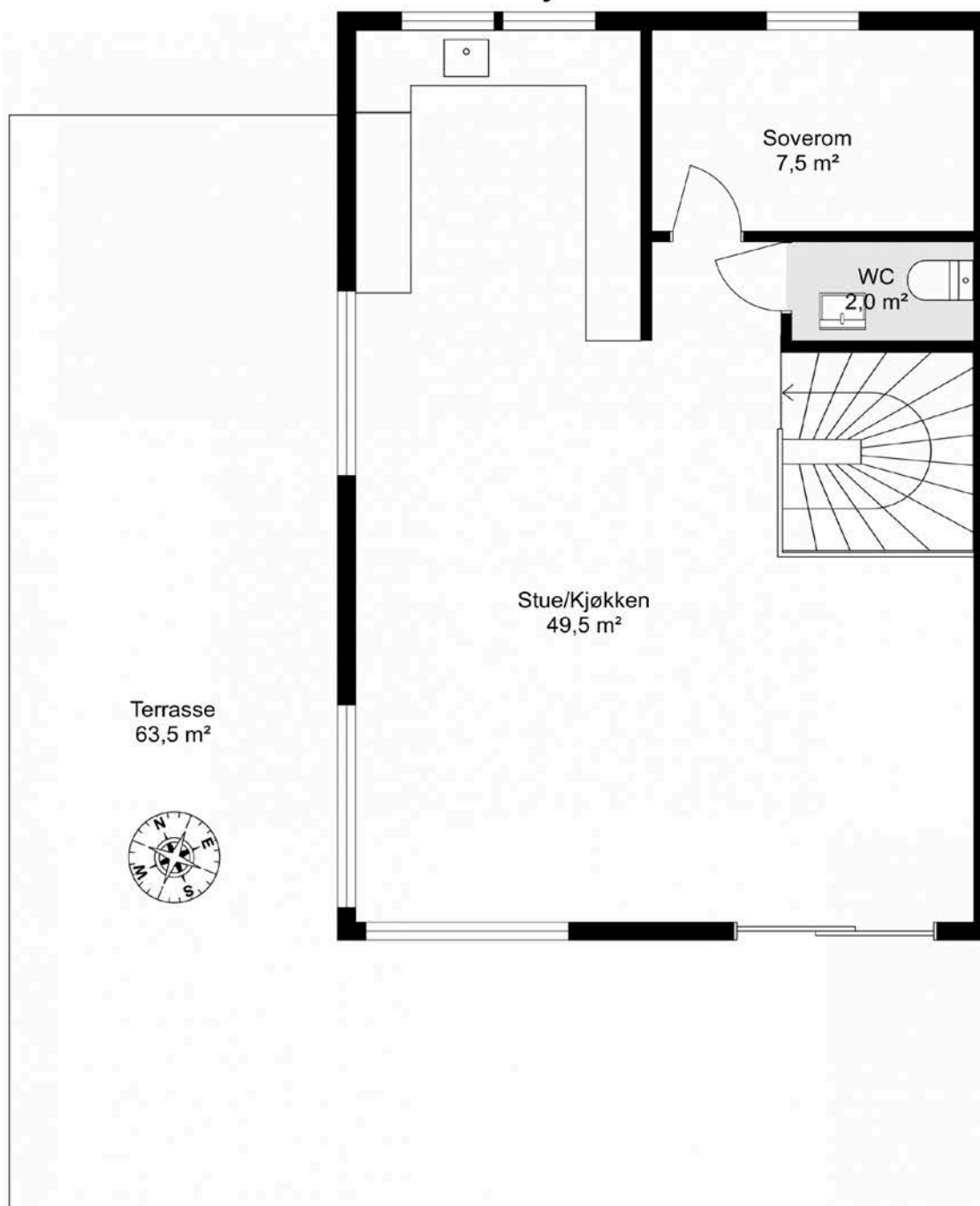
Moderne innredning med heldekkende servant, skuff, høyskap og speil med integrert belsning



Frittstående badekar og dusjhjørne med innfellbare glassdører



Bjørkmoflata 35 2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Boligens 2. etasje rommer et stort stuerom med åpen løsning mot kjøkken, gangareal, soverom og toalettrom



Stue og kjøkken har både gulvvarme og peisovn



Stue og kjøkken er tilsammen ca. 50 m², så her er det god plass til ønsket møblement



Utgang til stor sørvestvendt veranda via skyvedør



Verandaens størrelse gir plass for flere møbleringssoner





Vinkelveranda på over 60 m²





God plass for spisemøblement i forlengelsen av kjøkkenet





Sosial og åpen planløsning



Store vindusflater på tre sider av rommet gir godt gjennomlys og utsyn



Kjøkkeninnredning i dempet sort med integrerte hvitevarer



Kjøkkenet har godt med skap og god benplass



Boligens fjerde soverom ligger mot nordøst i 2. etasje



I etasjen finner en også et praktisk toalettrom med servantinredning, wc og varme i gulv



Boligen har takoverbygd inngangsparti og carport med isolert sportsbod - På motsatt side av huset finner du en terrasse på nær 30 m² med tilhørende bod



Velkommen til visning i Bjørkmoflata 35!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tiril Lauritzen Thun	Tommy Bergstrøm
Gateadresse	
Bjørkmoflata 35	
Poststed	Postnr
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92497450

Document reference: 1703250009

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: TLT, TB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 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

Tilleggs kommentar

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.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bjørkmoflata 35, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 283, bnr. 146, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1523

Referansenummer: KZ8753

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pulttaksform og er teknet med metallplater. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 3-lags glass. Boligen fremstår i god stand. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall. Ved en visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader. Det gjøres som nevnt under punkt takteking oppmerksom på at kontrollen er begrenset.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen har pulttaksform og er oppbygd som en lukket konstruksjon med prefabrierte takstoler. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand. Det er ikke tilkomstmulighet for blindloft og er derfor ikke kontrollert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har ytterdører med 3-lags glass. Terrassedør fra stue og ut til terrasse er en heve/skyvedør. Dørene fremstår med normal funksjon, men heve/skyvedøren er noe treg å skyve og smøring anbefales.

Det er etablert terrasse og terrasseplatt mot sørvest samt en terrasseplatt i forbindelse med hovedinngang.

Terrasse/plattingene er oppført i tre og terrassen med tilkomst fra stue har teking under terrassegulvet. Tekkingen er ikke visuelt kontrollert da dette ikke er mulig på grunn av terrassegulvet. Ved en visuell kontroll av underliggende himlinger ble det ikke registrert tegn til skader/lekkasjer. Terrasse og terrasseplatt fremstår i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje. Det bemerkes stedvis noen huller etter oppheng. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue. Det ble ikke registrert synlige avvik. Vedovn er ikke funksjonstestet på befaringdagen. Boligen har malt tretrapp som er lukket mellom trinn. Trappen fremstår i god stand.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

kontrollerklæringer.

Veggene har badersplater og taket er malt. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 15mm og er tilstrekkelig i forhold til minimum fall 1:100 mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det bemerkes at laminering i enden av benkeplaten har småskader.

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Med bruk av fuktindikator mot overflater ble det ikke indikert fukt på befaringdagen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 15mm høydeforskjell mellom sluk under badekar og gulv ved dørterskel. Lokalt fall mot sluk i nedsenket dusjsone. Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk i området ved servant. Erfaringsmessig kan det være vanskelig og få tilstrekkelig fall mot sluk ved bruk av store gulvfliser. Det er krav til at membranoppkant ved dørterskel skal være minimum 15mm dersom fall på gulv er mindre enn 1:100. Avviket vil bli utbedret før salg ved at dørterskel heves 15mm og membran skjøtes under dørterskel og føres opp ved dørterskel. Utførelse vil bli dokumentert med foto.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ved kontroll av sluk ble det ikke registrert synlige avvik.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår i god stand.

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt måling i bunnsvill via luke i vegg bak badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand.

Det er etablert avtrekk i platetopp hvor avtrekksluft er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater og tapet på vegger. Av utstyr er det servantskapp og wc. Rommet har gulvvarme og balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Toalettsete må festes bedre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Det er etablert vannstoppssystem

Beskrivelse av eiendommen

i kjøkkenbenk og i benkeskap på vaskerom. Stoppekran og vannmåler er etablert i benkeskap på vaskerom. Vassnledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Trefliser i bunn av rørskap må fjernes slik at disse ikke trenger inn i drenerør fra skapet ved en eventuell lekkasje.

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.

Boligen har balansert ventilasjon hvor ventilasjonsagregatet er plassert i vaskerom. Anlegget fremstår med normal funksjon. Det anbefales å opprette en serviceavtale med installasjonsfirma dersom dette allerede ikke er gjort.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2023. Boligen er kjellerløs og dreneringen vil kun være av sekundær betydning. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann ved boligen.

Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Det ble ikke registrert synlige skader på utvendig mur eller skjevheter på innvendige gulv.

Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

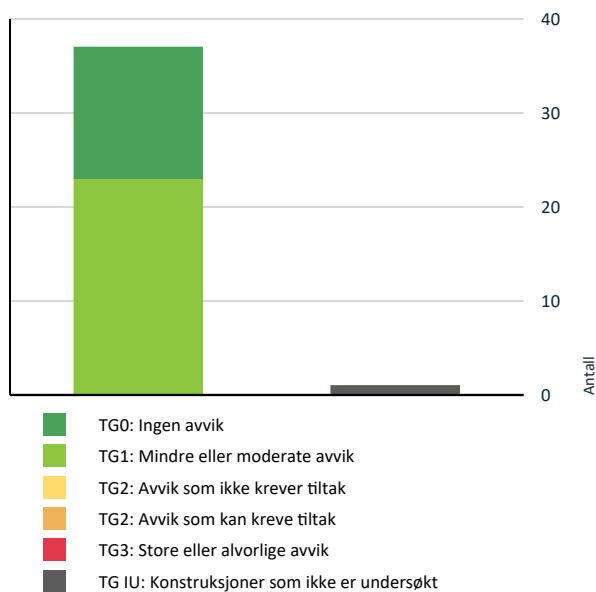
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten var snødekt og er ikke forsvarlig kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

2023

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Ved en visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader. Det gjøres som nevnt under punkt taktekking oppmerksom på at kontrollen er begrenset.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har pulttaksform og er oppbygd som en lukket konstruksjon med prefabrikerte takstoler. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand. Det er ikke tilkomstmulighet for blindloft og er derfor ikke kontrollert.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår i god stand.



TG 1 Dører

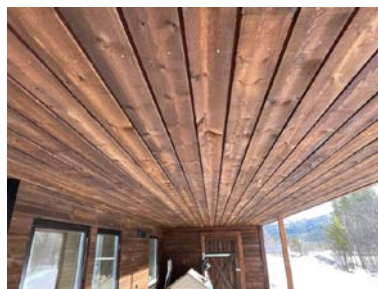
Bygningen har ytterdører med 3-lags glass. Terrassedør fra stue og ut til terrasse er en heve/skyvedør. Dørene fremstår med normal funksjon, men heve/skyvedøren er noe treg å skyve og smøring anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse og terrasseplatt mot sørvest samt en terrasseplatt i forbindelse med hovedingang. Terrassene/plattingene er oppført i tre og terrassen med tilkomst fra stue har tekking under terrassegulvet. Tekkingen er ikke visuelt kontrollert da dette ikke er mulig på grunn av terrassegulvet. Ved en visuell kontroll av underliggende himlinger ble det ikke registrert tegn til skader/lekkasjer. Terrasse og terrasseplatt fremstår i god stand.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje. Det

Tilstandsrapport

bemerkes stedvis noen huller etter oppheng.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue. Det ble ikke registrert synlige avvik. Vedovn er ikke funksjonstestet på befaringdagen.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som er lukket mellom trinn. Trappen fremstår i god stand.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt. Vegger og tak fremstår i god stand.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 15mm og er tilstrekkelig i forhold til minimum fall 1:100 mot sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det bemerkes at laminering i enden av benkeplaten har småskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Med bruk av fuktindikator mot overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

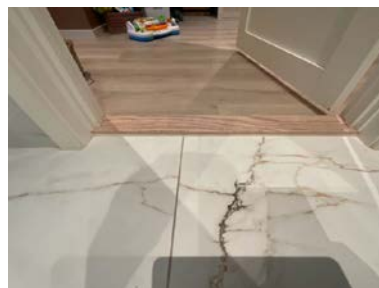
Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår i god stand.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 15mm høydeforskjell mellom sluk under badekar og gulv ved dørterskel. Lokalt fall mot sluk i nedsenket dusjsone. Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk i området ved servant. Erfaringsmessig kan det være vanskelig og få tilstrekkelig fall mot sluk ved bruk av store gulvfliser. Det er krav til at membranoppkant ved dørterskel skal være minimum 15mm dersom fall på gulv er mindre enn 1:100. Avviket vil bli utbedret før salg ved at dørterskel heves 15mm og membran skjøtes under dørterskel og føres opp ved dørterskel. Utførelse vil bli dokumentert med foto.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ved kontroll av sluk ble det ikke registrert synlige avvik.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår i god stand.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt måling i bunnsvill via luke i vegg bak badekar.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert avtrekk i platetopp hvor avtrekksluft er ført ut gjennom yttervegg.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater og tapet på vegger. Av utstyr er det servantskap og wc. Rommet har gulvvarme og balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Toalettsete må festes bedre.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk og i benkeskap på vaskerom. Stoppekran og vannmåler er etablert i benkeskap på vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Trefliser i bunn av rørskap må fjernes slik at disse ikke trenger inn i drenerør fra skapet ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon hvor ventilasjonsagregatet er plassert i vaskerom. Anlegget fremstår med normal funksjon. Det anbefales å opprette en serviceavtale med installasjonsfirma dersom dette allerede ikke er gjort.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom.



Tilstandsrapport

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 Anlegget er nytt i 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Kraftlaget Riise Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er fremlagt. Ettermontert el-billader i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i god stand og dokumentasjon er fremlagt.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

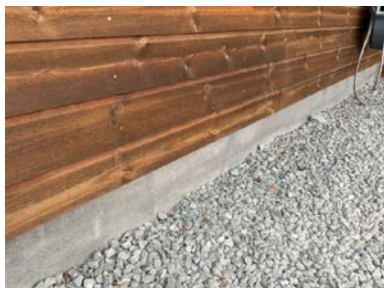
TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023. Boligen er kjellerløs og dreneringen vil kun være av sekundær betydning. Det ble ikke registrert tegn til tiltak med drenering er nødvendig. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann ved boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Det ble ikke registrert synlige skader på utvendig mur eller skjevheter på innvendige gulv.



TG IU Terrenforhold

Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62	11		73	31
2.Etasje	65			65	63
SUM	127	11			94
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom	Bod	
2.Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	127	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	283	146		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørkmoflata 35

Hjemmelshaver

Thun Tiril Lauritzen, Bergstrøm Tommy

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinfo	27.02.2025		Gjennomgått	32	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skrånning. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/K28753>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tomannsbolig

3	06.05.2022	Sit plan
2	29.04.2022	Endringer
1	22.04.2022	Endringer

Tilskjriver: **KAM BYGG AS**
 Byggeklasse: **BJØRKMØEN 4-BOLIGOMRÅDE**,
 Kommune: **7340 Oppdal**
 Gnr.: **283** Bnr.: **118** Tomt: **22** Målt. 1: _____
 JPG

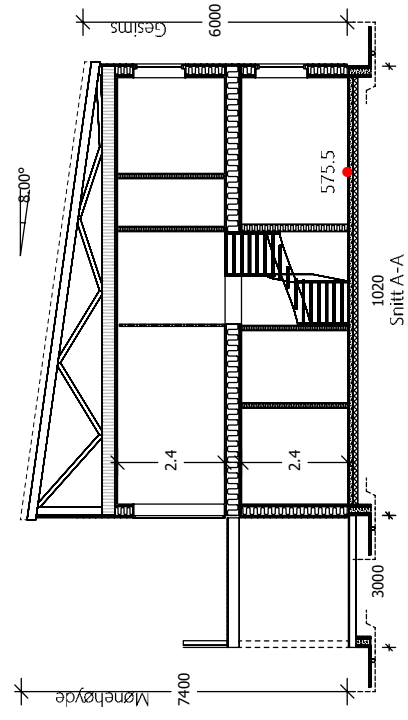
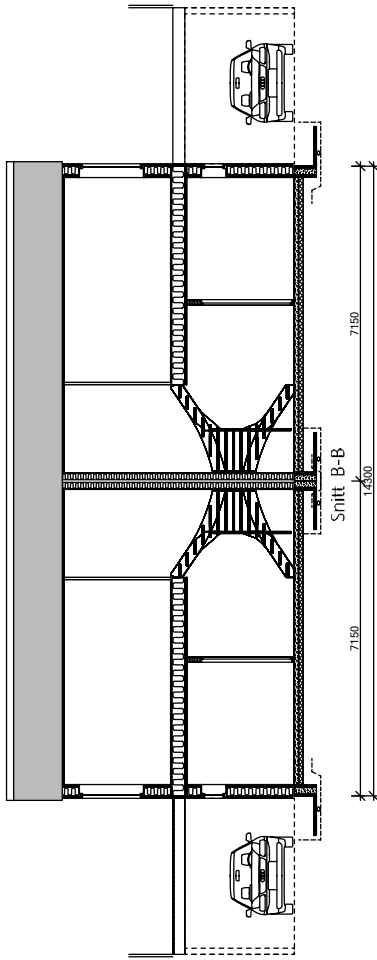
© Dava Design Studio



1018 DESIGN




Dato: **20.04.2022**
 Tein: **EVELINA**
 Prosjekt nr.: **2022**
 Tein nr.: **500**

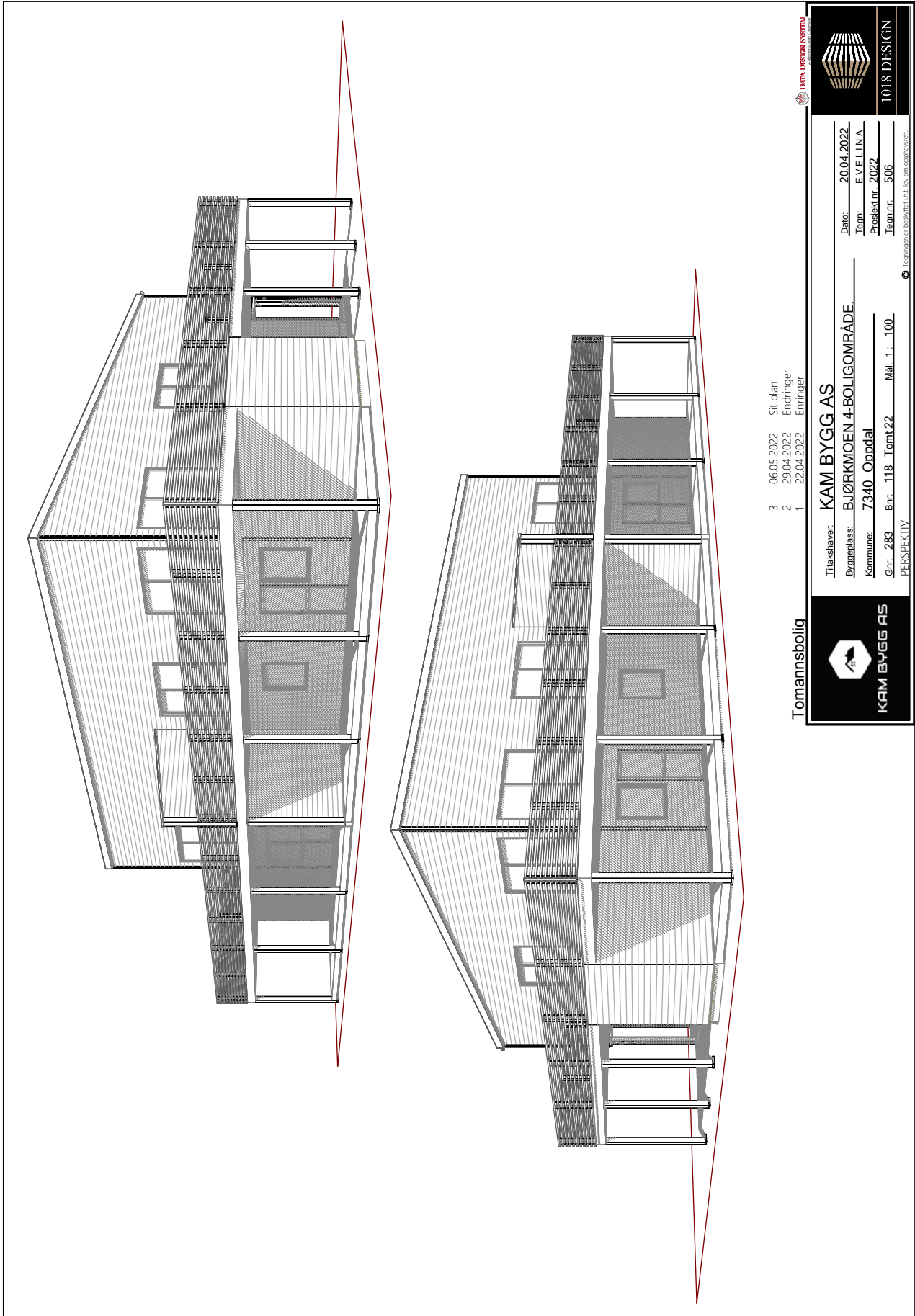
© Tomannsbolig AS i samarbeid med



- 3 06.05.2022 Sit. plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer



Tomanns bolig

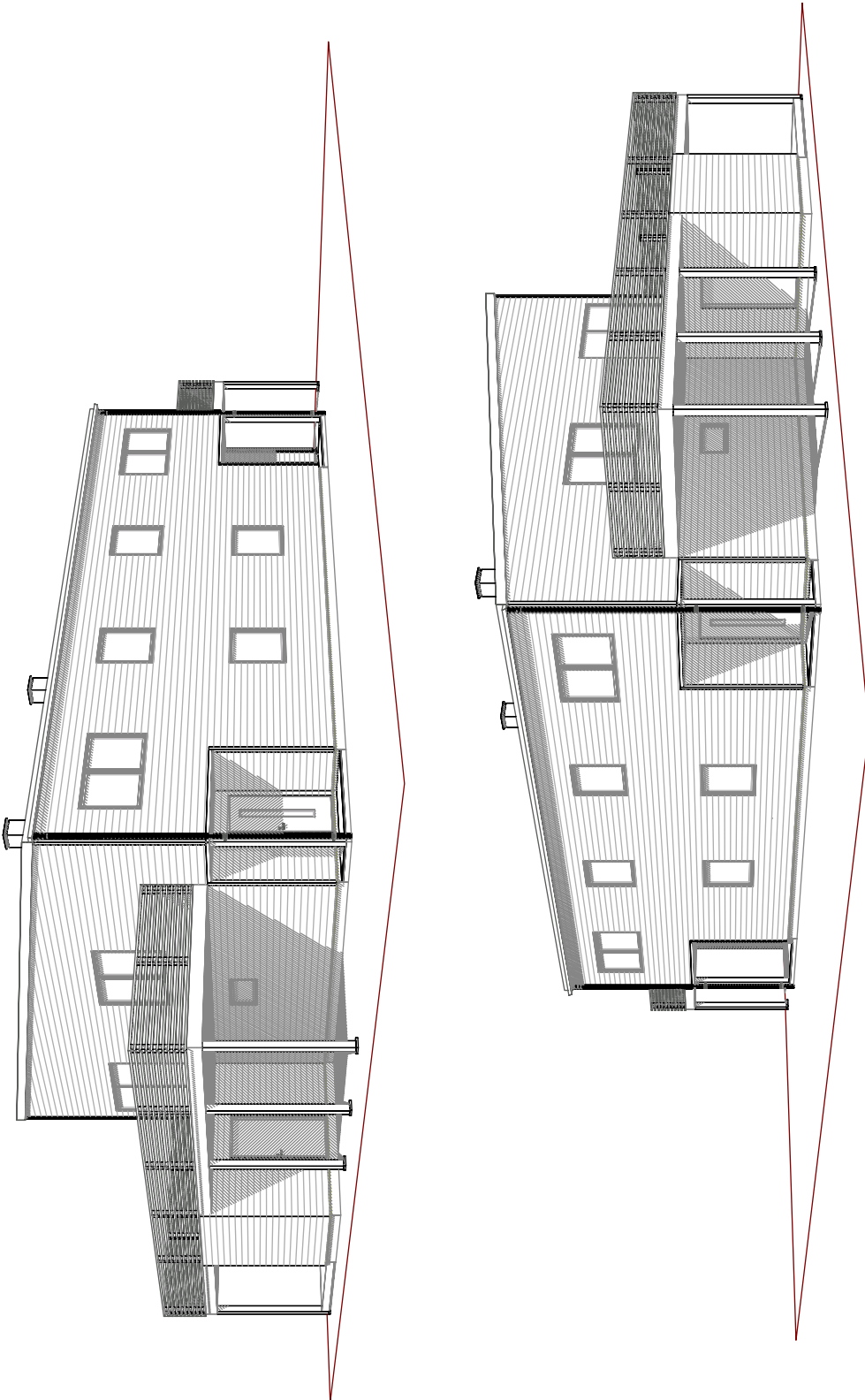
			
Tilleshaver: KAM BYGG AS		Date: 20.04.2022	<small>© Utdragen er beskyttet i.N.L. for om opphavsett.</small>
Byggeplass: BJØRKKMOEN 4-BOLLIGOMRÅDE.		Tegn: EVELINA	
Kommune: 7340 Oppdal		Prosjekt nr. 2022	
Grn: 283 Bnr. 118 Tomt 22 Mål. 1: 100.		Tegn nr. 505	
SNITT			
			



- 3 06.05.2022 Sit.plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Entringer

Tomannsbolig

 KAM BYGG AS		 1018 DESIGN	
Tilbehøver: KAM BYGG AS		Dato: 20.04.2022	
Byggeplass: BJØRKMOEN 4-BOLLIGOMRÅDE.		Team: EVELINA	
Kommune: 7340 Oppdal		Prosjekt nr.: 2022	
Gnr.: 283 Bnr.: 118 Tomt.22		Team.nr.: 506	
Mål: 1: 100.		<small>© Tegningene er beskyttet iht. lov om opphavsrett.</small>	



- 3 06.05.2022 Sit plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



KAM BYGG AS

Tilleshaver: **KAM BYGG AS**

Byggeplass: **BJØRKMØEN 4-BOLIGOMRÅDE**

Kommune: **7340 Oppdal**

Gnr.: **283** Bnr.: **118** Tomt: **22** Mal: **1** : **100**

PERSPEKTIV

© Tegningene er beskyttet iht. forfatterloven.



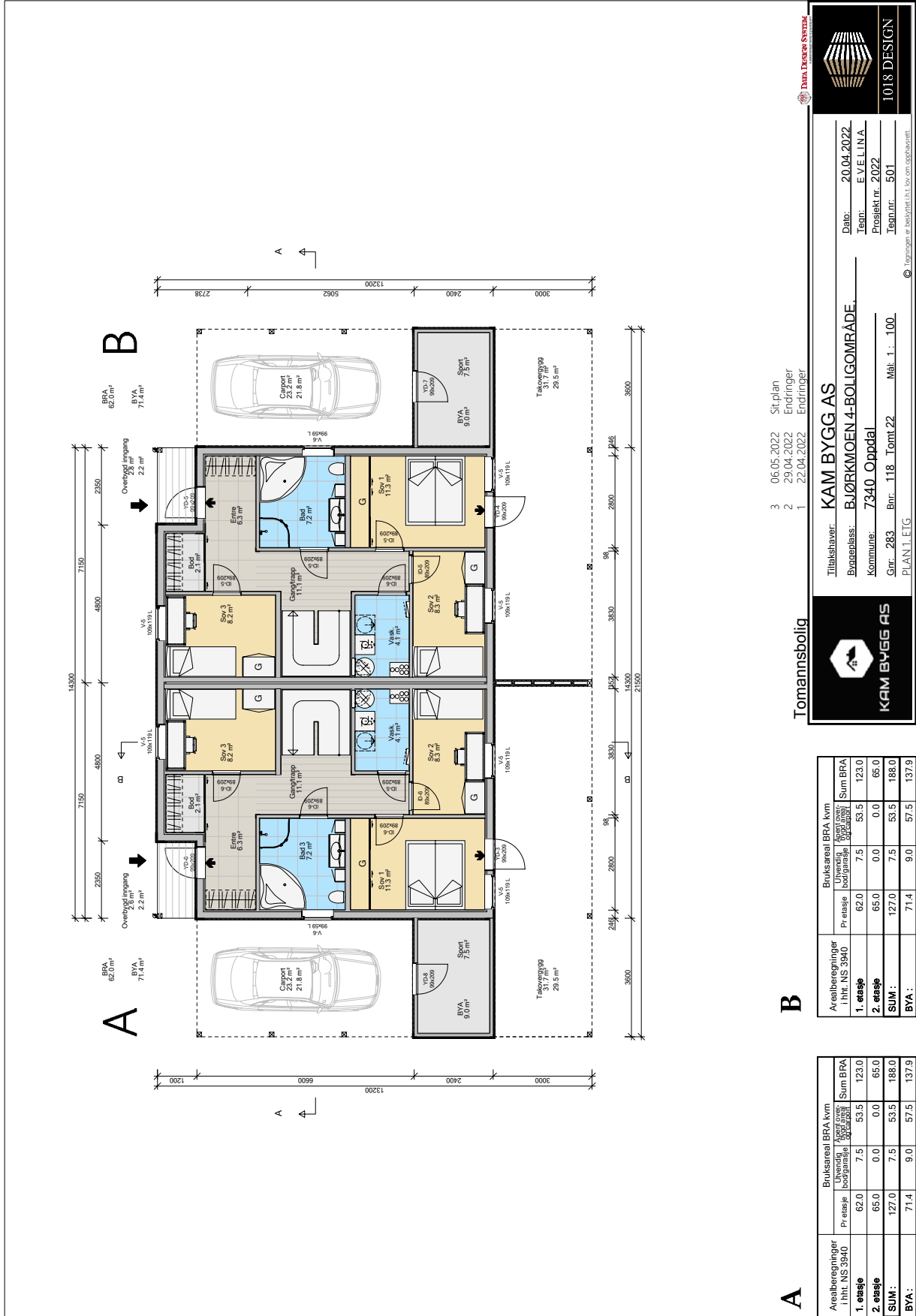
1018 DESIGN

Dato: **20.04.2022**

Tegn: **EVELINA**

Prosjekt nr: **2022**

Tegnr.: **507**



- 3 06.05.2022 Sit plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig

B

A



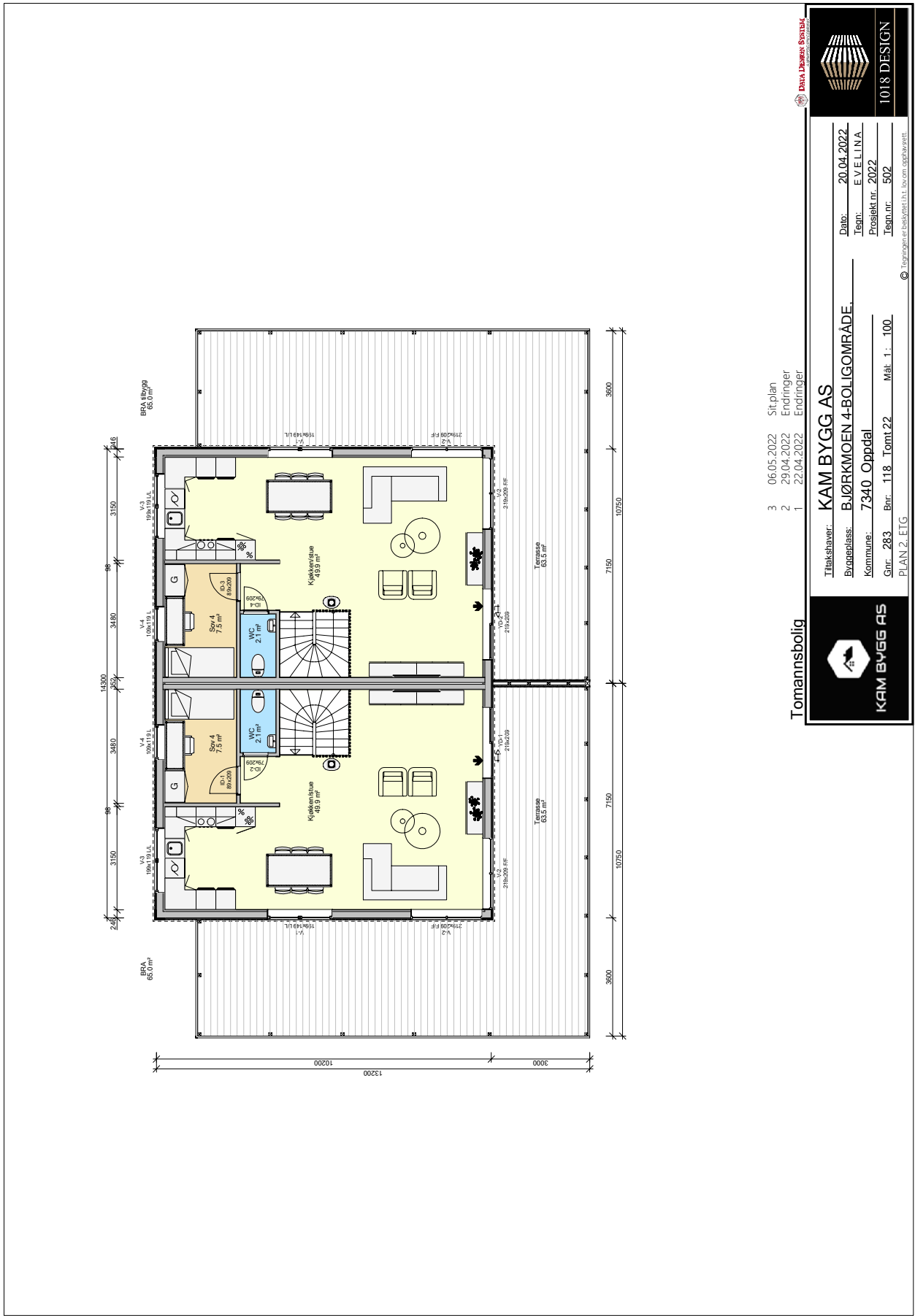
1018 DESIGN
 © Logotyper er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tilskshaver: **KAM BYGG AS**
 Byggeklass: **BJØRKMØEN 4-BOLIGOMRÅDE**
 Kommune: **7340 Oppdal**
 Gnr.: **283** Bnr.: **118** Tomt **22** Malt: **1 : 100**
 PLAN 1. ETG



Arealberegninger I iht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm			Sum BRA
	Pr etasje	Utvendig bod/pansje	Apert over- dekket	
1. etasje	62,0	7,5	53,5	123,0
2. etasje	65,0	0,0	0,0	65,0
SUM :	127,0	7,5	53,5	188,0
BYA :	71,4	9,0	57,5	137,9

Arealberegninger I iht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm			Sum BRA
	Pr etasje	Utvendig bod/pansje	Apert over- dekket	
1. etasje	62,0	7,5	53,5	123,0
2. etasje	65,0	0,0	0,0	65,0
SUM :	127,0	7,5	53,5	188,0
BYA :	71,4	9,0	57,5	137,9



- 3 06.05.2022 Sit plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



KAM BYGG AS



DATA Design Studio

Tilraskshaver:	KAM BYGG AS
Byggeplass:	BJØRKMOEN 4-BOLIGOMRÅDE
Kommune:	7340 Oppdal
Gnr. 283 Bnr. 118 Tomt 22	Målt 1: 100
PLAN 2 - ETG	
Date:	20.04.2022
Tegner:	EVELINA
Prosjekt nr.:	2022
Tegnr. nr.:	502
© Tegningene beskyttes iht. L. byrom. opphavsrett.	



Kam Bygg AS

Bjørkmosvingen 3
7340 Oppdal

Delegert vedtak: 23/178

283/146 - Ferdigattest for oppføring av tomannsbolig

Eiendom:	Gnr 283	Bnr 146	Fnr 0
Adresse:	Bjørkmoflata 33 og 35, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	Kam Bygg AS		
Ansvarlig søker:	Kam Bygg AS		
Tiltaket:	Oppføring av tomannsbolig		
Bygningsnr.	301064296		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 07.02.2023.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av tomannsbolig, jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtaks dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	27.05.2022	22/271

Vurdering

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oppdal	Inge Krokannsveg 2, 7340 Oppdal	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kam Bygg AS	923 959 718	post@kambyggas.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Bjørkmosvingen 3	7340	Oppdal	46 22 78 86

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	283	146	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 959 718	Kam Bygg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	188	B	13				25				37				49			
2	B	188	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 376				Nevner: 376															

Dato	Innsenderens underskrift
21.10.2022	Kam Bygg AS

Rett kopi bekreftef.
05104/11-20
Liv Oda Taksgaara
Eiendomsmeglerfullmektig
Liv Oda Taksgaara

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

27.10.2022

Innsenderens underskrift

Kamil Gjovane

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oppdal, 21/10-2022	Kamil Grygorczuk	Kamil Grygorczuk Kam Bygg AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	283	146	
Dato	Underskrift	Stempel		
7/12-22	Vegard Løide	Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal		

Dato	Innsenderens underskrift
21.10.2022	Kamil Grygorczuk

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

Rett kopi bekreftes.

OS10 4/11/22

Liv Oda Taksgaard

Elutvalgsmedlem/fullmektig

Welle TOU

Side 3 av 3

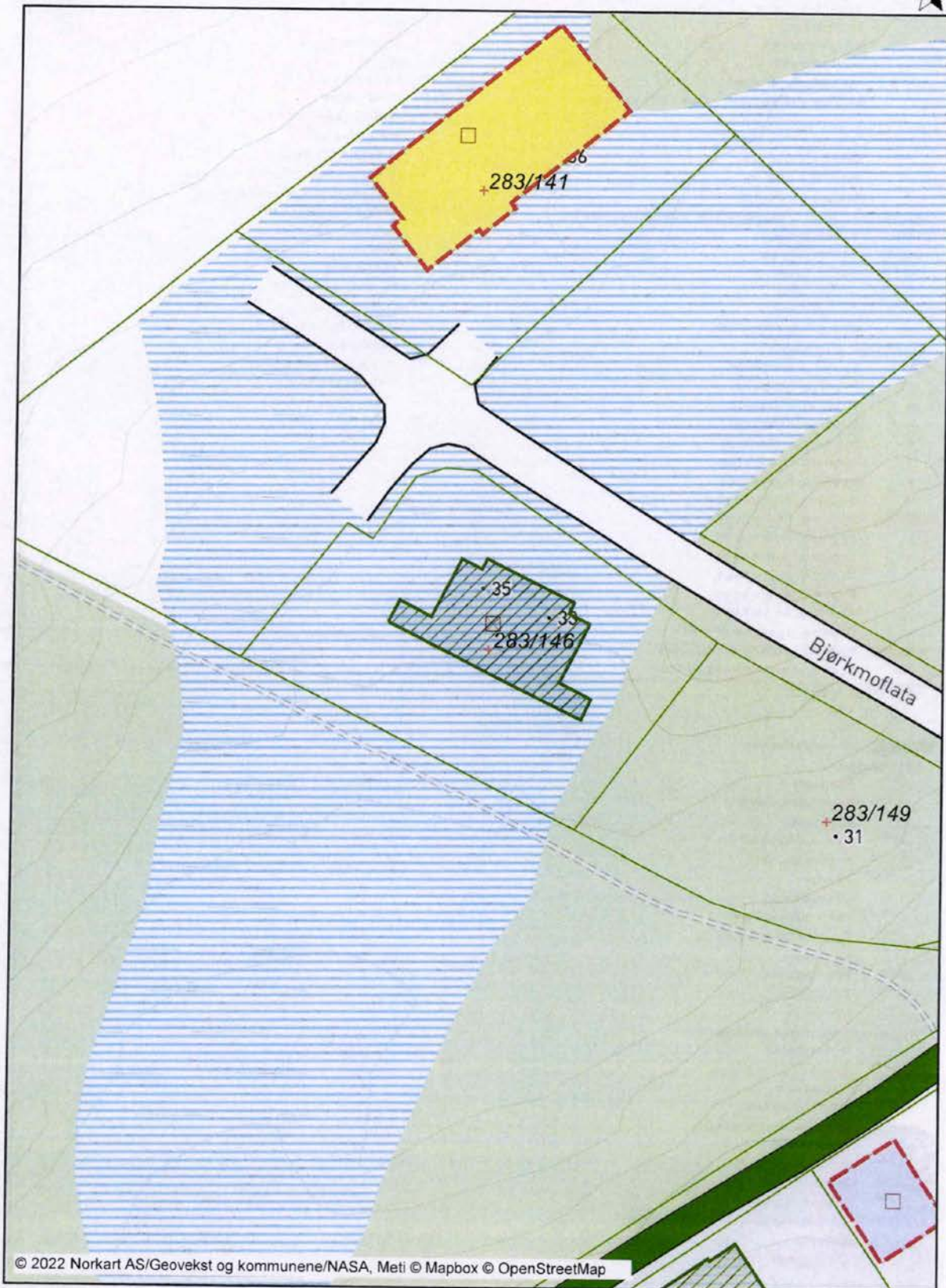


283/146















































































Dato: 04.11.2022

Målestokk: 1:500

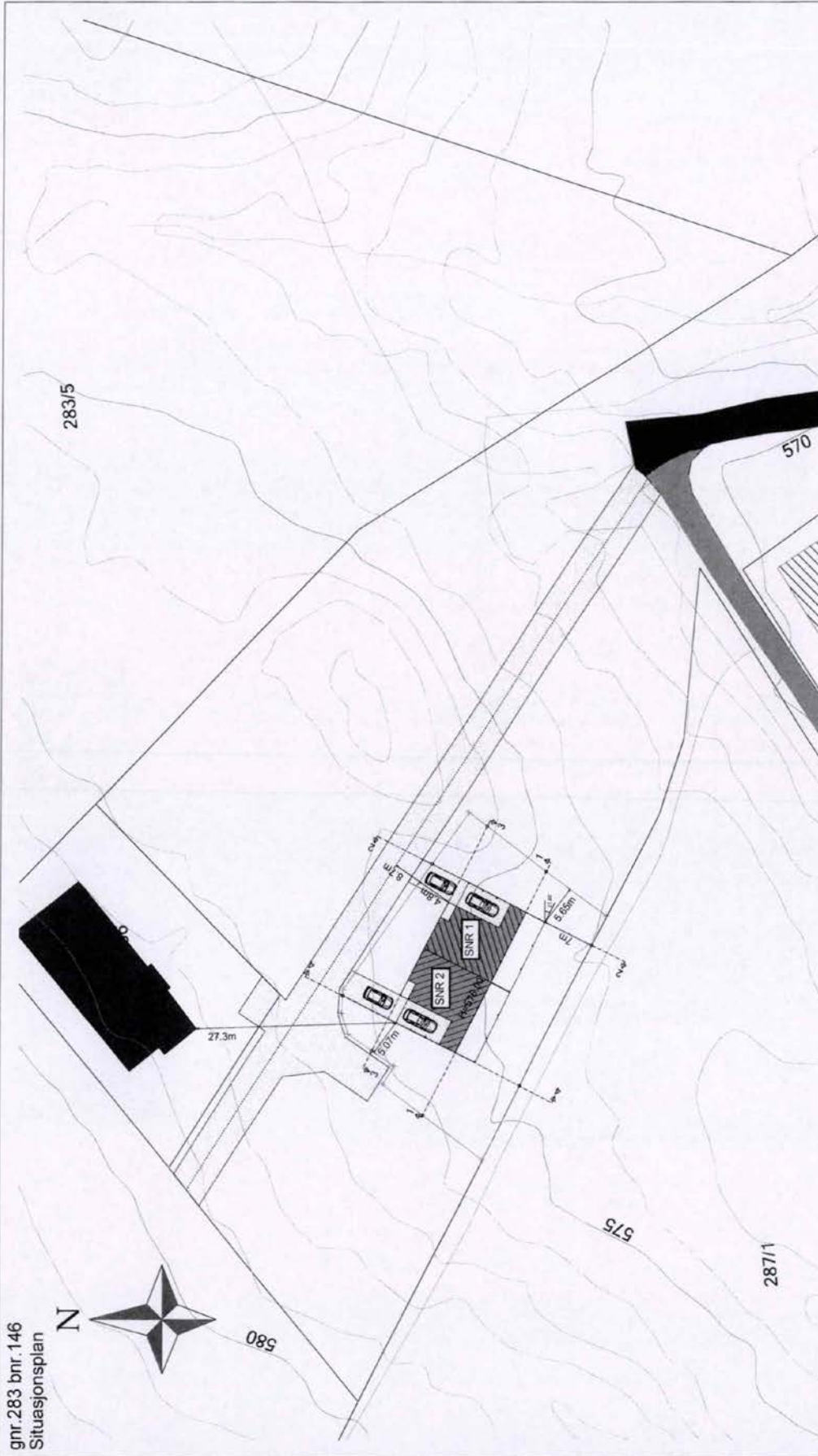
Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Matrikelkart			
	Grunneiendom		Tank
	Festegrunn		Tank kant
	Hjelpelinje veg		Bru
	Hjelpelinje fiktiv		Bruavgrensning
	Hjelpelinje vannkant	Vegsituasjon	
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		Fortauskant på bro
	Grense <= 10 cm		Fortauskant
	Grense <= 30 cm		Annet vegareal på bro
	Grense < 200 cm		Annet vegareal
	Grense < 500 cm		Middeler/Trafikkøy
	Grense >= 500 cm		Avgrensning mot annet vegareal
			Avgrensning mot avkjørsel
Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			Parkeringsplass kant
	Godkj. Nybygg		Autovern på bro
	Godkj. Tilbygg		Autovern
	Godkj. Tiltak		Stikkrenne
	Uspes. Tiltak		Ferist
	Omriss Tiltak		Kulvert
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		Vegdekkekant på bro
Matrikel Bygning			Vegdekkekant
	Bygning, Boligbygg		Gang/Sykkelveg kant
	Bygning, Boligbygg		Gangvegkant
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Igangsettingstill.		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
Matrikel Vegsit.			
	Veg		
	Veg		
	Gang/Sykkelveg		
Bygninger			
	Fasadeliv		
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Tak sprang Bunn		
	Bygning punkt		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Tak sprang		
	Mønelinje		
Bygningsmessige anlegg			
	Annet gjerde		
	Grunnriss/Hjelpelinje		
	Flaggstang		
	Frittstående trapp		
	Frittstående trapp kant		
	Fundament		
	Fundament kant		
	Frittstående mur		
	Lodrett forstøtningsmur		
	Skrå forstøtningsmur avgrensning		
	Skitrekk		
	Steingjerde		

gnr. 283 bnr. 146
Situasjonsplan



Tomannsbolig

1 21.06.2022 Endringer

1018 DESIGN


KAM BYGG AS

Tilbygger: **KAM BYGG AS**
Boeplatt: **BJØRKMOEN 4-BOLIGOMRÅDE**
Kommune: **7340 Oppdal**
Gnr: **283** Bnr: **118** Tomt 22 MH: **1** - **500**
SITUASJONSPLAN



Dato: **06.05.2022**
Tegn: **E.V.E.L.I.N.A**
Prosjekt nr.: **2022**
Tegn nr.: **508**



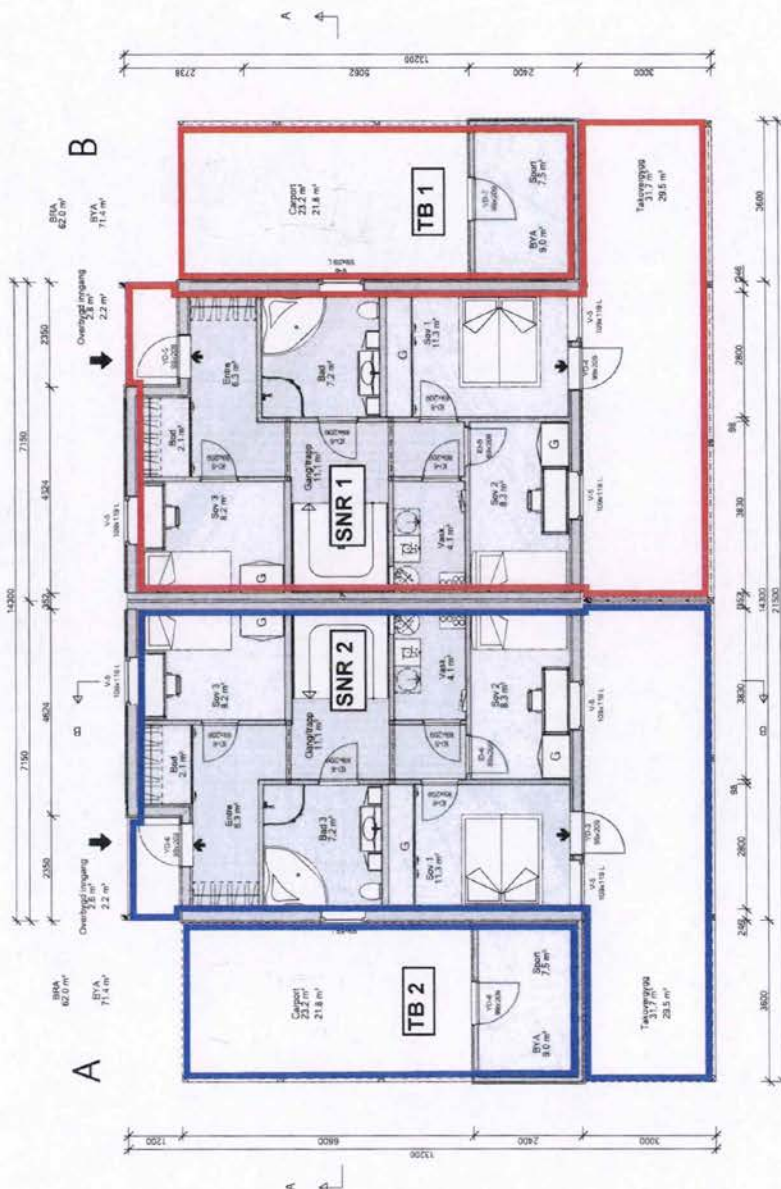
© Lagrettslig v. Børgefall & Co. AS 2022

1018 DESIGN

1018 DESIGN

-  - Nytt bygg
-  - Eksisterende bygg

gnr.283 bnr. 146
1. etasje



A

Arealberegninger IHL NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Uten gang balkonger	Sum BRA
1. etasje	62,0	7,5	53,5
2. etasje	65,0	0,0	65,0
SUM	127,0	7,5	188,0
BVA	71,4	9,0	57,5
			137,9

B

Arealberegninger IHL NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Uten gang balkonger	Sum BRA
1. etasje	62,0	7,5	53,5
2. etasje	65,0	0,0	65,0
SUM	127,0	7,5	188,0
BVA	71,4	9,0	57,5
			137,9

- 4 21.06.2022 Enderinger
- 3 06.05.2022 Sit plan
- 2 29.04.2022 Enderinger
- 1 22.04.2022 Enderinger

Tomannsbolig



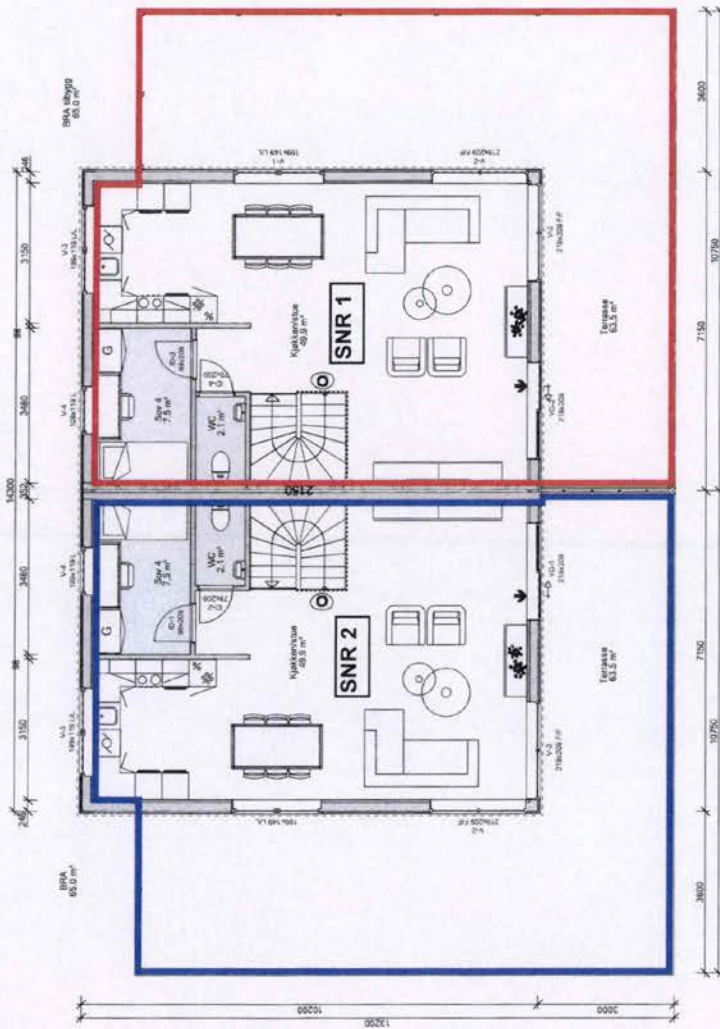
J. Erikshaver, KAM BYGG AS

Byggepluss: BJØRKMØEN 4-BOLIGOMRÅDE,
Kommune: 7340 Oppdal
Gnr. 283 Bnr. 118 Tomt.22 Mål. 1: 100
PLAN 1. ETG



Date: 20.04.2022
Tegn: EVELINA
Prosjekt nr.: 2022
Tegn nr.: 501

gnr. 283 bnr. 146
2. etasje



- 4 21.06.2022 Endringer
- 3 06.05.2022 Sit-plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



Tilskjriver: **KAM BYGG AS**

Brugklasse: **BJØRKMØEN 4-BOLLIGOMRÅDE.**

Kommune: **7340 Oppdal**

Gnr.: **283** Bnr.: **118** Tomt 22 Mnr. **1 - 100**

PLAN 2 - ETG

DATA DESK SYSTEM

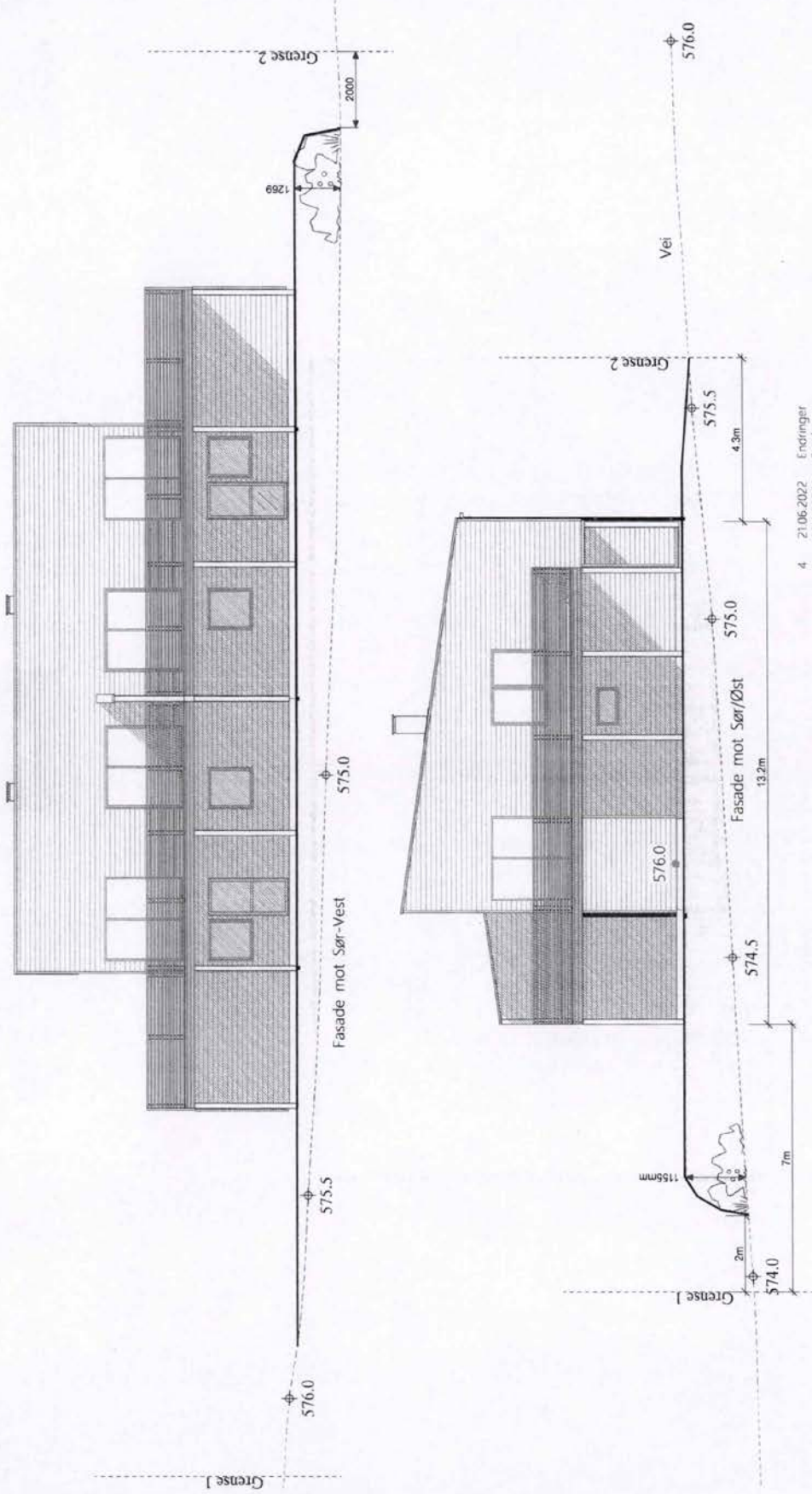


1018 DESIGN

Dato: **20.04.2022**
Tegn: **EVE LINA**
Prosjekt nr.: **2022**
Tegnar: **502**

© Utgiverens forbehold. For utl. og opphavsrett.

gnr. 283 bnr. 146
Fasader



4	21.06.2022	Endringer
3	06.05.2022	Stilplan
2	29.04.2022	Endringer
1	22.04.2022	Endringer



1018 DESIGN

Dato: 20.04.2022
Tegn: EVELINA
Prosjekt nr.: 2022
Tegnr.: 503

© 1018 DESIGN

Tomannsbolig



Tilskshaver: KAM BYGG AS

Byggeplass: BJØRKMØEN 4-BOLLIGOMRADE.

Kommune: 7340 Oppdal

Gnr.: 283 Bnr.: 118 Tomt 22 MÅL 1: 100

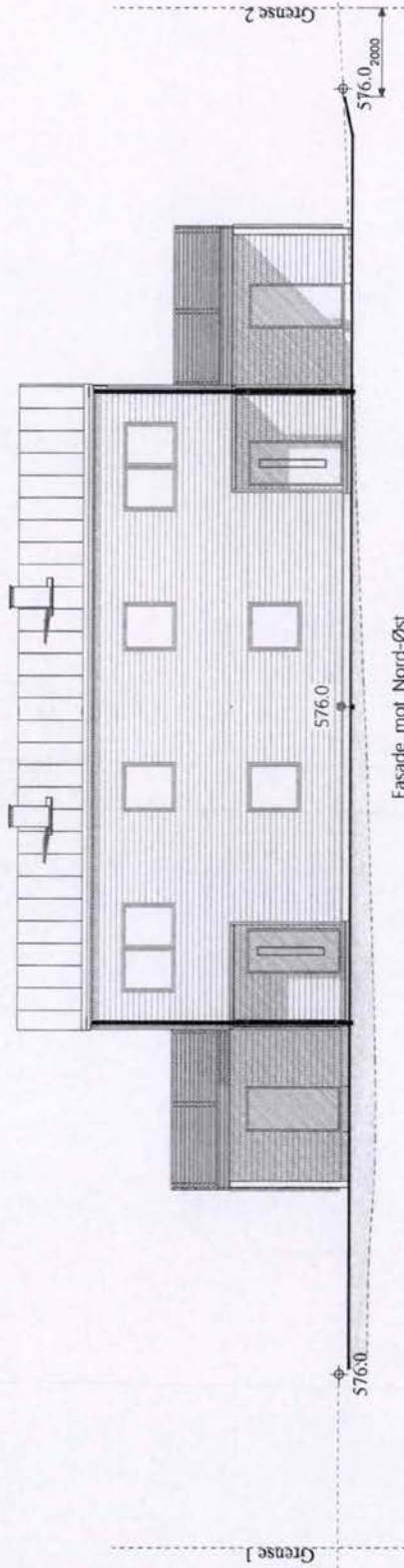
FASADER

Skjæring
Fylling

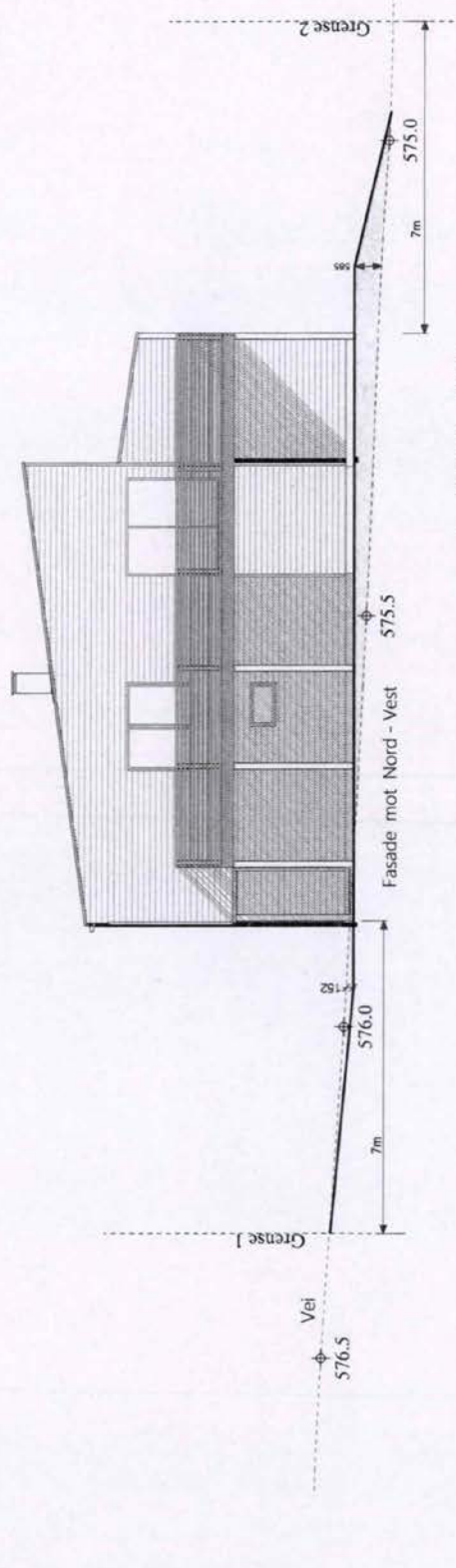
..... Eksisterende terreng
—— Fremtidig terreng

NB! Det er ikke tatt høyder i terrenget. Terrengsnitt baseres bare på digitalt kart og kan derfor inneholde usøyaktigheter.

gnr. 283 bnr. 146
Fasader



Fasade mot Nord-Øst



Fasade mot Nord - Vest

Eksisterende terreng

Fremtidig terreng

Skjæring
Fylling

- 4 21.06.2022 Endringer
- 3 06.05.2022 Sit-plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



Traktskriver: **KAM BYGG AS**

Brosjølås: **BJØRKMØEN 4-BOLIGOMRÅDE**

Kommune: **7340 Oppdal**

Gnr.: **283** Bnr.: **118** Tomt 22 Mål: **1 - 100**

FASADER

Dato: **20.04.2022**

Tegn: **E.V.E.L.I.N.A.**

Prosjekt nr.: **2022**

Tegn nr.: **504**

© 2022, Kam Bygg AS

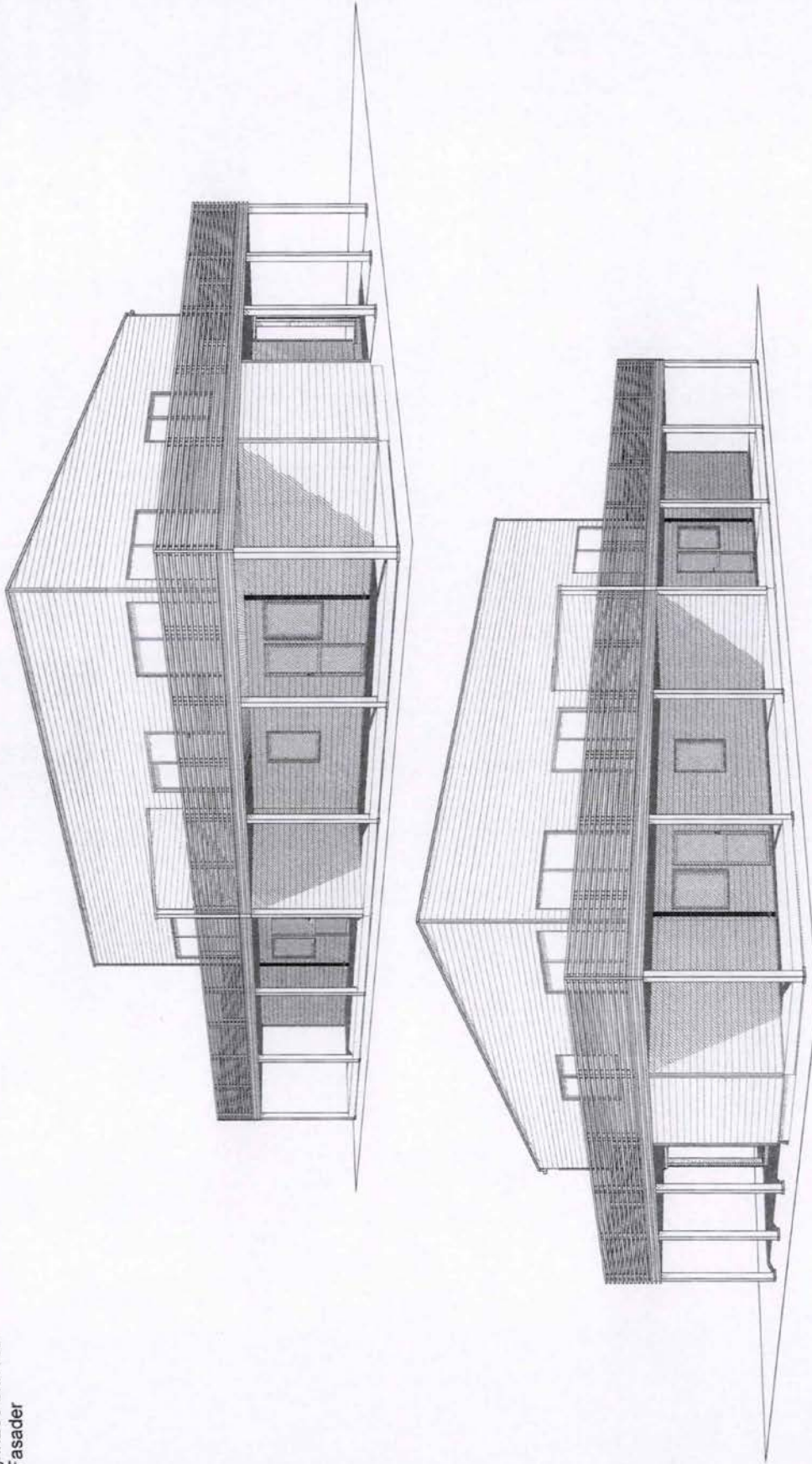


1018 DESIGN

© 2022, Kam Bygg AS

NB! Det er ikke satt høyder i terrenget. Terrengsnett baseres bare på digitalt kart og kan derfor inneholde unøyaktigheter.

gnr.283 bnr. 146
Fasader



- 4 21.06.2022 Endringer
- 3 06.05.2022 Sit plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



Tilbudsnavn: **KAM BYGG AS**
Byggeblass: **BJØRKMØEN 4-BOLIGOMRADE,**
Kommune: **7340 Oppdal**
Gnr.: **283** Bnr.: **118** TomtL22 Mål: **1 100**

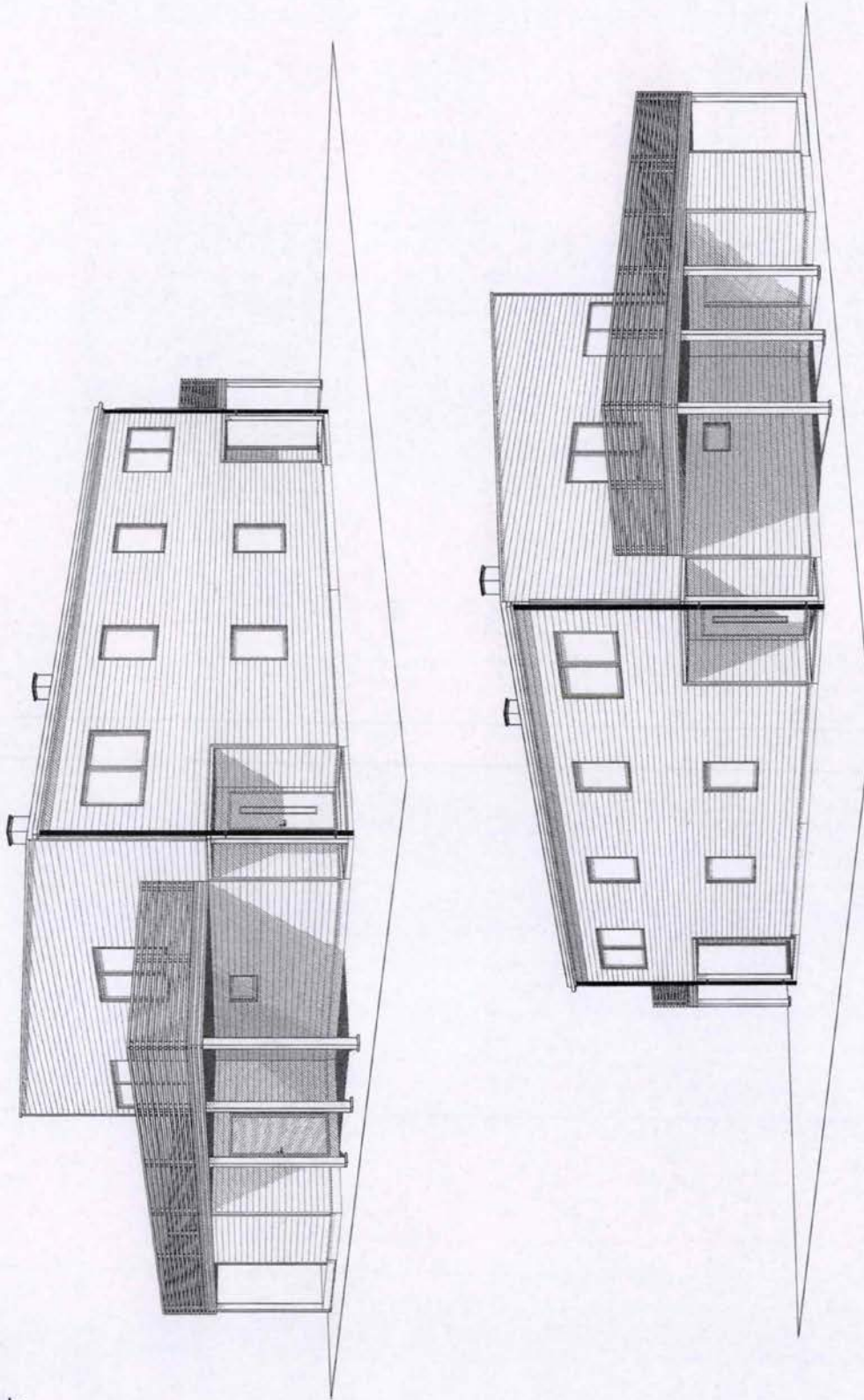


Dato: **20.04.2022**
Tegn: **EVELINA**
Prosjekt nr.: **2022**
Tegn.nr.: **506**

© Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett.

data design systems

gnr. 283 bnr. 146
Fasader



- 4 21.06.2022 Endringer
- 3 06.05.2022 Skj plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



KAM BYGG AS

Tilshaver: **KAM BYGG AS**
Byggeklasse: **BJØRKOEN 4-BOLIGOMRÅDE,**
Kommune: **7340 Oppdal**
Snr.: **283** Bnr.: **118** Tomt: **22** Mål: **1. 100.**
PERSPEKTIV

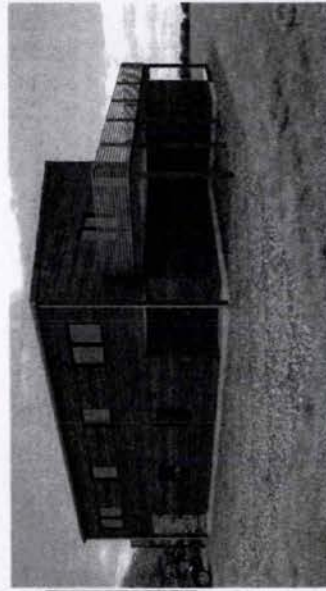
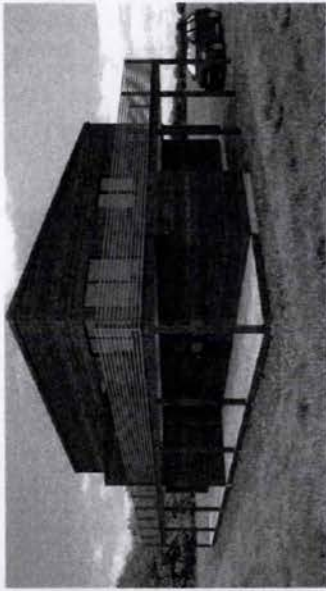
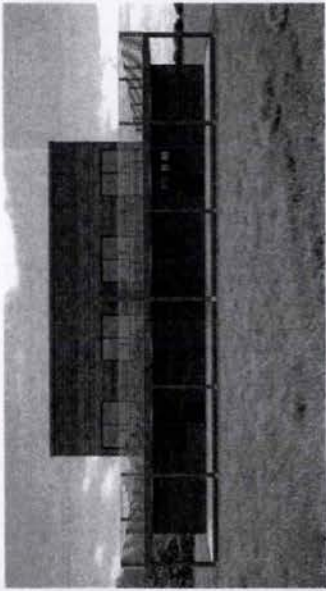
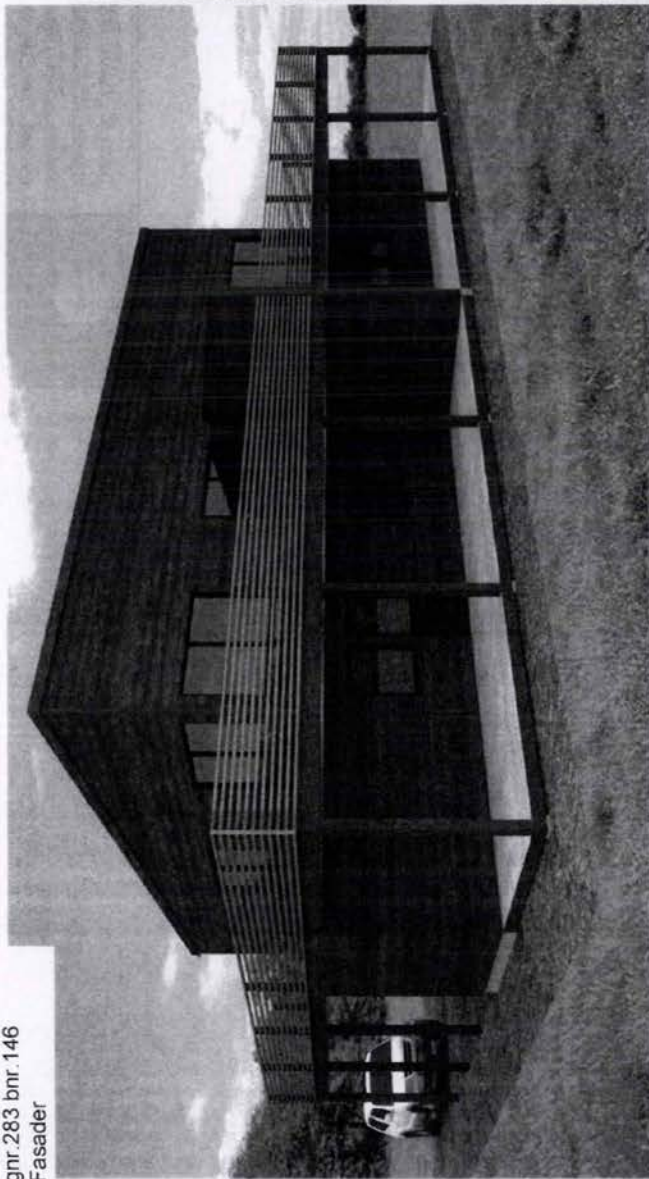
DATA DESIGN SYSTEM



1018 DESIGN

Dato: **20.04.2022**
Tegn: **EVELINA**
Prosjekt nr.: **2022**
Tegnr.: **507**
© Tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

gnr. 283 bnr. 146
Fasader



- 4 21.06.2022 Endringer
- 3 06.05.2022 Sit plan
- 2 29.04.2022 Endringer
- 1 22.04.2022 Endringer

Tomannsbolig



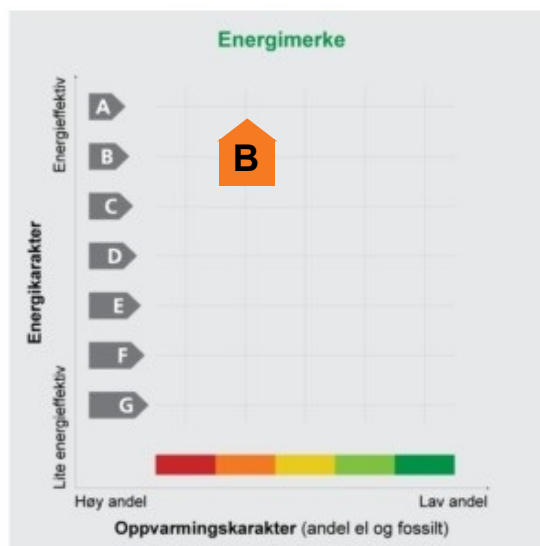
Tilskjerner **KAM BYGG AS**
 Bruksplass **BJØRKMØEN 4-BOLLIGOMRADE**
 Kommune **7340_Oppdal**
 Gnr. **283** Bnr. **118** Tomt **22** Mål **1.1**



Date: **20.04.2022**
 Tegner: **E.V.E.L.I.N.A**
 Prosjekt nr. **2022**
 Tegnb./nr. **900**

© 1018 Design er et registrert firma for prosjekteringsarbeid.

Adresse	Bjørkmoflata 35
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	283
Bnr.	146
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	301064296
Bolignr.	H0101
Merkenr.	d9f3b541-13c8-4756-90aa-486346291f9d
Dato.	06.01.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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.

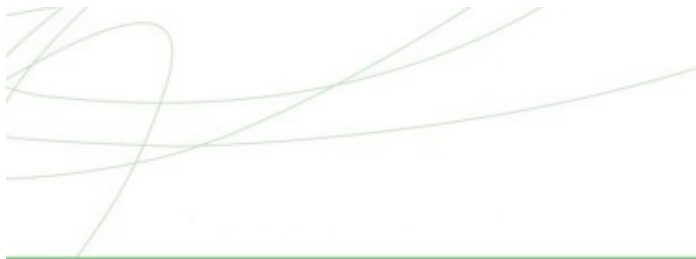
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner

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



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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 135.5
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørkmoflata 35
Postnr/Sted: 7340 OPPDAL
Bolignr: H0101
Dato: 06.01.2023 17:16:56
Energimerkenr: d9f3b541-13c8-4756-90aa-486346291f9d

Gårdsnr: 283
Bruksnr: 146
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 301064296

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 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: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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: 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 8: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 283, Bruksnr 146, Seksjonsnr 2	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	205 Øvre Høgmov øst
Veiadresse:	Bjørkmoflata 35, gatenr 1337	Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
(fra bruksenhet)	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	27.05.2022	Tettsted:	6591 Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.12.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	188/376
Arealkilde:				Areal felles tomt:	928,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	02.12.2022	Etablert/Endret	5021/283/146	0,0
	Matrikkelført:	02.12.2022	Etablert/Endret	5021/283/146/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5021/283/146/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørkmoflata 35	Bolig	134,5	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	134,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	27.05.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	23.02.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301064296			Antall etasjer:	2

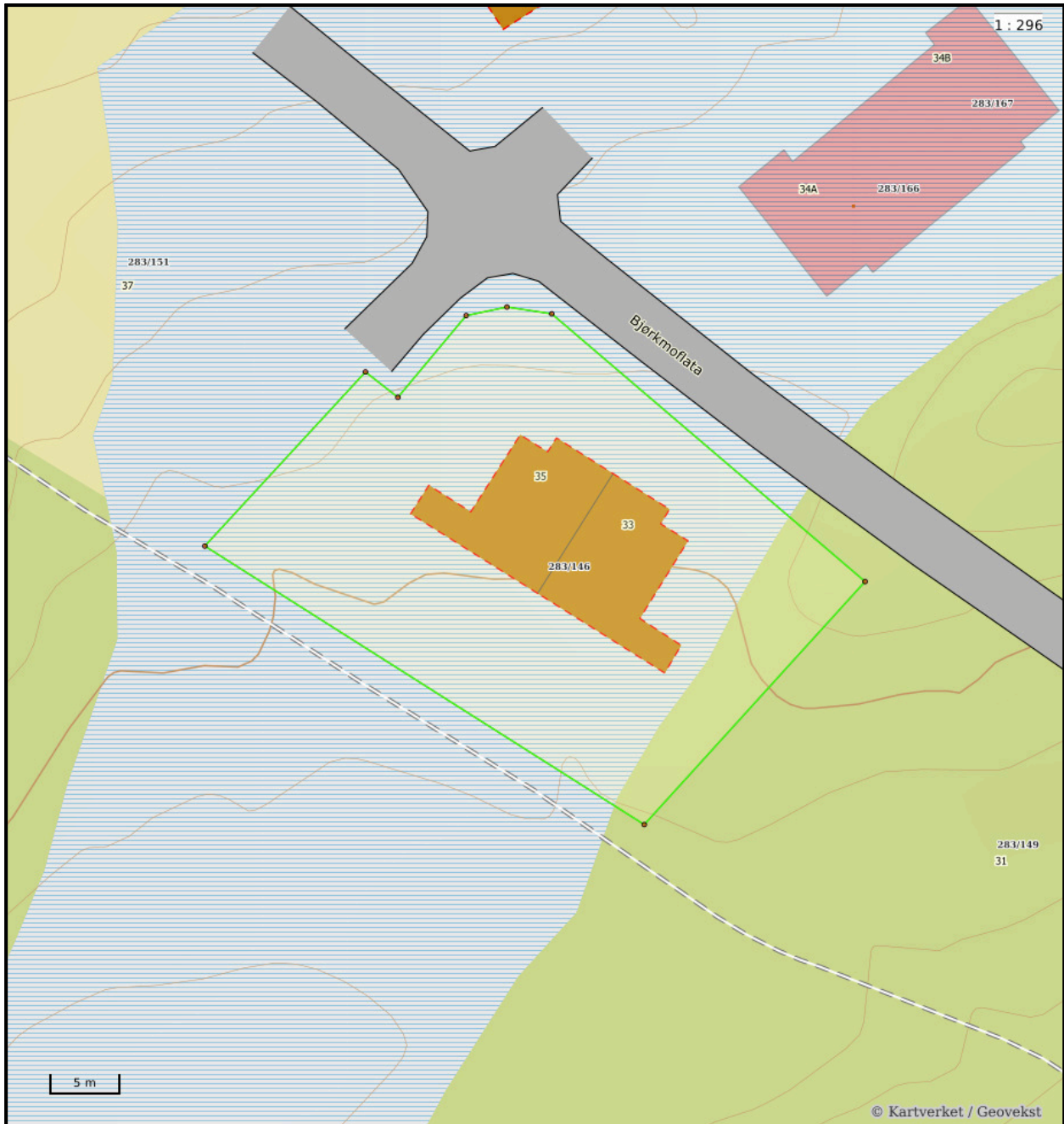
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,0		62,0		39,4		39,4
H02			65,0		65,0		72,7		72,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

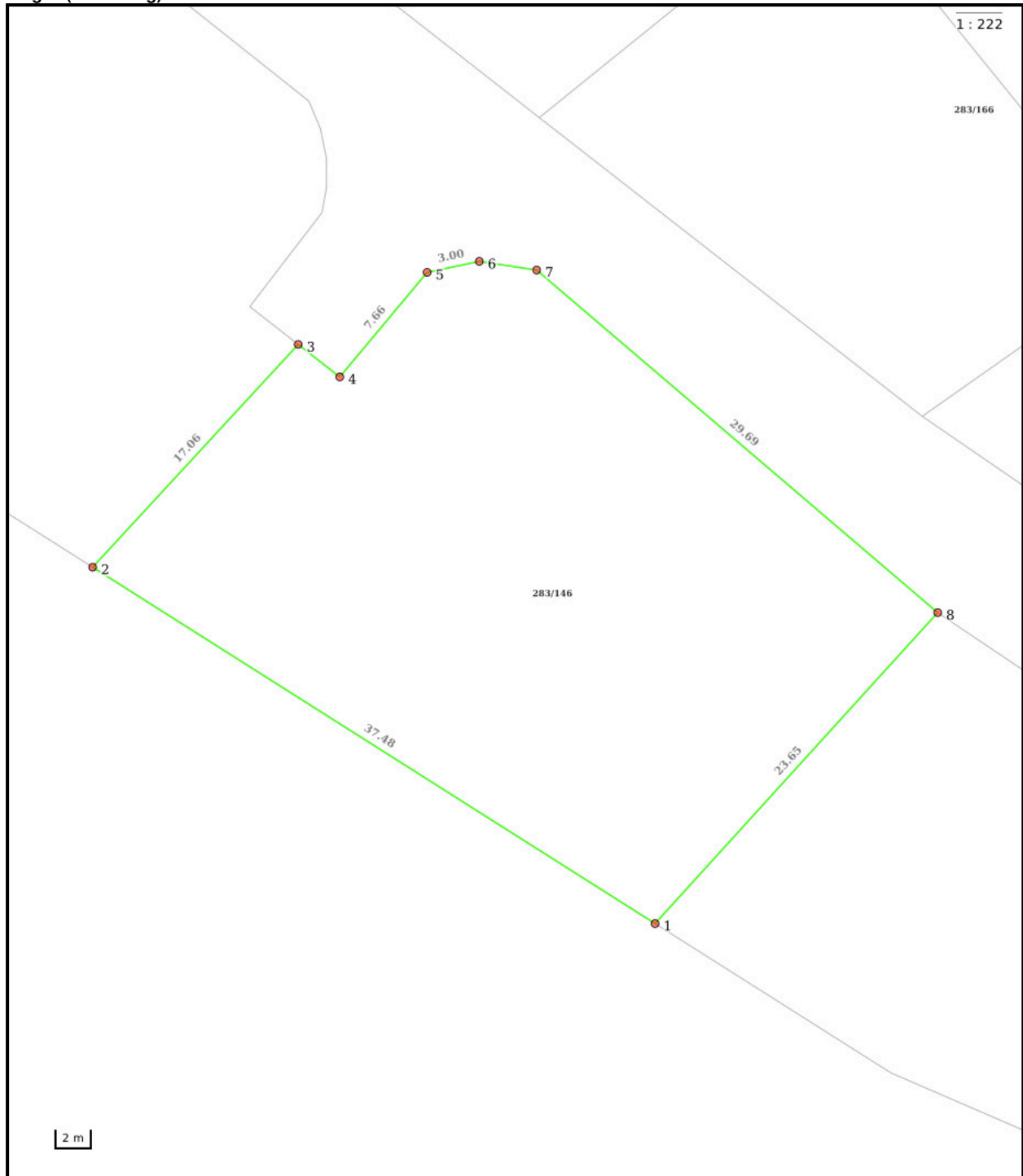
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 928,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 641,79	536 574,19	37,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 941 658,82	536 540,81	17,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 941 672,38	536 551,16	2,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 941 670,78	536 553,66	7,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 941 677,09	536 558,01	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 941 677,98	536 560,87	3,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 941 677,79	536 564,13	29,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 941 660,69	536 588,40	23,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5021 - OPPDAL

Gårdsnummer: 283

Bruksnummer: 146

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.12.2022 kl. 13:38

Produsert av: Vegard Kilde

Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 27.05.2022

Skylid: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 283 / 146 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 928,4 m2

Beregna areal for 283 / 146 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 928,4 m2

Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle Status

Føds.d./org.nr

Navn

Matrikelenhet 5021 - 283 / 146 / 0 / 1

Matrikelenhet 5021 - 283 / 146 / 0 / 2

Bruksenhet

Adresse

Andel

188 / 376

188 / 376

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6941660	536566		928,4 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikelføring

Signatur

Dato

Seksjonering

Seksjonering

02.12.2022

22/2459

Tinglyst

Rolle

Etablert/Endret

Etablert/Endret

Etablert/Endret

09.12.2022

Matrikelenhet

5021 - 283/146

5021 - 283/146/0/1

5021 - 283/146/0/2

1634kiv

02.12.2022

Arealendring

22.12.2022 13:38

Matrikelbrev for 5021 - 283 / 146

Side 2 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	27.05.2022	Tinglyst	27.05.2022	1634,lur 27.05.2022	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5021 - 283/118	-928,4	
		Mottaker	5021 - 283/146	928,4	
		Berørt	5021 - 287/1	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	22.07.2022	Tinglyst	22.07.2022	1634,lur 22.07.2022	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5021 - 283/118	-892,7	
		Mottaker	5021 - 283/149	892,7	
		Berørt	5021 - 283/146	0	
		Berørt	5021 - 287/1	0	

Landmålernummer Navn
000256 RUNE LUFALL

Adresser	Adressenavn Adressetilleggsnavn Vegadresse	Adressekode Kildekode 1337	Adressenr Koord.syst. 33	Nord	Kretser	Atkomstpunkt
	Bjørkmoflata	1337	33	Øst	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6941663	536572	0205 ØVRE HØGMOV ØST 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL	
Adresser	Adressenavn Adressetilleggsnavn Vegadresse	Adressekode Kildekode 1337	Adressenr Koord.syst. 35	Nord	Kretser	Atkomstpunkt
	Bjørkmoflata	1337	35	Øst	Grunnkrets Stemmekrets:	Nei
					0205 ØVRE HØGMOV ØST 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	

22.12.2022 13:38

Matrikkelbrev for 5021 - 283 / 146

Side 3 av 7

EUREF89 UTM Sone 32
6941666 536565

Kirkesokn: 09070501 Oppdal
Postnr.område: 7340 OPPDAL
Tettsted:

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 301064296

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6941662 Øst: 536566

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Bebyggt areal: 269

Bruksareal bolig: 254

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 254

Bruttoareal bolig: 224,2

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 224,2

Alternativt areal: 15

Alternativt areal 2: 53,4

Ant. boliger: 2

Ant. etasjer: 2

Vannforsyning: Tilkn. off.

Avløp: vannverk

Har heis: Offentlig

Har heis: kloakk

Har heis: Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

27.05.2022

Etasjer

Etasje

H02

H01

2

130

124

0

0

130

124

0

0

145,4

78,8

0

0

145,4

78,8

0

15

0

53,4

Bruksenheter

Adresse

1337 Bjørkmoflata 33

1337 Bjørkmoflata 35

Bruksenhetsnummer

H0101

H0101

Bruksenhetstype

Bolig

Bolig

Bruksareal

134,5

134,5

Ant. rom

4

4

Kjøkkentilgang

Kjøkken

Kjøkken

Bad

1

2

WC

1

2

Matrikkelenhet

283/146/0/1

283/146/0/2

Kontaktpersoner

Rolle

Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr

923959718

Navn

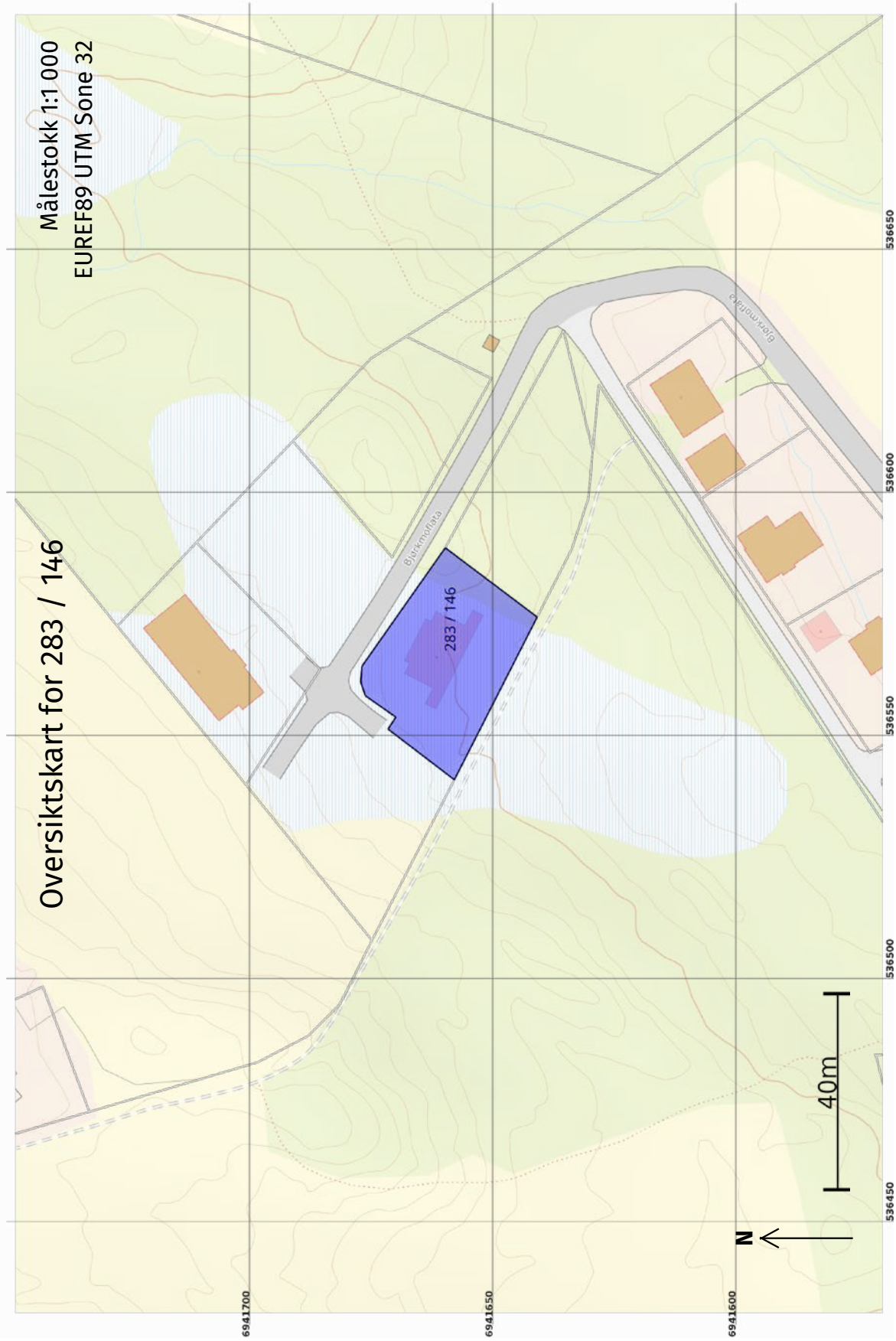
KAM BYGG AS

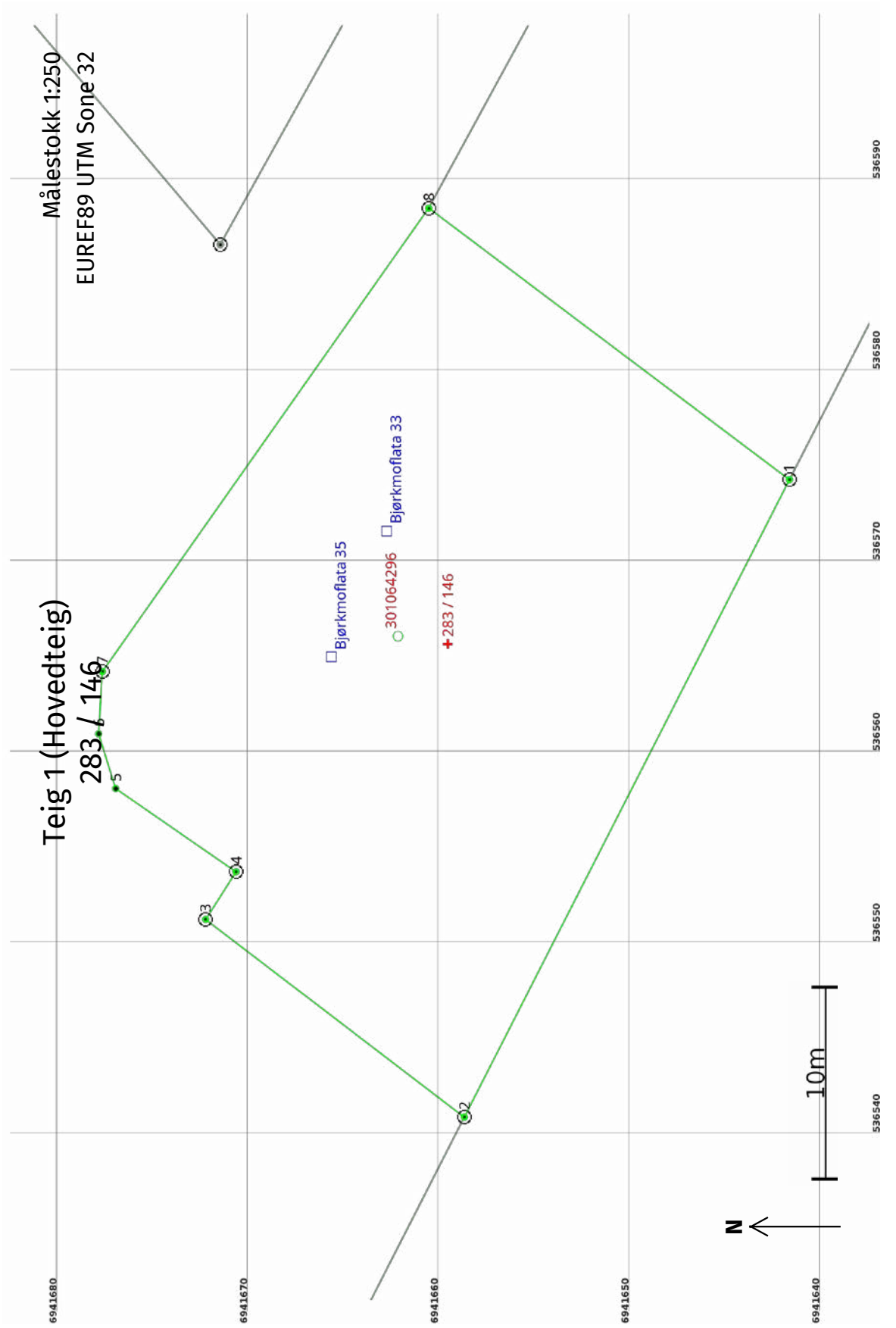
Bruksenhet

Adresse

Bjørkmosvingen 3

7340 OPPDAL





Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)

283 / 146

□ Bjørkmoftata 35

○ 301064296 □ Bjørkmoftata 33

+283 / 146

N

10m

Areal og koordinater

Areal: 928,4

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6941660**Øst:** 536566**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6941641,79	536574,19	Jord Offentlig godkjent grensemerke 37,48	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6941658,82	536540,81	Jord Offentlig godkjent grensemerke 17,06	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6941672,38	536551,16	Jord Offentlig godkjent grensemerke 2,97	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6941670,78	536553,66	Jord Offentlig godkjent grensemerke 7,66	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6941677,09	536558,01	Umerket 3,00	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6941677,98	536560,87	Umerket 3,26	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6941677,79	536564,13	Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,69	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6941660,69	536588,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,65	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

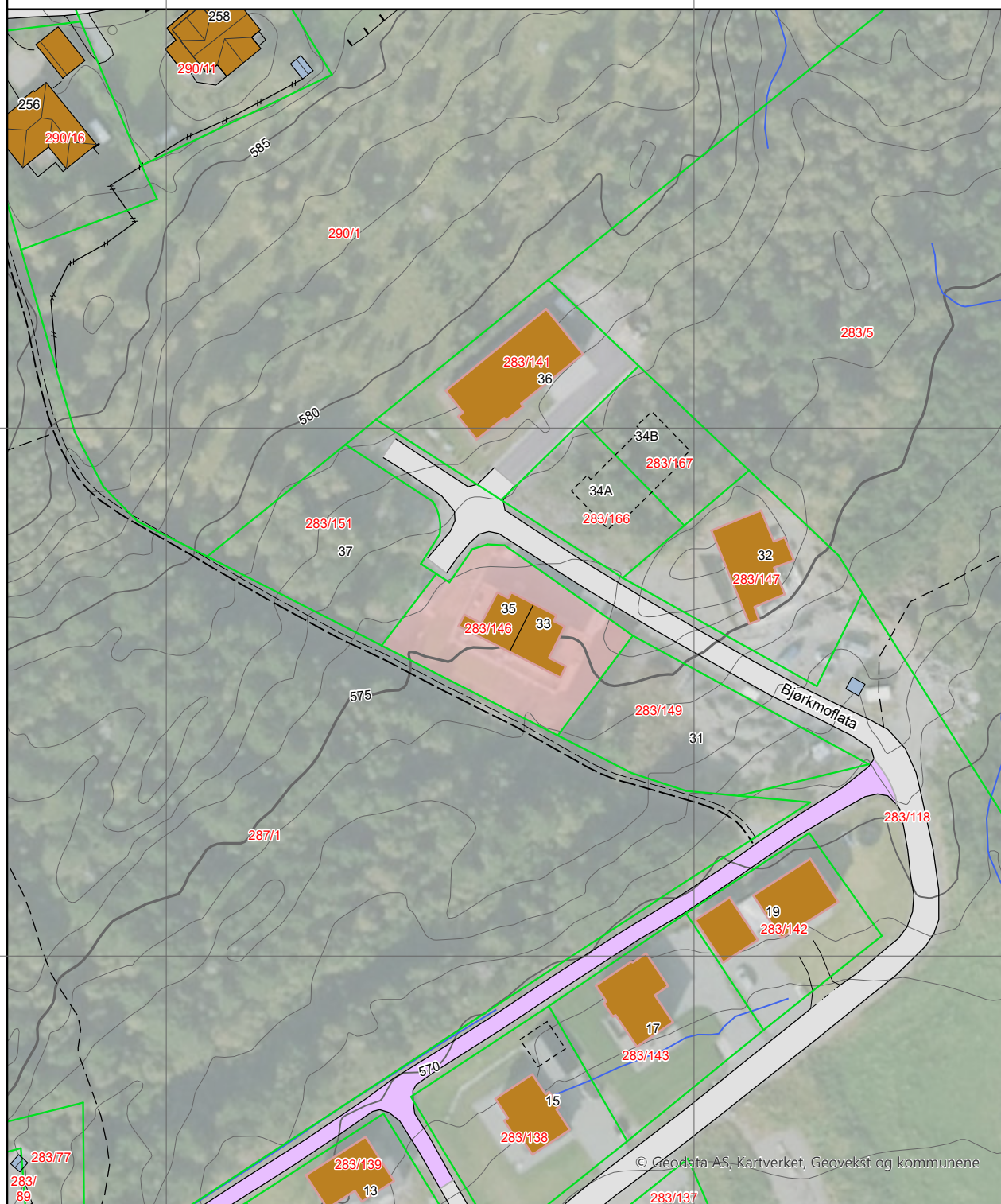
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/283/146/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2025



0 25 50 m

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

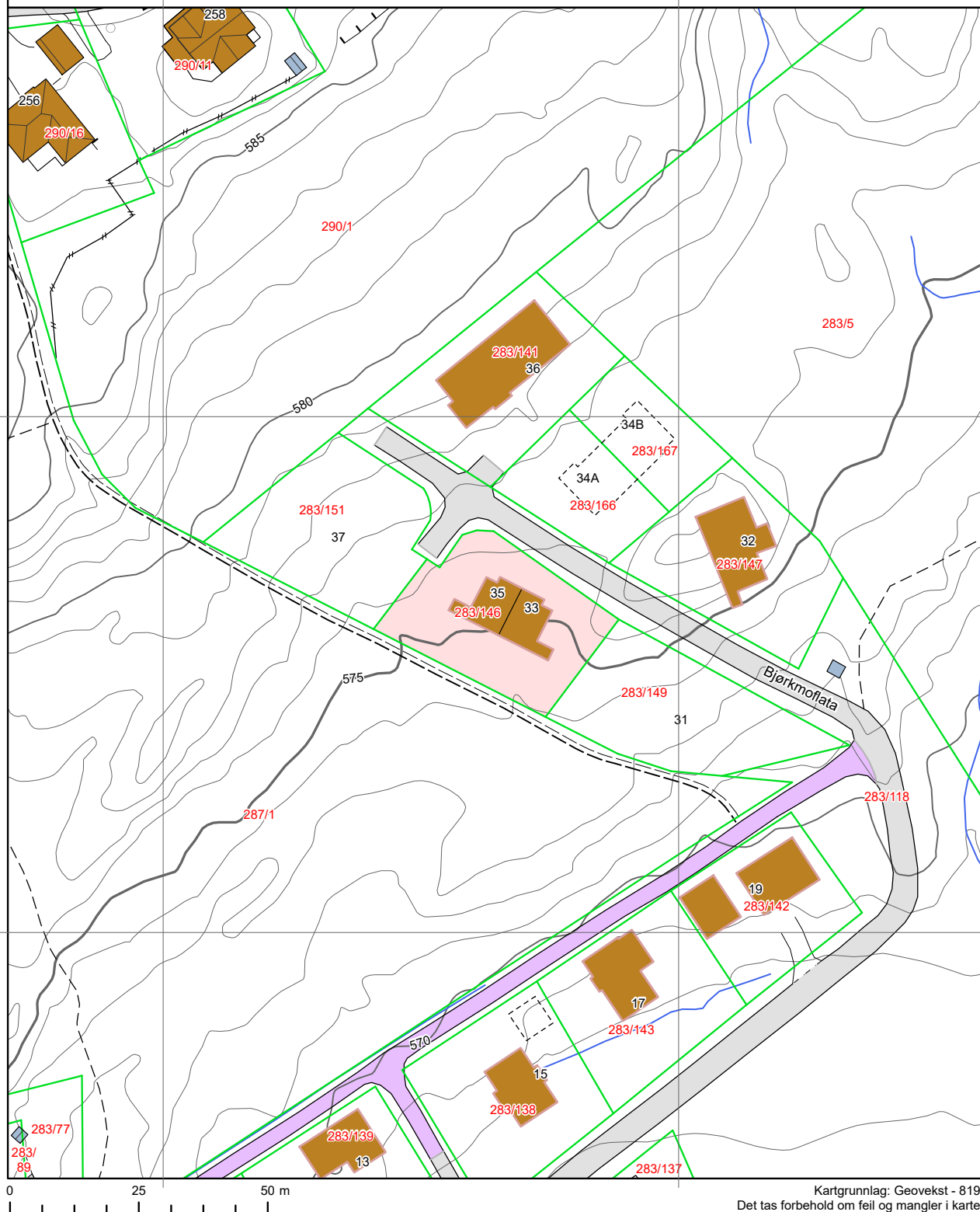
Kommune: 5021 Oppdal
 Eiendom: 5021/283/146/0/2

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
 Dato: 12.2.2025









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

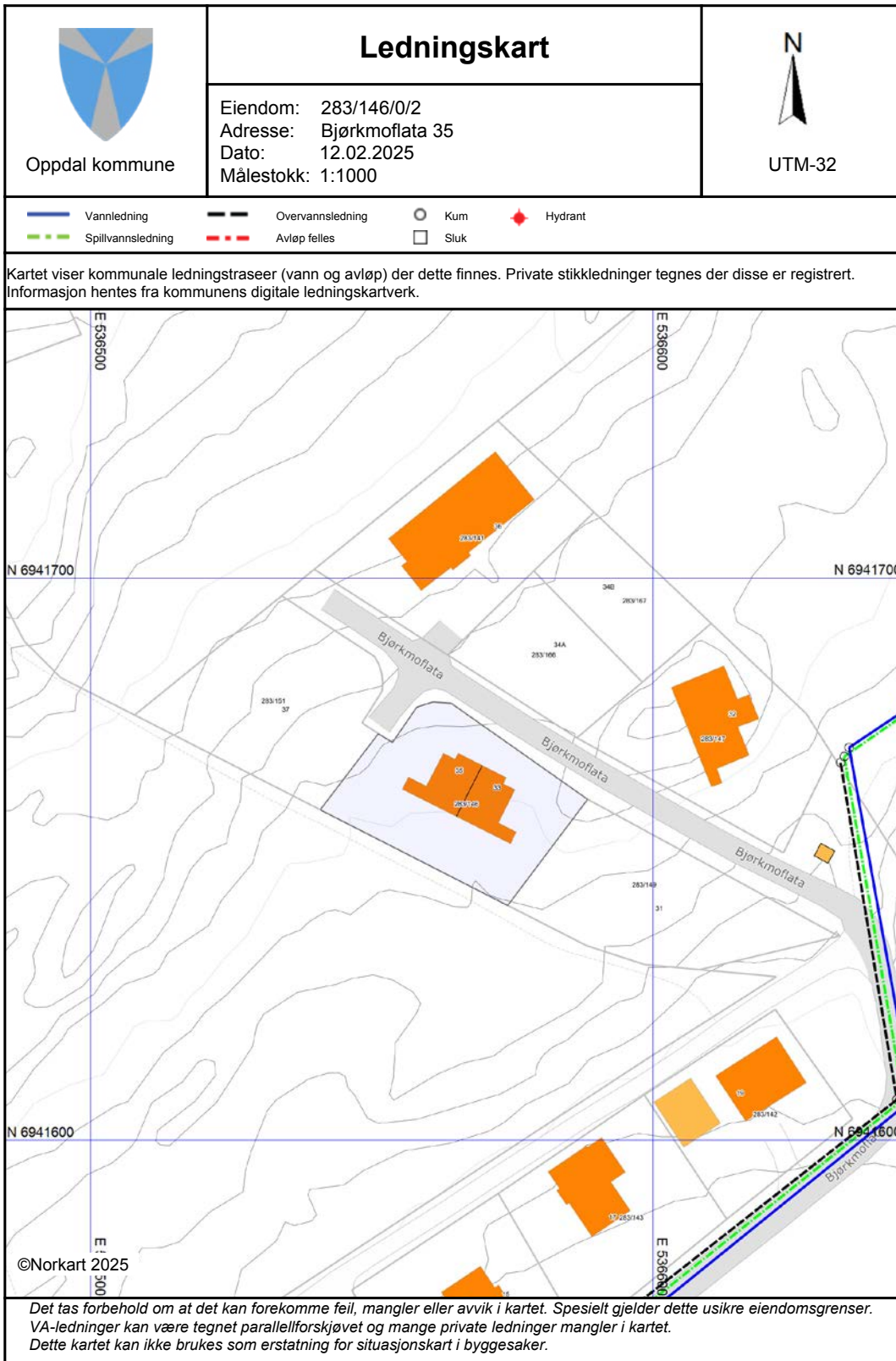
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet



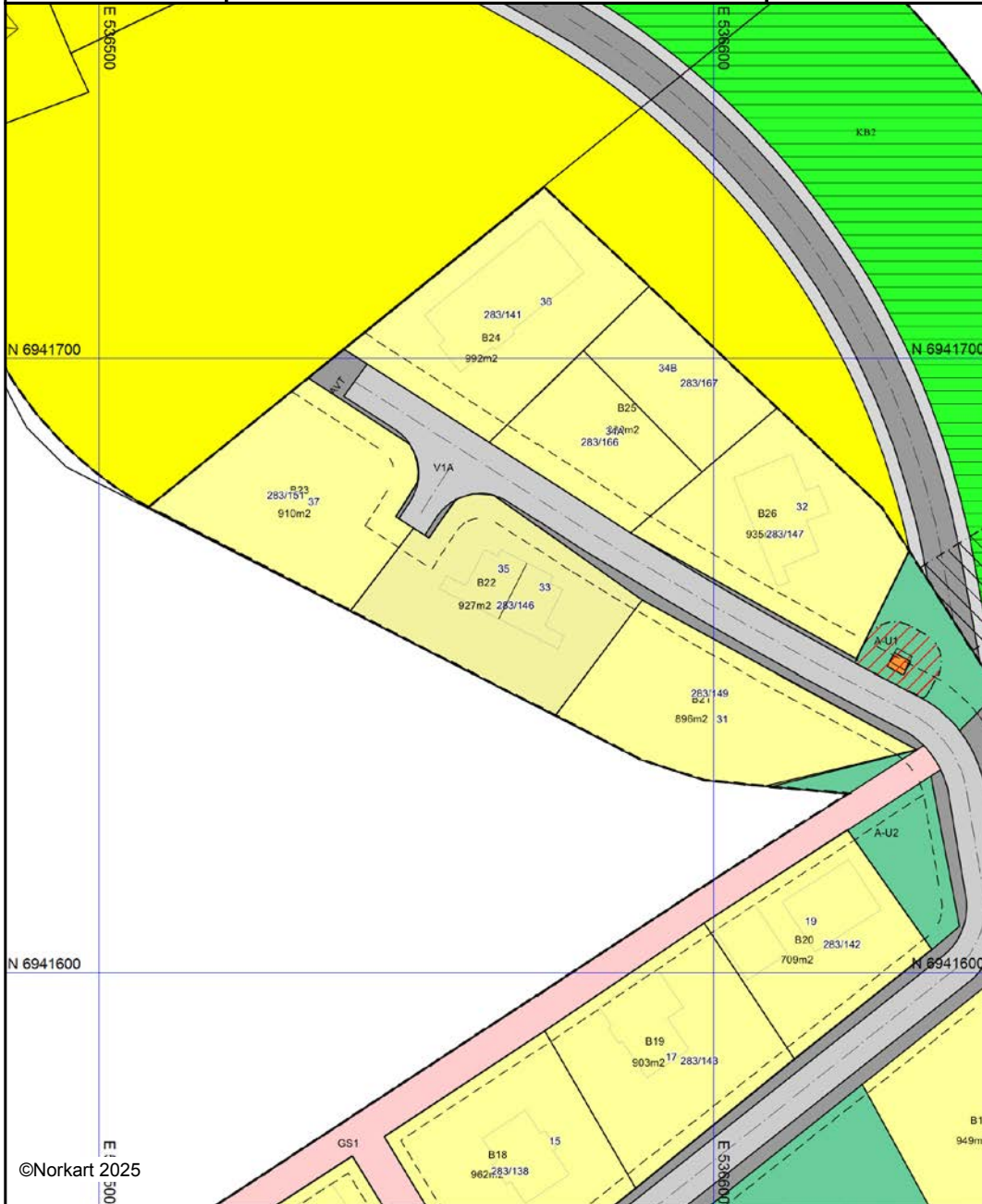
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 283/146/0/2
Adresse: Bjørkmoflata 35
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2025

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Kjøreveg


 Gate med fortau

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Klimaverzone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL


 Boligbebyggelse


 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygg

 Energianlegg

 Lekeplass

 Annet uteoppholdsareal


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Veg

 Kjøreveg


 Gang/sykkelveg


 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
 Friområde


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

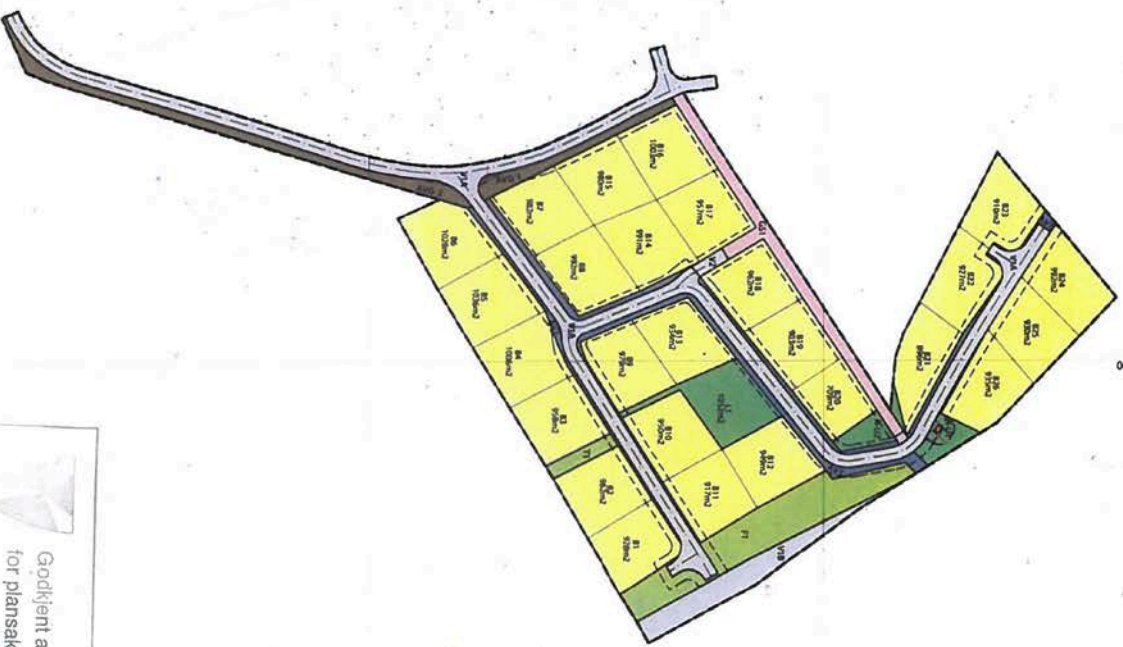
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

15/12/16 - 25

TEGNFORKLARING

PBL § 12.3 Detaljreguleringsplan

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12.5 NR.1)**
 - Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse (B1 - B26)
 - Energianlegg/trafikkiosk (E1)
 - Lekkeplass (L1)
 - Annet utetoppkødsareal (A-U1, A-U2)
- SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12.5 NR.2)**
 - Veg V1A - offentlig veg V18 framtidig offentlig veg, V2 privat veg, avkjørsel
 - Gang/sykkelveg (GS1)
 - Arenen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)
 - Arenen veggrunn - grensareal (AVG1, AVG2)
- GRØNNSTRUKTUR (PBL §12.5 NR.3)**
 - Turdag (T1)
 - Friområde (F1)
- HENSYNSSONER (PBL §12-6)**
 - Silingsone - Fristikt
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (link høyspentabel)
- Juridiske linjer og punkt**
 - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Silingsongrense
 - Regulert tomtegrense
 - Regulert sentreltunge
 - Byggegrense



Kartopplysninger
 Dato for basiskart: Evidensstans
 Koordinatsystem: EUREF 89 UTM zone32
 Kartgrunnlag i giråtone: RGA 153-153-153
 Målestokk: 1:2000 - A3
 Arealplan-ID: 2015014

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Planlagt revidert (inntegnet energianlegg/trafikkiosk)	09.02.2016	16/14	OF
Planlagt revidert revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet	09.03.2016	16/14	OF
Planlagt revidert revidert etter slutthandling i bygningsrådet	23.05.2016	16/42	OF

Detaljreguleringsplan for, Bjørkmoen 4 - boligområde,
 deler av gnr/bnr: 283/77 og 283/118.
 Forslagstiller: Bjørkmoen AS
 Dato: 16.12.2015

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	20.10.2015		
Vedtak om utlegging til offentlig utleggelse	07.03.2016	16/14	ARHO
Offentlig utleggelse	11.03.-29.04.2016	16/14	ARHO
Sutthandling i bygningsrådet	09.05.2016	16/42	ARHO
Vedtatt av kommunestyret			

Godkjent av det faste utvalget for plansaker i møte den 09.05.2016 sak nr. 16/42

Siv Agric Ola Fjøsne

Siv Agric Ola Fjøsne
 Mjøs, 7340 Oppdal

§ 1. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

- 1.1. Installasjoner for vann- og avløp, el- og telekommunikasjon skal graves ned i grunnen.
- 1.2. Dersom man ved opparbeidelse av planområdet finner grunnmasser som kan tenkes å inneholde forurensende stoffer som skaper miljø og helsefare, må man stoppe opparbeidingen og undersøke området nærmere ved en miljøteknisk undersøkelse.
- 1.3. Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag – fredag, 7 – 19.
I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.
Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige $L_{pAeq12h}$ 60 dB.
- 1.4. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler oppdal kommune har for avfallshåndtering.
- 1.5. Overskytende matjordmasser som ikke brukes til infrastruktur/miljøfremmende tiltak i planområdet, skal brukes til landbruksformål i nærområdet.

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

- 2.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet fram til den enkelte tomt før det gis byggetillatelse. Vann og avløp opparbeides i henhold til godkjent VA- plan/plankart.
- 2.2. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med funksjonskravene i pkt. 1.6.2. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Plassen skal være opparbeidet til bruk før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til mer enn 4 boliger i planområdet.
- 2.3. Eksisterende bekkeleie nord/øst i området skal pusses til og justeres slik at det får økt kapasitet samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur i planområdet.

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

§3.1. Frittliggende boliger med tilhørende anlegg

- 3.1.1. Maks bebygd areal BYA = 40%.
- 3.1.2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 8 meter. Ved flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 7 meter.

Detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 4-BOLIGOMRÅDE, bestemmelser.

3.1.3. For alle boenheter som oppføres i planområdet, skal det totale uteoppholdsareal pr. boenhet være minimum 50 m².

Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som er egnet for formålet og som ikke er bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering. Lekeplassen er inkludert i uteoppholdsarealet.

3.1.4. Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

3.1.5. På tomtene kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med 1 eller 2 boenheter med tilhørende garasje/uthus. På tomtene B1, B4, B11, B12 og B21 kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med inntil 3 boenheter med tilhørende garasje/uthus. På alle tomtene kan det nyttes flate tak, saltak, pulttak, to takflater eller valmet tak. Saltak og valmet tak skal ha en takvinkel mellom 18 og 42 grader. Pulttak og tak med to takflater skal ha maksimal takvinkel 36 grader.

3.1.6. Bolighus og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod på den enkelte tomt, skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger.

3.1.7. Boliger kan ikke oppføres nærmere lekeplassen enn 4 meter. Garasjer/uthus kan ikke oppføres nærmere lekeplassen enn 2 meter.

3.1.8. På tomter der det oppføres 2 boenheter tillates tomtedeling uten endring av plankartet.

3.1.9. På felles lekeplass tillates det kun oppføring av bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til områdets bruk.

3.1.10. Annet uteoppholdsareal (felles).

Areal vist til annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

3.1.11 Energianlegg

Under arealformål energianlegg tillates oppføring av tekniske intallsjoner (trafo) som er nødvendig i forbindelse med strømforsyning i området.

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

4.1. Veier/avkjøring

4.1.1. Tomtene B15 og B16 skal ha atkomst med direkte avkjøring fra Bjørkmovegen. Øvrige tomter skal ha atkomst fra internt veinett.

4.1.2. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan som viser atkomst og plassering av bebyggelse.

Dato: 30.05.2022

Detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 4-BOLIGOMRÅDE, bestemmelser.

4.1.3 Adkomst til skogteig/beite på gnr 283 bnr 5 er via interveg V1A. Adkomst fra internvegen til teigen skal opparbeides for kjøring med traktor samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur i planområdet.

4.2. Vann og avløpsanlegg

4.2.1. Bygningene skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett.

§5 GANG- OG SYKKELVEG

5.1 Gang- og sykkelveger i planområdet skal være universelt utformet.

§6 GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5, nr.3)

6.1 Friområdet kan vegeteres med stedegen vegetasjon. Bekkeløp kan utvides/senkes, dette med tanke på ekstrem snøsmelting/ekstreme nedbørsmengder. Området kan opparbeides og tilrettelegges med installasjoner for lek og med sosiale møteplasser.

§7. HENSYNSSONE A (Pbl §, 12-6)

7.1. Sikringssone, frisikt

7.1.1. All vegetasjon må holdes nede (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet.

7.2. Faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler).

7.2.1. I område på plankart vist som faresone – høyspenningsanlegg tillates ikke utført byggetiltak.

Bestemmelse 3.1.5 ble gjennom planendring oppdatert 30.05.22.



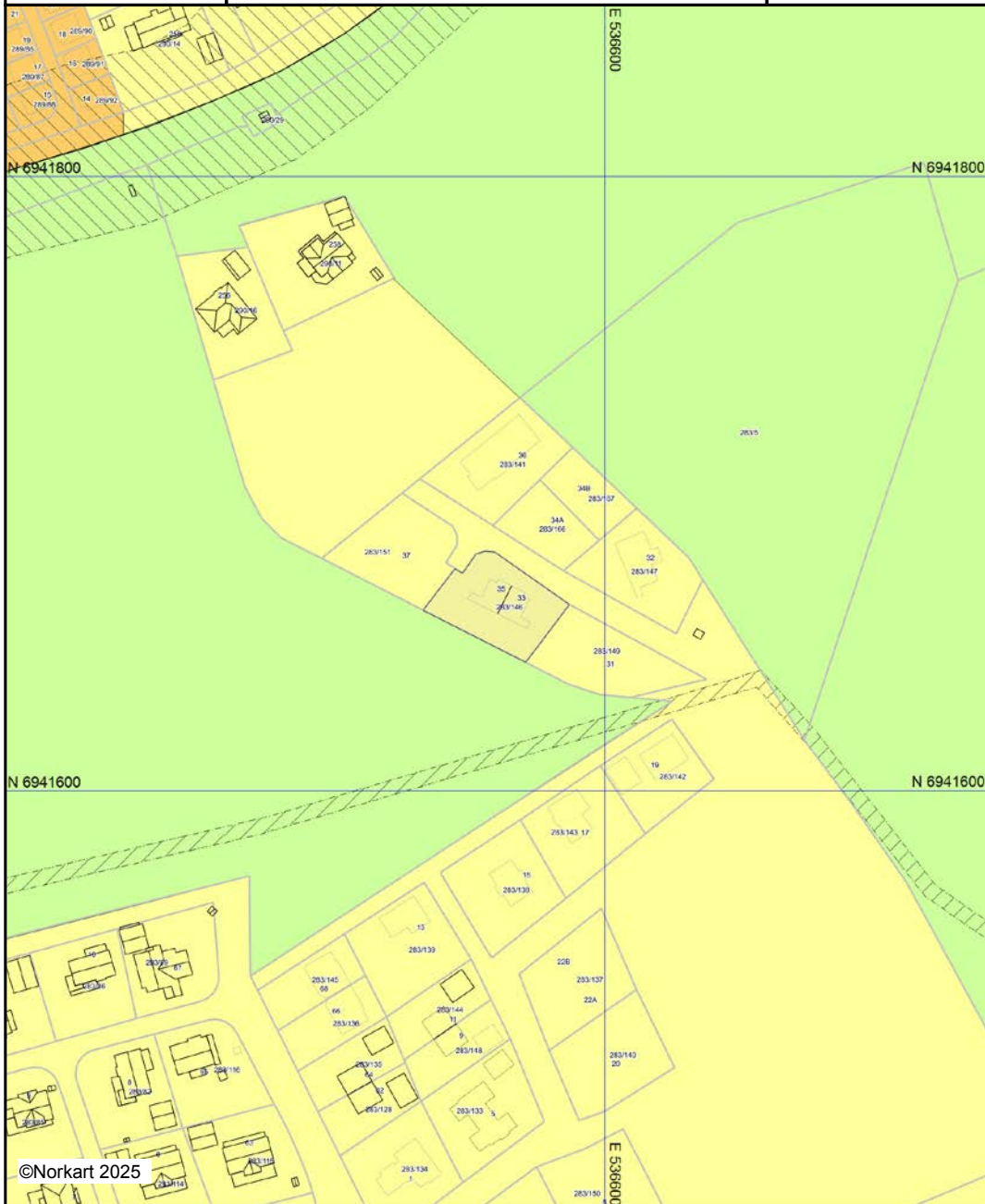
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 283/146/0/2
Adresse: Bjørkmoflata 35
Utskriftsdato: 12.02.2025
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 2006

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

Nabolagsprofil

Bjørkmoflata 35 - Nabolaget Øvre Høgmo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oppdal skystasjon Linje 480, 580, VY710, 901	24 min
	1.9 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	25 min
	2 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	6 min
	2.6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	6 min
	2.5 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	7 min
	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

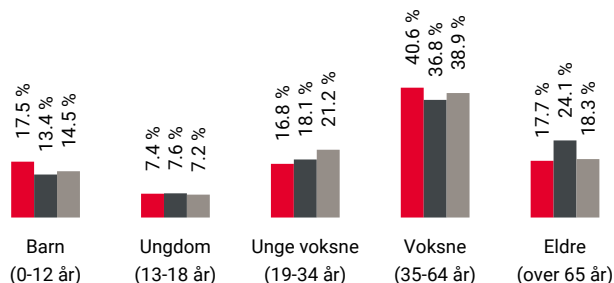
Veldig bra 82/100



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) 40 barn	24 min
	1.7 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	4 min
	2.4 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	6 min
	2.2 km


Dagligvare


Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	25 min
	1.9 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	5 min
	2.1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


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

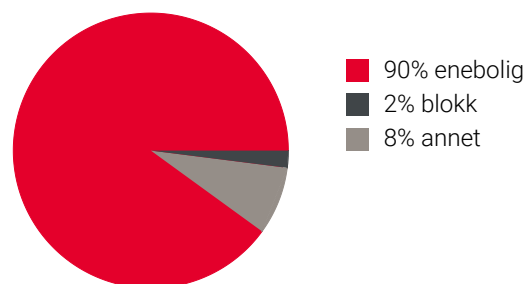
Sport

 Oppdal kulturhus - aktivitetssal 5 min 
Aktivitetshall 2.3 km


 Krux Klatring 6 min 
Klatring 2.4 km

 Oppdal Treningssenter 6 min 

Boligmasse

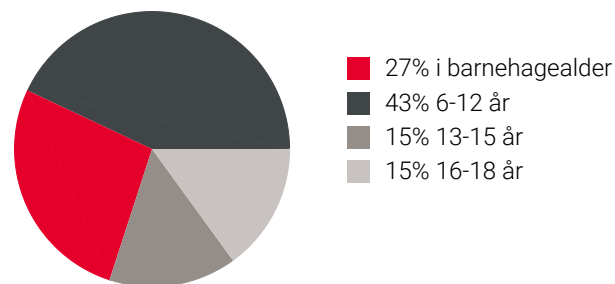


Varer/Tjenester

 Torgsenteret / Domus Oppdal 25 min 

 Vitusapotek Aunasenteret 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

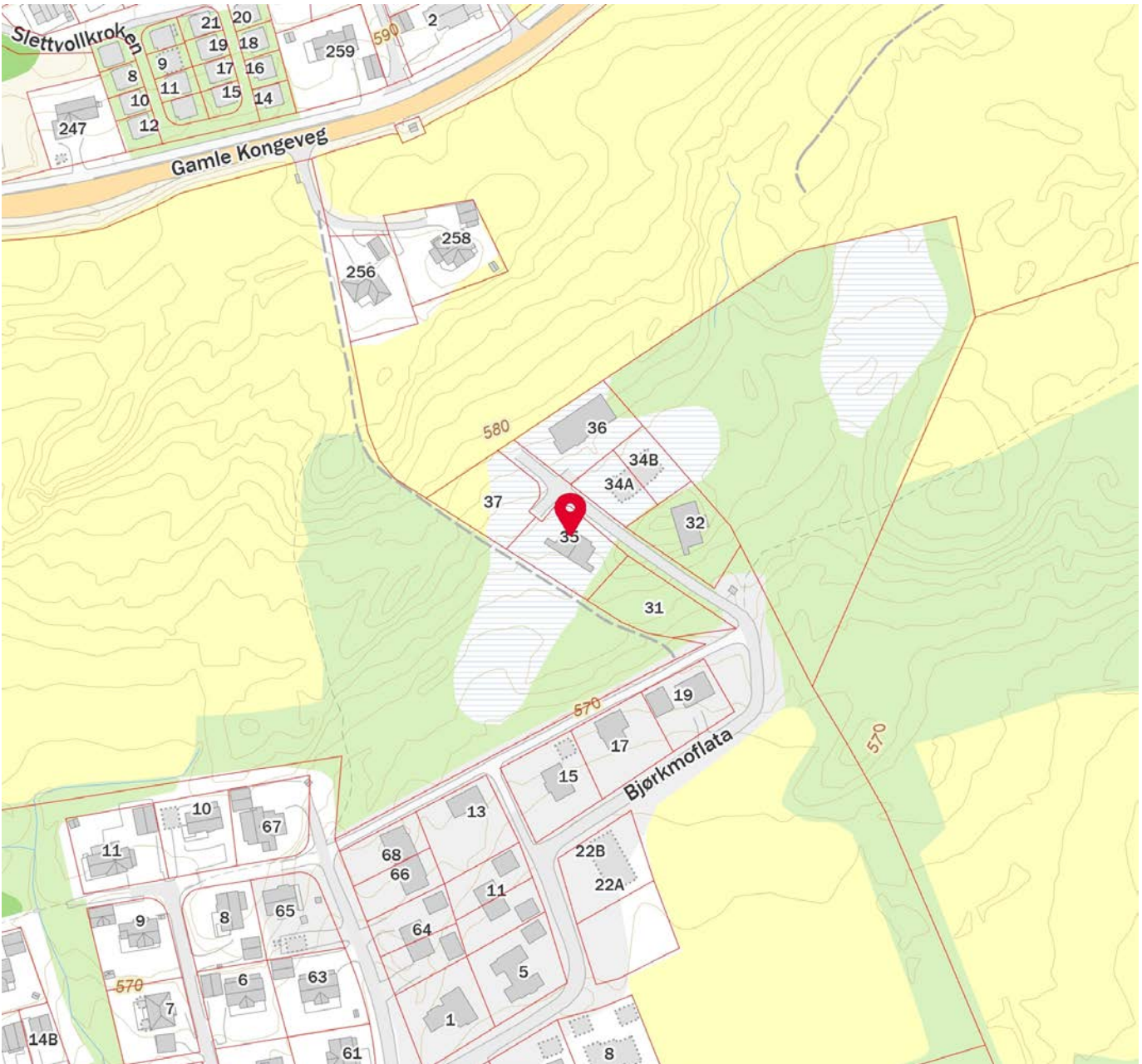
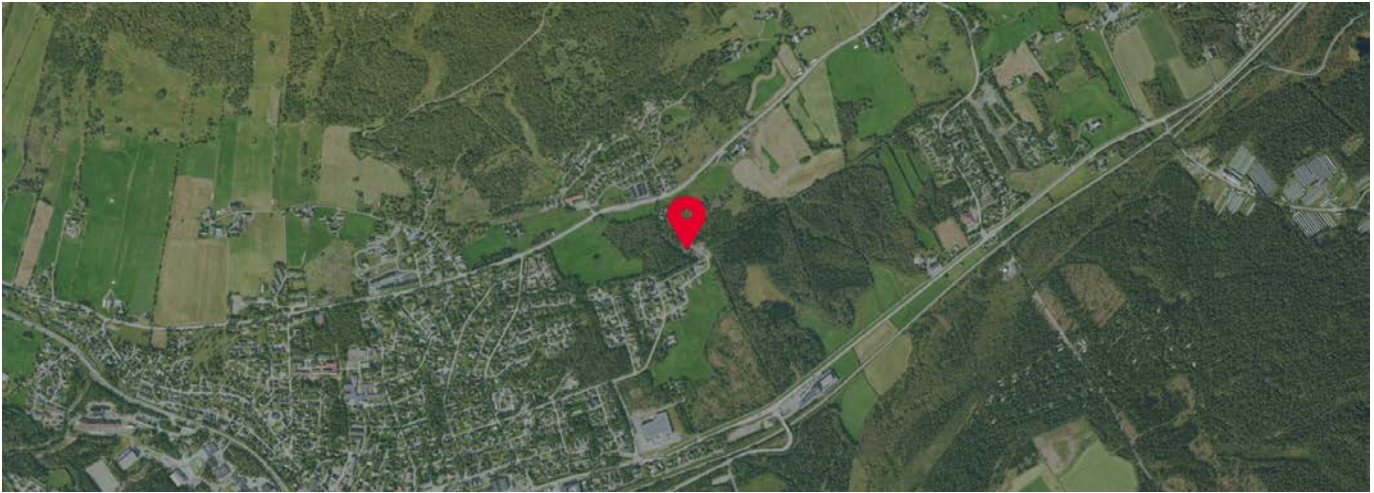



0% 43%

 Øvre Høgmo
 Oppdal
 Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

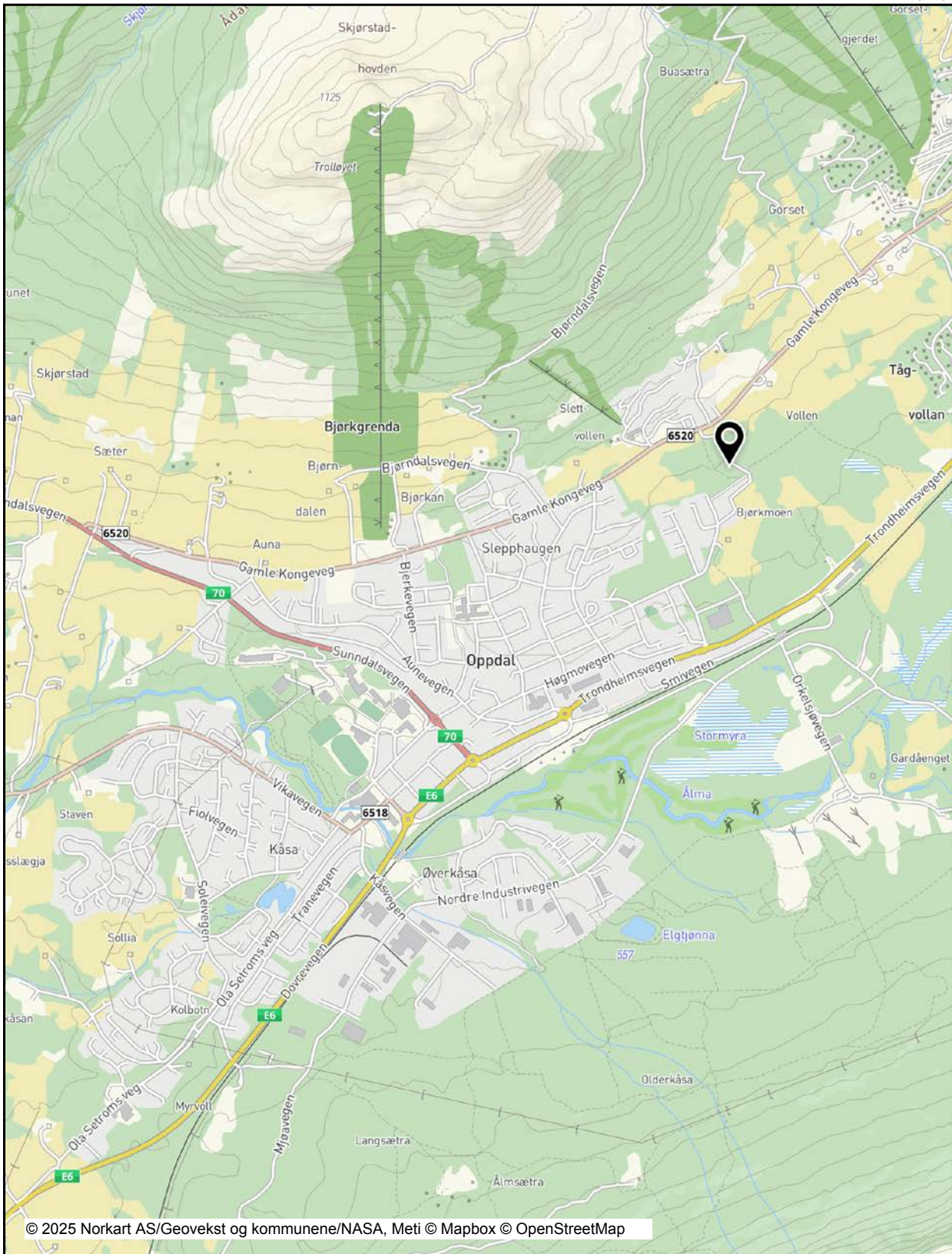


Bjørkmoflata 35

Dato: 12.02.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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.

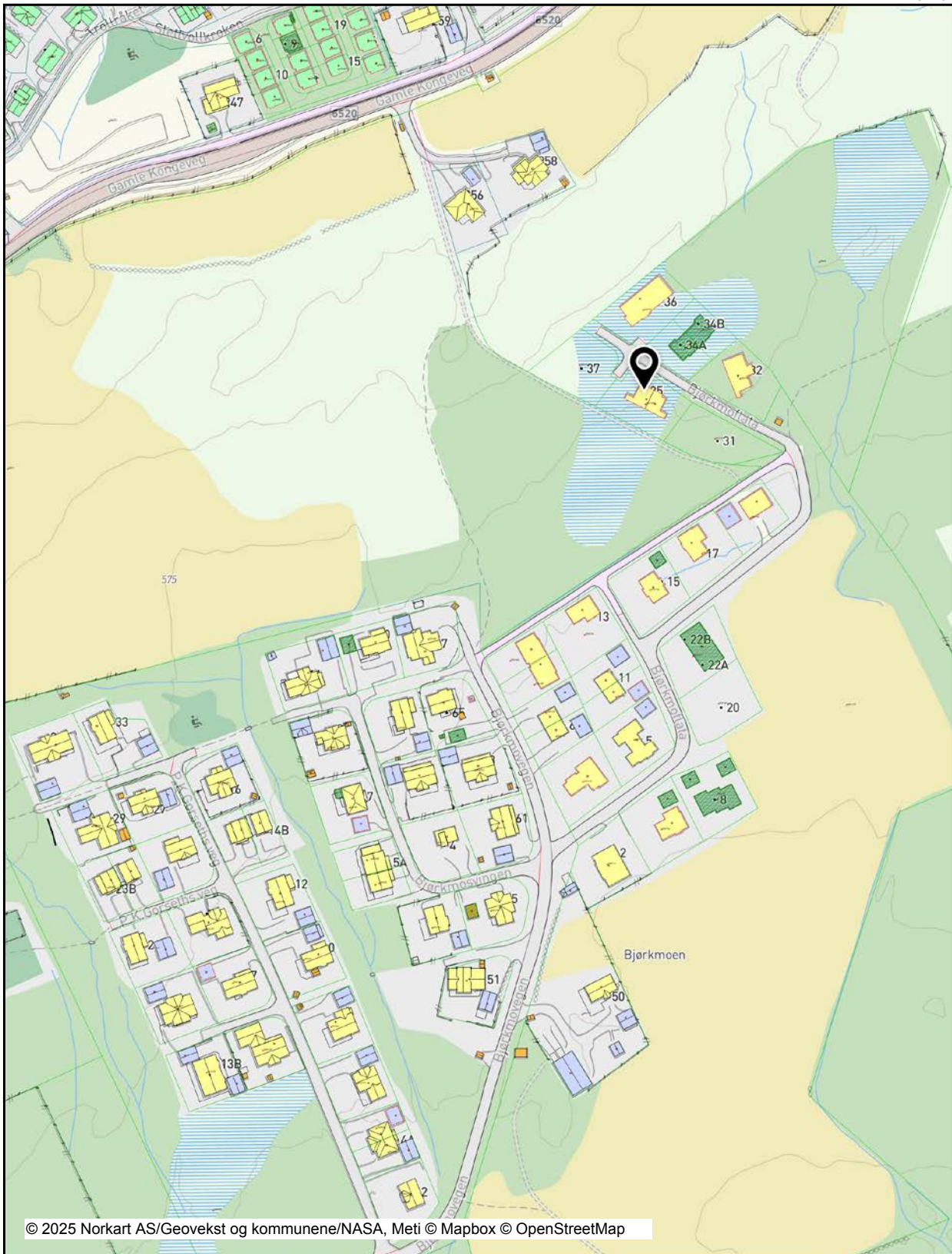


Bjørkmoflata 35

Dato: 12.02.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

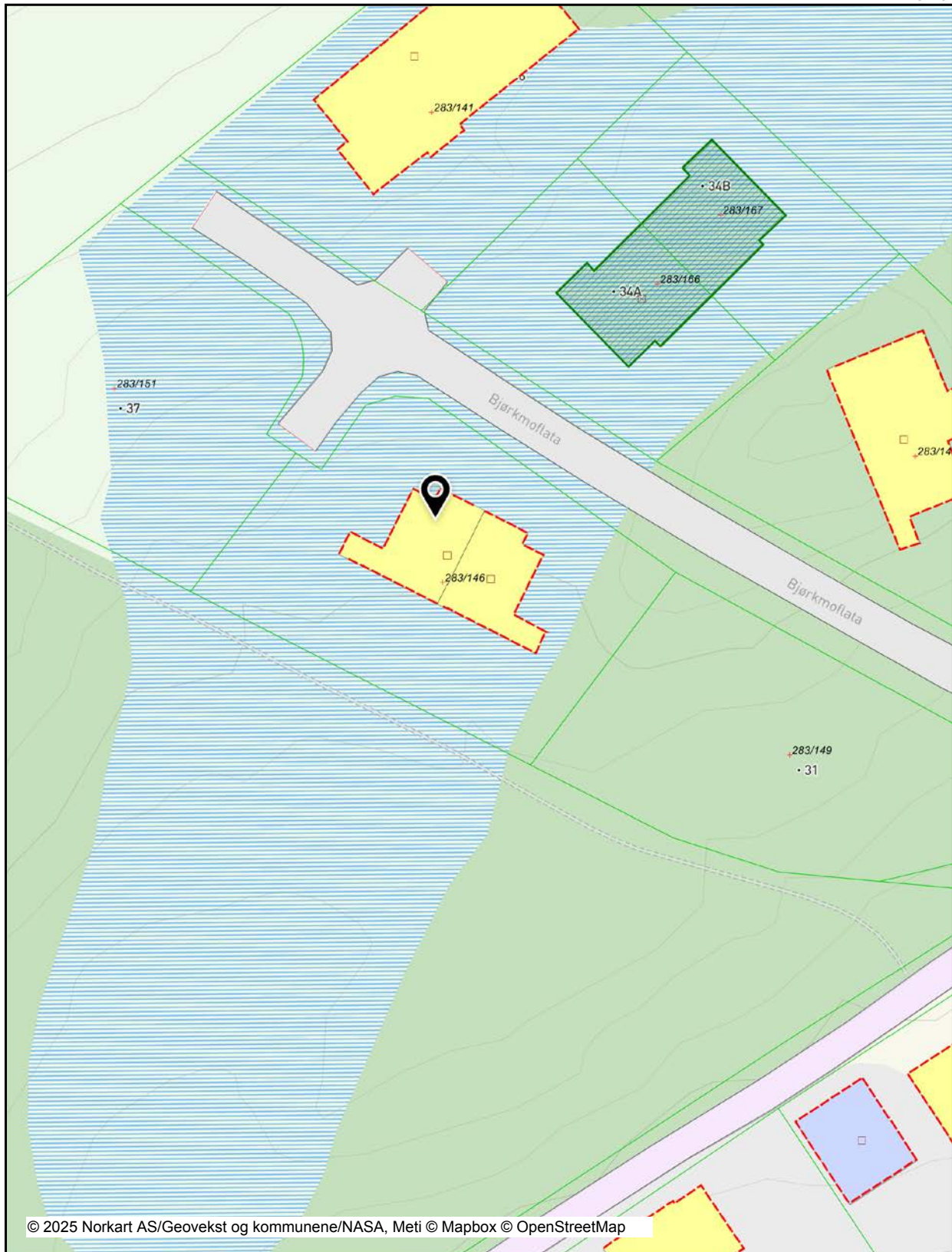


Bjørkmoflata 35

Dato: 12.02.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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.

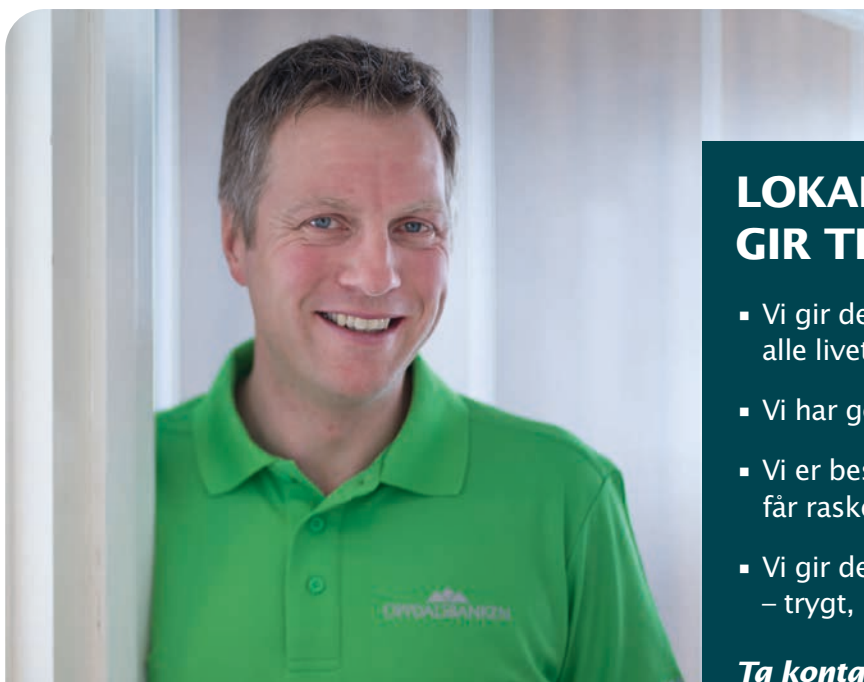
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@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**.

For eiendommen:

Adresse: Bjørkmoflata 35
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