



aktiv.

Ytre Eggavegen 17, 7340 OPPDAL

**Velholdt hytte med 3 (4) soverom
på usjenert utsiktstomt**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Selger: Gøril Haldberg Aasen
Rune Oshaug Aasen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 75/75 m²
Tomtstr.: 1149.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 178, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1703260011

Velholdt hytte med 3 (4) soverom på usjenert utsiktstomt vest i Oppdal

Denne eiendommen ligger ved elva Svorunda i et attraktivt hytteområde ved Munkvollhovden vest for inngangen til populære Gjevillvassdalen. Eiendommen har flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig. Hyttefeltet er fint terrassert med god avstand mellom hyttene, noe som gir opplevelsen av å være usjenert, spesielt på uteplassen mot sør og vest.

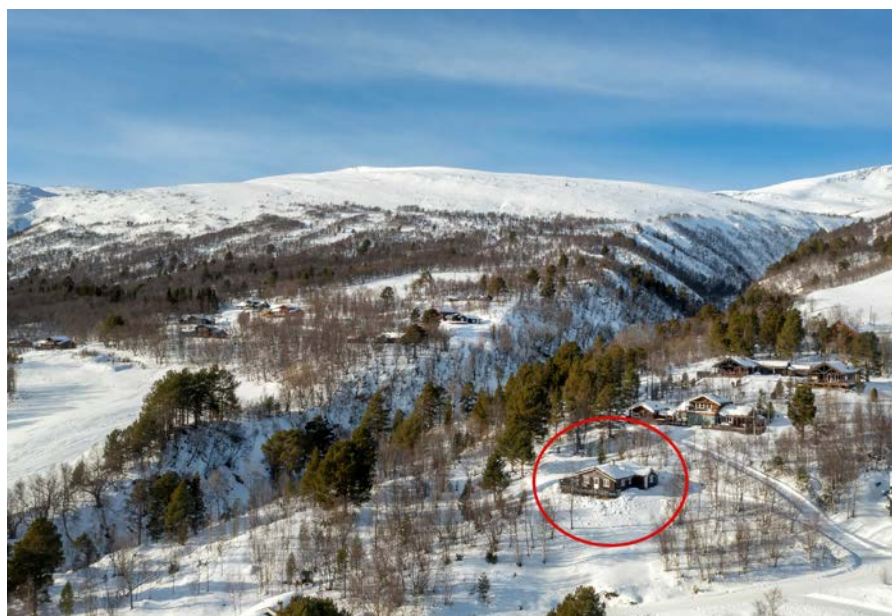
Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal ca. 15 minutters kjøring fra eiendommen. På Festa finner du også både nærbutikk og kro.

Hytta inneholder vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod innredet som soverom (bruksendring innsendt).

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	37
Tilstandsrapport	43
Bygningstegninger	68
Ferdigattest og utslippstillatelse	70
Energiattest	73
Matrikkelkart og -rapport	78
Eiendomskart	84
Vegstatus- og ledningskart	87
Reguleringsplankart	89
Reguleringsplan med bestemmelser	91
Kommuneplankart	100
Nabolagsprofil og kart	102
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 75 m²

BRA totalt: 75 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 75 m²

- Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod innredet som soverom

TBA 1. etasje: 63 m²

- Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom benevnt som bod er i dag innredet som soverom. Rømningsvei og lysinnslipp er i orden. Det må påregnes omsøking dersom rommet fortsatt skal benyttes som soverom.

Selger opplyser å ha sendt søknad til kommunen om bruksendring fra bod til soverom 25.02.2026. Konferer megler for status.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se punkt tilbygg/modernisering.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 149,2 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomtearealet er hellende mot sør/sørøst der hytta ligger på utgravd platå opparbeidet gruset gårds plass og terrasser. For øvrig naturtomt med gressbakke og naturlig vegetasjon. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart).

Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Eiendommens grenselinjer er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som mørkegrønne, med nøyaktighet (standardavvik) på 11-30 cm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved elva Svorunda i et meget attraktivt hytteområde ved Munkvollhovden vest for inngangen til populære Gjevillvassdalen. Eiendommen har flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig. Hyttefeltet er fint terrassert med god avstand mellom hyttene, noe som gir opplevelsen av å være usjenert, spesielt på uteplassen mot sør og vest.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er det bare å ta på seg skiene og labbe i vei, for eksempel opp på Munkvollhovden eller Storhornet. Foretrekker du oppkjørte løyper, er også mulighetene mange i umiddelbar nærhet. På Festa finner du for øvrig både nærbutikk og kro. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud under 15 minutters kjøretur unna.

Adkomst

Kjør RV70 vestover fra Oppdal sentrum. Ca. 13,8 km fra rundkjøringen E6/RV70 tar du av til høyre inn på Eggavegen (ca. 1,8 km etter avkjøringen til Gjevillvassdalen). Kjør Eggavegen ca. 600 meter og ta til venstre inn på Festavegen. Ta deretter Ytre Eggavegen opp til høyre etter ca. 300 meter. Ta til venstre ved veiskille etter ca. 150 meter, og du får eiendommen på venstre side.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse. I Ytre Eggavegen er det 12 hyttetomter, hvorav 11 er bebygd. Bebyggelsesplanen består totalt av 26 tomter fordelt på begge sider av Festavegen. Av disse er tre tomter ubebygde, men ingen av disse ligger nært Ytre Eggavegen 17.

Byggemåte

Hytta er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er i bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har 2+1-lags glass. Hytta fremstår generelt i god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 25.02.2026 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3, TG 2 og TG IU følger under.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrommet har en våtsone hvor veggene er dekket av tømmer/panel. Dette innebærer at det ikke er etablert noe tettesjikt, noe som ikke oppfyller kravene til våtsone i henhold til NS 3600. Det bemerkes stedvis noe krymp i panelet. TG3 er satt på bakgrunn av standardens krav.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til nedbøy i takrennen mot nord, i området ved stuevindu/soveromsvindu.

Det er også registrert frostspreng i ett taknedløp.

Eventuell taksige er ikke kontrollert på grunn av snødekke, da dette hindret tilstrekkelig inspeksjon av området.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble stedvis registrert muselort på kaldloftet. Lufteør for kloakk er uisolert på kaldloftet, noe som kan føre til kondensering.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det bemerkes vanskelig tilkomst for kontroll og utskifting av tanken.

Våtrom > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet ble kontrollert med krysslaser, og det ble målt tilnærmet flatt gulv fra dørterskel og frem til dusjkabinett. Laveste punkt er ved yttervegg i området ved WC, med et fall på 5 mm mot yttervegg. Det er etablert en oppkant på ca. 22 mm ved dørterskel. Med tanke på vannsikkerheten forutsettes det at det er etablert membran bak flisene. Det er registrert sprekk i én gulvflis ved yttervegg.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at kabinettet var vanskelig å flytte.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

For å få tilgang til sluket for kontroll og rengjøring må dusjkabinettet flyttes frem. Dette kan gjøre inspeksjon og vedlikehold mer krevende.

Våtrom > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk har svak funksjon.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng.

Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer og er opphengt i veggen og anlagt på punktfundamenter i front. Terrassen var delvis snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Synlige deler av terrassen fremstår i god stand. Det anbefales en nærmere kontroll etter snøtining.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det registreres terrengfall inn mot grunnmur på øvre side av hytta.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt anbefalte tiltak og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ytterdør. Ventiler på stue og soverom.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

Det har vært fanget mus på loftet. Det er satt inn elektronisk avskrekking for mus på loftet. I 2022 var det et tilfelle med maur som kom inn i hytta på våren. De ble fjernet etter kort tid ved bruk av permentin og har ikke kommet tilbake.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av maur. Elektronisk museavskrekker.

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

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elinst Oppdal

Beskrivelse av arbeidet: Elibillader installert i 2024 av Elinst, også utendørs stikk på veranda. Eltilsyn utført av Tensio sommeren 2025, to avvik. Avvikene var knyttet til jording og ble lukket av Elinst i februar 2026.

Egenerklæringen følger i sin helhet vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje: Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod innredet som soverom.

Øvrig: Stor vinkelterrasse langs to sider av hytta. Kaldloft.

Standard

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Vegghengt garderobehyller og skohyller.

Entré:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Panelovn (wifi). Luke til kaldloft.

Stue/kjøkken:

Malt heltregulv, panelvegger, panelhimling. Peisovn tilkoblet pipe plastret med skifer. Panelovn (wifi). Utgang til terrasse. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert ventilator. Komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys).

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling. Baderomsinnredning med profilerte fronter, underskap, høyskap, overskap, hyller, speil, lysbaldakin og benkeplate i heltre med nedfelt servant. Dusjkabinett. Wc. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Innbygd garderobeskap. Plassbygd skap med sikringsskap og varmtvannsbereder.

Soverom 2:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

Soverom 3:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Garderobeskap.

Bod innredet som soverom:

Heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Garderobeskap.

Øvrig:

Elbillader.

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

Parkering

Oppstillingsplass for flere biler på eiendommen.

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

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

Selger opplyser at panelovner er tilkoblet wifi med mulighet for fjernstyring av varme.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 11.06.2019. Det er ikke registrert avvik ved fyringsanlegget på eiendommen iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Feieavdelingen. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

82 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 349 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 352 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 726,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon og slamtømming samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon og slamtømming driftes og faktureres av ReMidt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 415 209,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 9 700,-
- Vann fra Svorunda Vassverk: ca. kr 4 460,-
- Årsavgift brøyting Grendaveien Festa-Furunes ca. kr 1 250,-
- Årlig kostnad brøyting Ytre Eggavegen: ca. kr 8 100,- Strøing av vei kr 375,- pr. tur kommer i tillegg. Årlig indeksregulering på pris.
- Forsikring: ca. kr 4 200,-
- Strøm: ca. kr 12 000,-

Totalt: ca. kr 39 700,-

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.

Velforening

Selger opplyser at det ikke er etablert velforening for hyttefeltet.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 178, bruksnummer 22 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 05.10.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Utgifter til brøyting, drift og vedlikehold deles mellom oppsitterne i feltet. Denne eiendommens andel utgjorde kr 8 100,- for 2025. Da er det også gjort noen oppgraderinger av veien. I tillegg kommer årsavgift for grendaveien Festa-Furunes som p.t. utgjør ca. kr 1 250,-.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Eiendommen er tilknyttet Svorunda Vannverk SA. Årlig vannavgift utgjør p.t. ca. kr 4 460,-.

Eiendommen har privat avløpsanlegg tilknyttet offentlig tømmeordning.

Utgifter til slamtømming inngår i oppgitte kommunale avgifter. Øvrige kostnader knyttet til anlegget er hytteeiers ansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Endring av bebyggelsesplan Munkvollhovden, gnr 178, bnr 2-3 Oppdal kommune, godkjent 05.11.2007 med sak nr 07/187, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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. Området ligger også i et aktsomhetsområde for jord- og flomsskred.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og AML-gebyr kr 17 500,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 1 250,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jon Ivar Jamtøy

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Tlf: 934 26 896

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

27.02.2026

Bilder og planskisse



Velkommen til Ytre Eggavegen 17!
(Foto: Ludvig Killingberg)



Velholdt hytte med usjenert beliggenhet og flott utsikt



Eiendommen ligger ved elva Svorunda i et meget attraktivt hytteområde

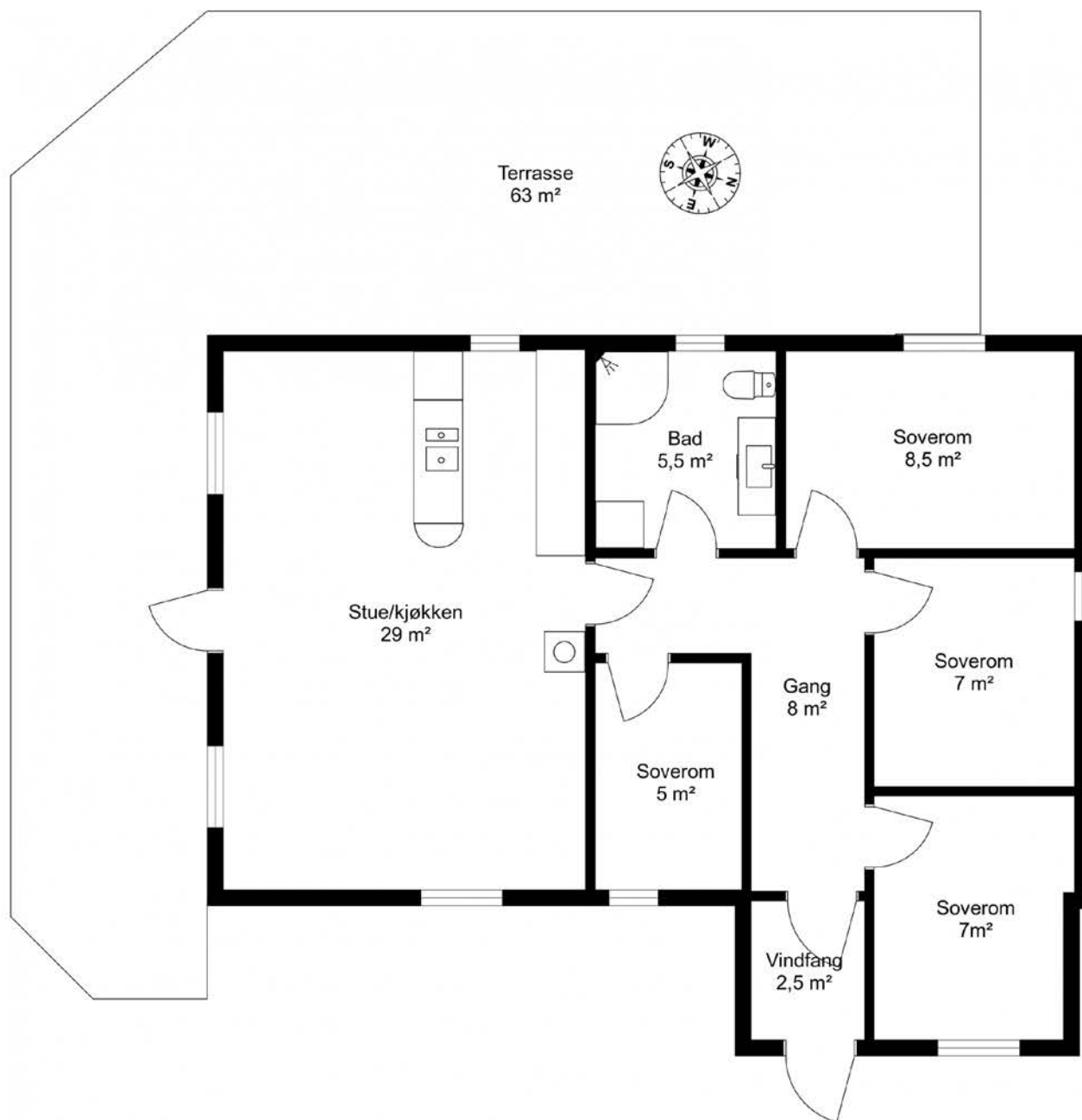


Eiendommen ligger vest for inngangen til populære Gjevillassdalen



Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse

Ytre Eggavegen 17 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!
Vindfanget har flislagt gulv med undervarme og praktisk vegghengt garderobehylle



Bod innredet og benyttet som soverom
Selger har sendt søknad om bruksendring til kommunen



Fra entré mot soverom 1 og 2



Soverom 1 med heltregulv, innebygd garderobeskap samt plassbygd skap med sikringsskap og varmtvannsbereder



Soverom 2, lyst og koselig med heltregulv



Soverom 3 med heltregulv og garderobeskap



Badet har flislagt gulv med undervarme og opplegg for vaskemaskin



Koselig stue med peisovn og utgang til terrasse



Kjøkkeninnredning med malte heltrefronter



Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator samt komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys)



Det er god plass til å innrede med spisemøblement ved kjøkkenet



Stua og kjøkkenet har malt heltregulv



Lys og koselig spisekrok



Peisovn tilkoblet pipe plastret med skifer



Lettmøblert stue med mye lysinnslipp



Fin uteplass med god plass til terrassemøblement

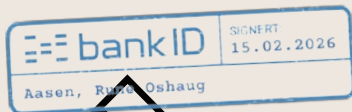


Herfra er det kort vei til utendørsaktiviteter hele året



Velkommen til visning i Ytre Eggavegen 17!

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gøril Haldberg Aasen

Rune Oshaug Aasen

Boligen

Ytre Eggavegen 17

7340 Oppdal

5021-178/22/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ytterdør. Ventilert på stue og soverom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært fanget mus på loftet. Det er satt inn elektronisk avskrekking for mus på loftet.

I 2022 var det et tilfelle med maur som kom inn i hytta på våren. De ble fjernet etter kort tid ved bruk av permentin og har ikke kommet tilbake.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av maur. Elektronisk museavskrekker.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elinst Oppdal

Beskrivelse av arbeidet: Elibillader installert i 2024 av Elinst, også utendørs stikk på veranda. Eltilsyn utført av Tensio sommeren 2025, to avvik. Avvikene var knyttet til jording og ble lukket av Elinst i februar 2026.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ytre Eggavegen 17 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 178, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 11741-1665

Referansenummer: RJ2952

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekkt med torv. Vinduene er med 2+1 lags glass. Hytta fremstår generelt i god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig. Nedløp og beslag er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning samt liggende bordkledning i gavlspisser. Utvendig kledning fremstår i god stand. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Bygningen har trevinduer med 2+1 lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Overflatebehandling mellom rammer bør vurderes for lengre levetid på vinduene. Bygningen har hovedinngangsdør fra 2026 og terrassedør med koblet glass fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe misfarging mellom glassene i terrassedøren. Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer og er opphengt i veggen og anlagt på punktfundamenter i front. Terrassen var delvis snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Synlige deler av terrassen fremstår i god stand. Det anbefales en nærmere kontroll etter snøtining.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår uten synlige skader ut over normal slitasje. Enkelte merker i furugulv er registrert og må sies å være normalt. Hytta er oppført over støpt plate på mark med innvendig flislagte gulv og tregulv. Med bruk av krysslaser ble det ikke målt vesentlige høydeavvik på innvendige gulv. Hytta har elementpipe og vedovn i stue/kjøkken. Sotluke er etablert i stue. Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene og taket har malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra dusjkabinett til topp fliskant ved dør er ca 22mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved døreterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. Det anbefales å montere plate som er lett å rengjøre på vegg bak komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekan er etablert i plastkum med avløp i skap under varmtvannstank. Vannledninger fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes at vannledninger nærmer seg halvparten av forventet levetid. Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved durgoventil på kaldloft. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på ca. 80 liter og er etablert bak sikringsskap med tilkomst til underkant av tanken via luke i soverom. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i soverom. Det opplyses at Tensio gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i 2025. Avvik er utbedret av El.Inst samme år. Det ble samtidig montert en utestikk. El.billader montert i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Hytta er oppført over støpt plate på mark og uten kjeller, slik at dreneringen vil kun ha en sekundær funksjon. Utvendige drenerør og avløpsrør fra hytta som ligger under bakken er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt ut i fra alder. Det anbefales en kontroll av terrenget med tanke på eventuelle dreneringsbehov etter snøtining. Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert sprekker på synlige deler av grunnmuren, eller vesentlige skjevheter på innvendige gulv. Tomten var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres forsvarlig. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er 2 kamret slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er privat vannforsyning fra vannverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. Det er etablert tett septiktank som tømmes ved behov. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

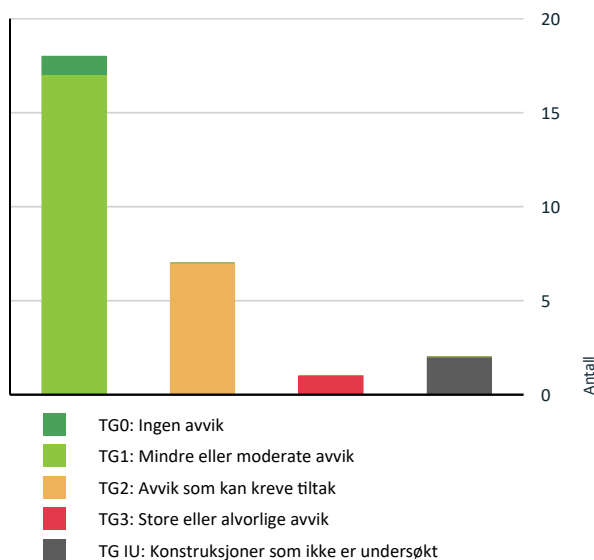
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom benevnt som bod er i dag innredet som soverom.
Rømningsvei og lysinnslipp er i orden. Det må påregnes omsøking dersom rommet fortsatt skal benyttes som soverom.

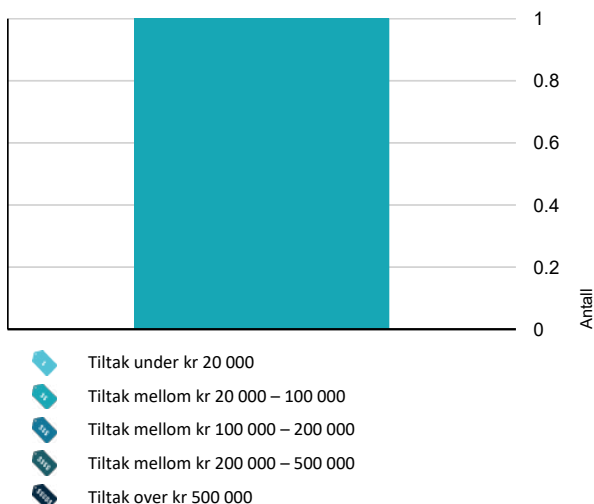
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
 -  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 -  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 -  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2002

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert elbillader.
2026	Modernisering	Montert ny ytterdør. Etablert ventiler i stue og på soverom. Tensio gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til nedbøy i takrennen mot nord, i området ved stuevindu/soveromsvindu. Det er også registrert frostspreng i ett taknedløp.

Eventuell taksige er ikke kontrollert på grunn av snødekke, da dette hindret tilstrekkelig inspeksjon av området.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av takrennen for å rette opp nedbøy, samt utbedring eller utskifting av taknedløpet med frostspreng.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og vannskader på fasade og grunnmur, samt forverring av skadene over tid. Videre bør området inspiseres nærmere når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller taksige.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning samt liggende bordkledning i gavlspisser. Utvendig kledning fremstår i god stand.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble stedvis registrert muselort på kaldloftet. Lufteør for kloakk er uisolert på kaldloftet, noe som kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre aktivitet fra skadedyr ved å tette mulige inngangspunkter. Eier opplyser at det er etablert elektronisk museavskrekker.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på isolasjon, elektriske installasjoner og konstruksjon, samt potensiell helserisiko.

Det anbefales at lufteør for kloakk kondensisoleres for å unngå fuktskader i konstruksjonen rundt røret.

Tilstandsrapport



Uisolert lufterør på kaldloft

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2+1 lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Overflatebehandling mellom rammer bør vurderes for lengre levetid på vinduene.



TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2026 og terrassedør med koblet glass fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe misfarging mellom glassene i terrassedøren.



TG IIJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer og er opphengt i vegg og anlagt på punktfundamenter i front. Terrassen var delvis snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Synlige deler av terrassen fremstår i god stand. Det anbefales en nærmere kontroll etter snøtining.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår uten synlige skader ut over normal slitasje. Enkelte merker i furugulv er registrert og må sies å være normalt.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytta er oppført over støpt plate på mark med innvendig flislagte gulv og tregulv. Med bruk av krysslaser ble det ikke målt vesentlige høydeavvik på innvendige gulv.

Tilstandsrapport



Høydemåling i stue/kjøkken.



Høydemåling i gang.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og vedovn i stue/kjøkken. Sotluke er etablert i stue.

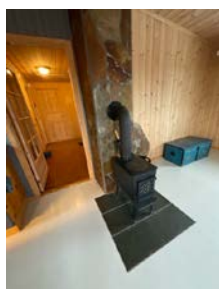
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

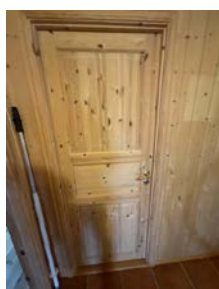
Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.



Mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrommet har en våtsone hvor veggene er dekket av tømmer/panel. Dette innebærer at det ikke er etablert noe tettesjikt, noe som ikke oppfyller kravene til våtsone i henhold til NS 3600. Det bemerkes stedvis noe krymp i panelet.

TG3 er satt på bakgrunn av standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et godkjent tettesjikt i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende tettesjikt kan føre til at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre råte, soppdannelse og redusert levetid på bygget. Dersom tett dusjkabinett benyttes, kan risikoen reduseres, men annen bruk vil kreve utbedring av veggkonstruksjonen. Estimert kostnad gjelder etablering av vannfast overflate i våtsone på vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra dusjkabinett til topp flislagt ved dør er ca 22mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet ble kontrollert med krysslaser, og det ble målt tilnærmet flatt gulv fra dørterskel og frem til dusjkabinett. Laveste punkt er ved yttervegg i området ved WC, med et fall på 5 mm mot yttervegg. Det er etablert en oppkant på ca. 22 mm ved dørterskel. Med tanke på vannsikkerheten forutsettes det at det er etablert membran bak flisene. Det er registrert sprekk i én gulvflis ved yttervegg.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at kabinettet var vanskelig å flytte.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må påses at det etableres tilstrekkelig fall mot sluk i forbindelse med oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

For å få tilgang til sluket for kontroll og rengjøring må dusjkabinettet flyttes frem. Dette kan gjøre inspeksjon og vedlikehold mer krevende.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved døreterskel.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk har svak funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til svak funksjon på avtrekket.

Dersom avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader, mugg og soppdannelse i rommet.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat . Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. Det anbefales å montere plate som er lett å rengjøre på vegg bak komfyr.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er etablert i plastkum med avløp i skap under varmtvannstank. Vannledninger fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes at vannledninger nærmer seg halvparten av forventet levetid.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivaretatt ved durgovernill på kaldloft. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



Durgovernill på kaldloft.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter og er etablert bak sikringsskap med tilkomst til underkant av tanken via luke i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det bemerkes vanskelig tilkomst for kontroll og utskifting av tanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, samt forbedring av tilkomst for fremtidig kontroll og vedlikehold.

Vanskelig tilkomst kan medføre utfordringer ved lekkasje eller behov for utskifting, noe som øker risikoen for vannskader og forsinket utbedring.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 soverom. Det opplyses at Tensio gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i 2025. Avvik er utbedret av El.Inst samme år. Det ble samtidig montert en utestikk. El.billader montert i 2024.

Tilstandsrapport

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.

2002

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Det opplyses at det ble montert elbillader i 2024 og en utestikk i 2025.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne hytta, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

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

Generell kommentar

Ved en enkel visuell kontroll av anlegget ble det ikke registrert synlige feil på anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og dokumentasjonen anbefales innhentet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Hytta er oppført over støpt plate på mark og uten kjeller, slik at dreneringen vil kun ha en sekundær funksjon.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra hytta som ligger under bakken er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt ut i fra alder. Det anbefales en kontroll av terrenget med tanke på eventuelle dreneringsbehov etter snøtining.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert sprekker på synlige deler av grunnmuren, eller vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

TG IU Terrenghold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres forsvarlig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det registreres terrenghold inn mot grunnmur på øvre side av hytta.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengholdene og eventuelle avvik.

Manglende kontroll medfører usikkerhet rundt drenering og fuktbelastning mot bygningen, noe som kan øke risikoen for fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er 2 kamret slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er privat vannforsyning fra vannverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

TG 1 Septiktank

Tilstandsrapport

Det er etablert tett septiktank som tømmes ved behov. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta, som ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav, som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i hytta.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig brannsikkerhet.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere informasjon om risiko knyttet til jord- og flomskred, for å sikre at nødvendige tiltak kan vurderes ved endrede forhold.

Rekkverket på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

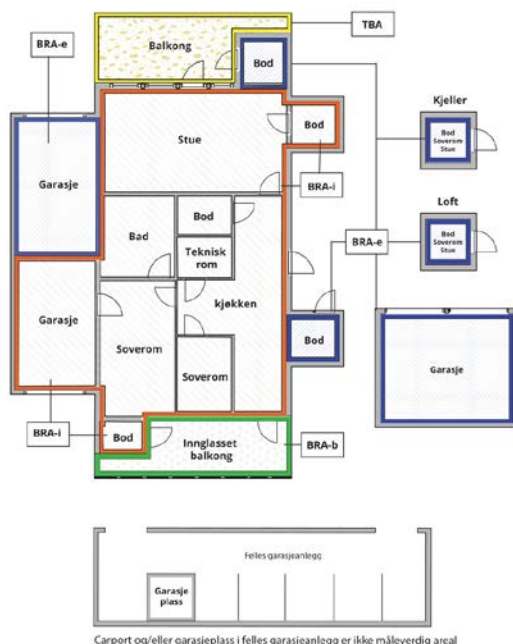
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75			75	63
SUM	75				63
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom benevnt som bod er i dag innredet som soverom. Rømningsvei og lysinnslipp er i orden. Det må påregnes omsøking dersom rommet fortsatt skal benyttes som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	178	22		0	1149.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ytre Eggavegen 17

Hjemmelshaver

Aasen Gøril Haldberg, Aasen Rune Oshaug

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	06.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått	60	Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	25.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

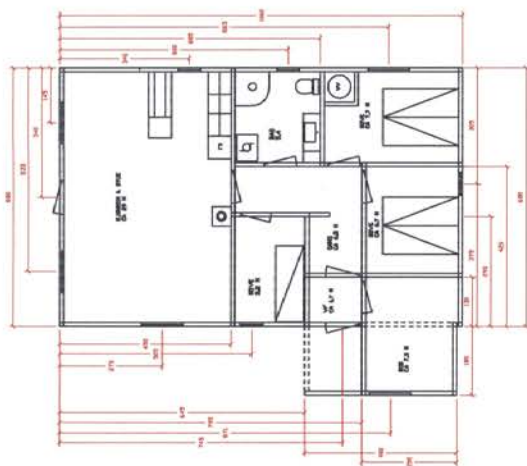
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

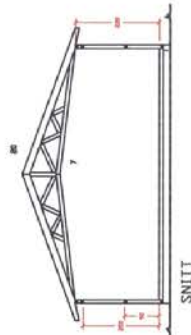
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

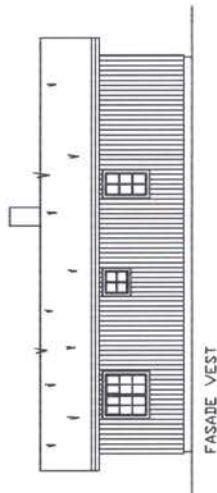
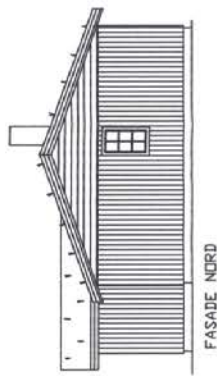
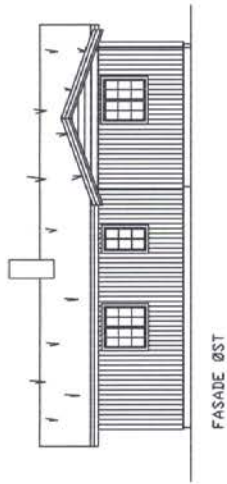
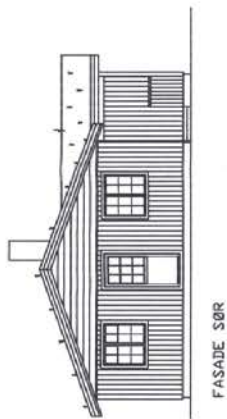
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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



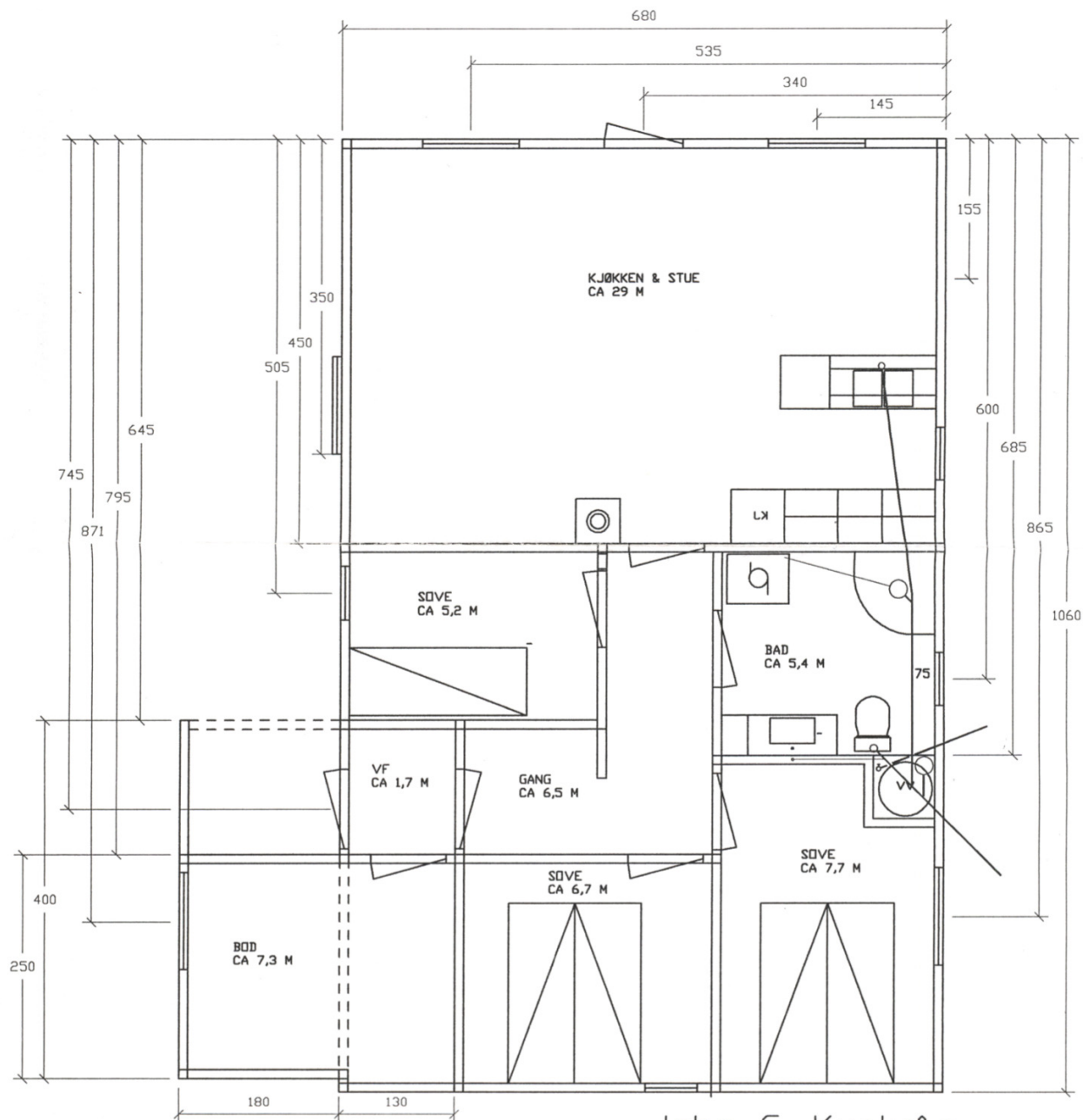
PLAN



SNITT



BYGGERE,	JOHN SUNNAR KVALYAS.
ADR,	MUNKYOLL 7340 OPPDAL.
DATO,	26-02 2002.
TEGNING,	PLAN OG FASADER 1 : 100.



John G. Kvalvåg
 Gnr.:178, Brnr.:22
 Munkvold, 7341 Oppdal

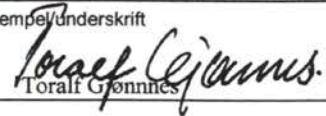
Bunnledning M 1:50

Kommune  OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 02/00943 -4		Løpenr 8317/04	
	Eiendom/byggested Munkvold, 7340 OPPDAL			
	Gnr 178	Bnr 22	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) John G. Kvalvaag, Valmyran 8, 6520 Frei.	Tiltakshaver (navn og adresse) Byggm; John G. Kvalvaag & Co Valmyran 8 6520 FREI
---	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
Enkle tiltak	08.04.02

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)			
Vedtak fattet av Fagansvarlig plan, byggesak og oppmåling		Vedtak dato 21.11.2002	Saksnr 02/176
Dato sluttkontroll 01.07.04	Kontrollansvarlig John G. Kvalvaag		
Merknader Ingen.			

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 05.10.04	Stempel/underskrift  Toralf Grønnes

Kopi til	
Karin Rolvsjord	Kommunalteknikk,



OPPDAL KOMMUNE

Plan, utvikling og forvaltning

Vår dato
05.07.2002

Vår saksbehandler
Arild Hoel

Delegert sak

Vår referanse
ARHO/02/01174-2/178/22 M55

Direkte telefon
72401822

Vedtak nr: 02/072

Deres referanse

Deres dato

1 av 2

John G. Kvalvaag

Valmyran 8
6520 FREI

Utslippstillatelse for hytte på eiendommen gnr. 178 bnr. 22 - John G. Kvalvaag

Behandlet av: Miljø

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (følger saka):

Søknad om utslippstillatelse for fritidsbolig, datert 28.05.02.

Generell uttalelse fra fagleder miljøretta helsevern, datert 18.06.02.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder innlegging av vann og vannklosett i fritidsbolig på eiendommen gnr 178 bnr 22. Spillvann skal føres til tett oppsamlingstank.

Ansvarshavende: Øivind Lystad AS

Saken avgjøres av fagansvarlig miljø i hht. gjeldende delegeringsreglement for Oppdal kommune.

Vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. En eventuell klage sendes til: Oppdal kommune, Plan, Utvikling og Forvaltning, 7340 Oppdal.

I medhold av gebyrregulativ fastsatt av Kommunestyret skal det betales et saksbehandlingsgebyr på kr. 2 000,-. Faktura ettersendes.

Landskaps-/miljøhensyn:

Dersom avløpsanlegget utføres forskriftsmessig, forutsettes det ingen negative konsekvenser for miljøet.

Postadresse
Postboks 10
7341 OPPDAL
Email: post@oppdal.kommune.no

Telefon
Telefaks

Kommunehuset
72 40 10 00
72 40 10 01

Helsesenteret
72 40 14 00
72 40 14 99
Seljev.6
7340 OPPDAL

Bankgirokonto
4266 06 00013
Konto for skatt
7855 05 16348

Organisasjonsnr.
964 983 003

Vurdering:

Den foreslåtte løsning med å føre alt spillvann til tett tank er ikke i samsvar med de retningslinjer kommunen har vedtatt som vilkår for å gi utslippstillatelse for installering av vann og vannklosett i fritidsbolig. Det forutsettes at det etableres delt anlegg for sort- og gråvann

Det forutsettes bygd veg fram til eiendommen med slik standard at den kan brøytes.

Slamavskilleren skal tømmes helt for slam ved behov og ikke sjeldnere enn hvert 4. år.

Det forutsettes videre at det inngås tømmeavtale utformet av forurensningsmyndigheten. Standard avtaleformular vedlegges.

Det er videre en forutsetning at ansvarshavende utfører arbeidet med anlegget.

Administrativt vedtak:

Saksdokumenter forelå som nevnt i saksinnledningen.

Oppdal kommune gir i medhold av Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg av 01.01.01, utslippstillatelse for fritidsbolig på eiendommen gnr 178 bnr 22 på følgende vilkår:

Avløpsanlegget for gråvann må utføres med to-kamret slamavskiller med totalt våtvolum på minimum 1 m³ før det føres til kunstig sandfiltergrøft på minimum 5 m. Dersom søker kan dokumentere at grunnen er egnet for direkte infiltrasjon, kan det anlegges infiltrasjonsgrøfter med lengder som fastsatt i retningslinjene til gjeldende forskrifter.

Klosettavløpet må føres til tett oppsamlingstank som tømmes ved behov.

Anlegget må ikke tas i bruk før det foreligger standard tømmeavtale i underskrevet stand.

Øivind Lystad AS godkjennes som ansvarshavende.

Det forutsettes av ansvarshavende utfører arbeidet med anlegget. Når arbeidet er utført skal ansvarshavende sende inn utfylt Kontrollerklæring (skjema NBR nr. 5149) til Oppdal kommune, Plan, Utvikling og Forvaltning.

Med hilsen



Arild Hoel
fagansvarlig miljø

Kopi til:
Øivind Lystad AS
Gunnar Solvoll

Industrivn. 4, 6517 KRISTIANSUND N
Plan, utvikling og forvaltning,



Adresse

Ytre Eggavegen 17, 7340 OPPDAL

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263436

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22981498

Gårdsnummer

178

Bruksnummer

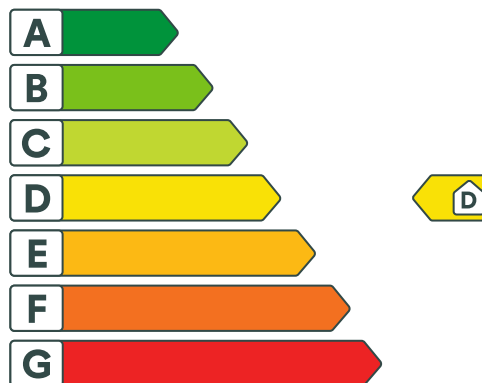
22

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

196,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

243,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 329 kWh



Ytre Eggavegen 17, 7340 OPPDAL



Detaljering

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



Ytre Eggavegen 17, 7340 OPPDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på 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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 178, Bruksnr 22	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Torve
Veiadresse:	Ytre Eggavegen 17, gatenr 5104	Valgkrets:	2 Lønset og Midtbygda
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	A 11	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.02.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 149,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/178/22	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.02.2002	Avgiver	5021/178/3	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/178/22	1 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ytre Eggavegen 17	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.11.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.11.2002
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	78,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	78,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	21.11.2002
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22981498			Antall etasjer:	1

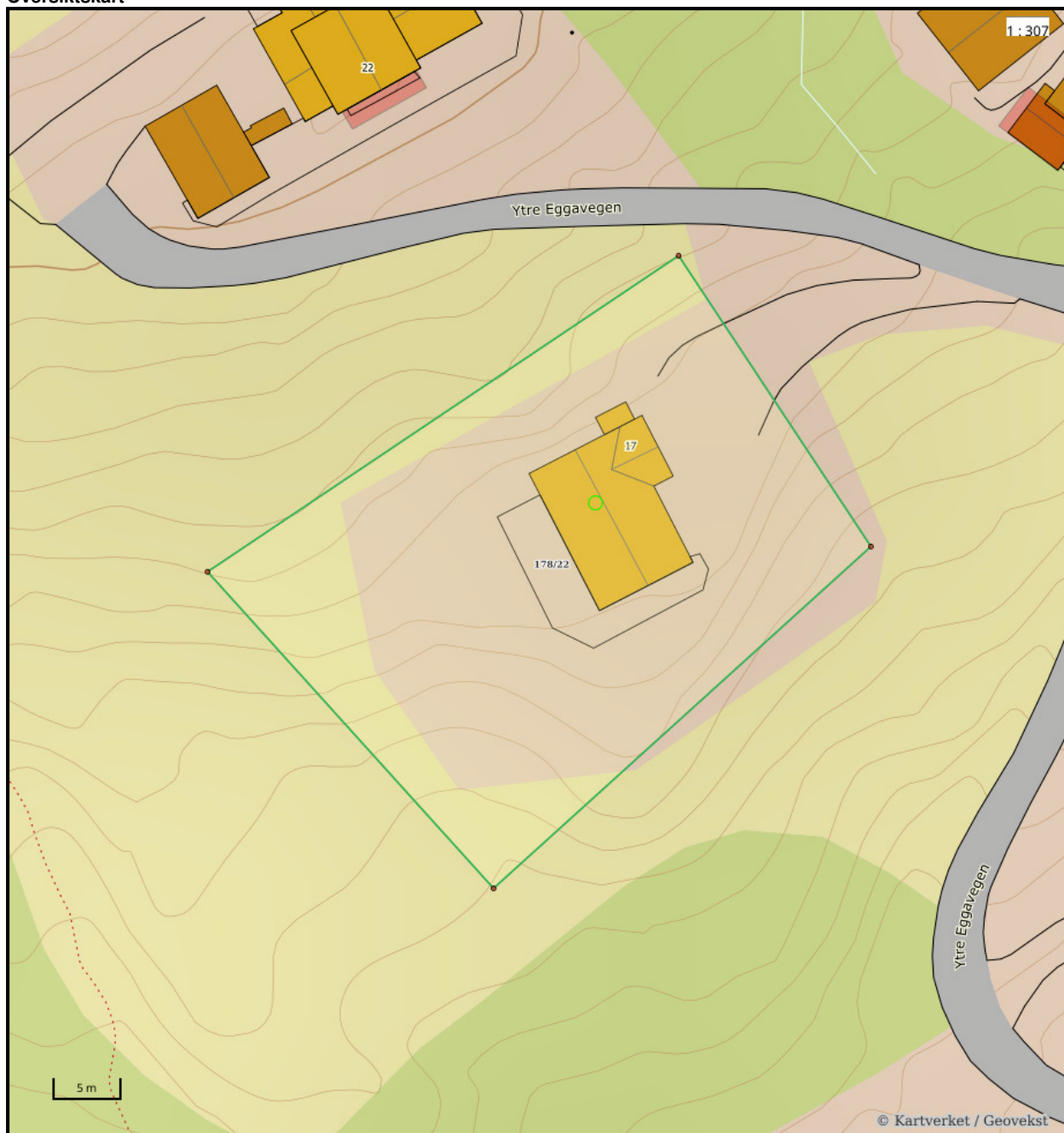
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				78,0	78,0				

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

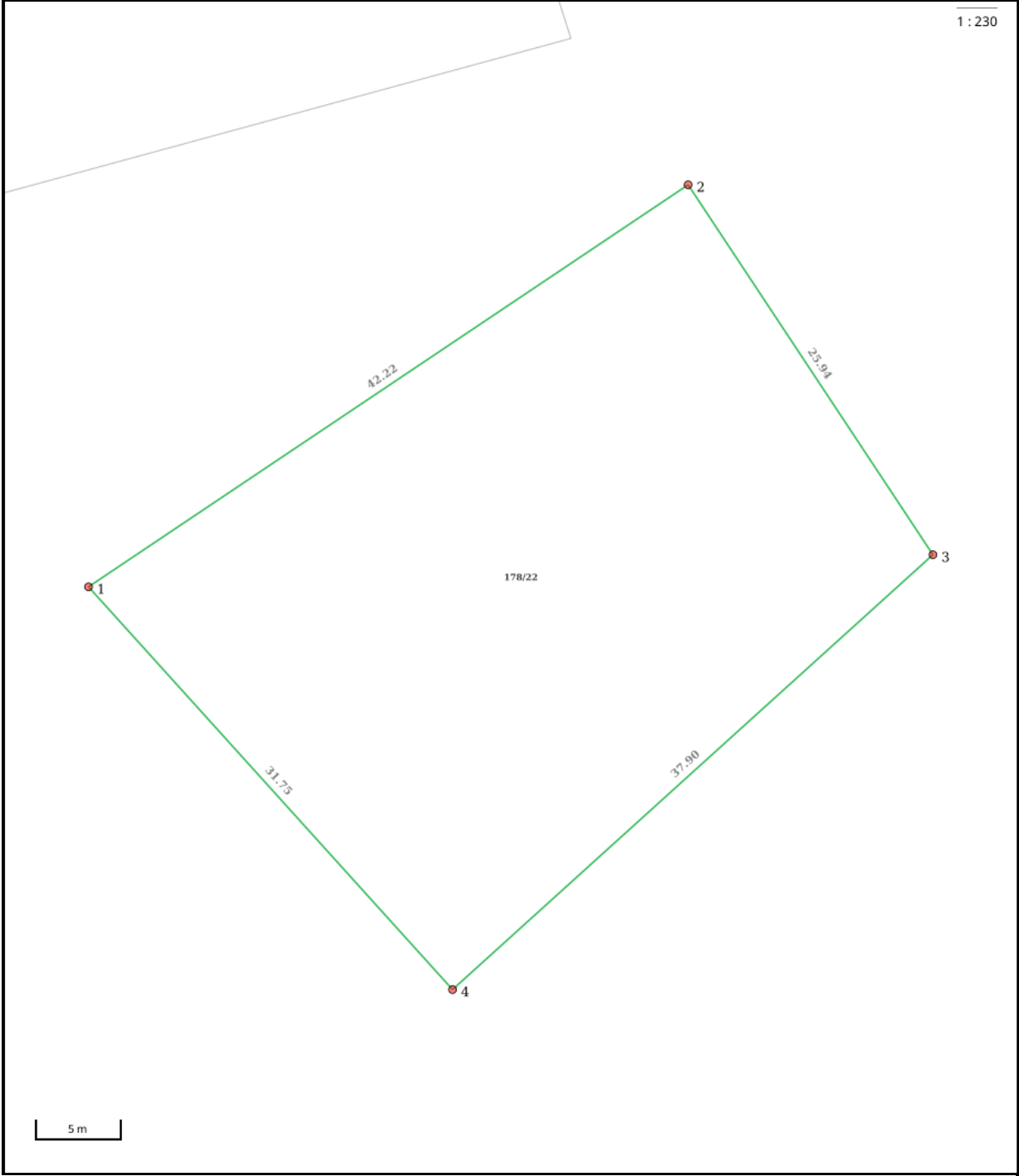
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers
— Veikant	 Punktbeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- 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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 149,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 942 095,22	522 556,72	42,22m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 942 121,89	522 589,45	25,94m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 942 101,68	522 605,71	37,90m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 942 073,74	522 580,10	31,75m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

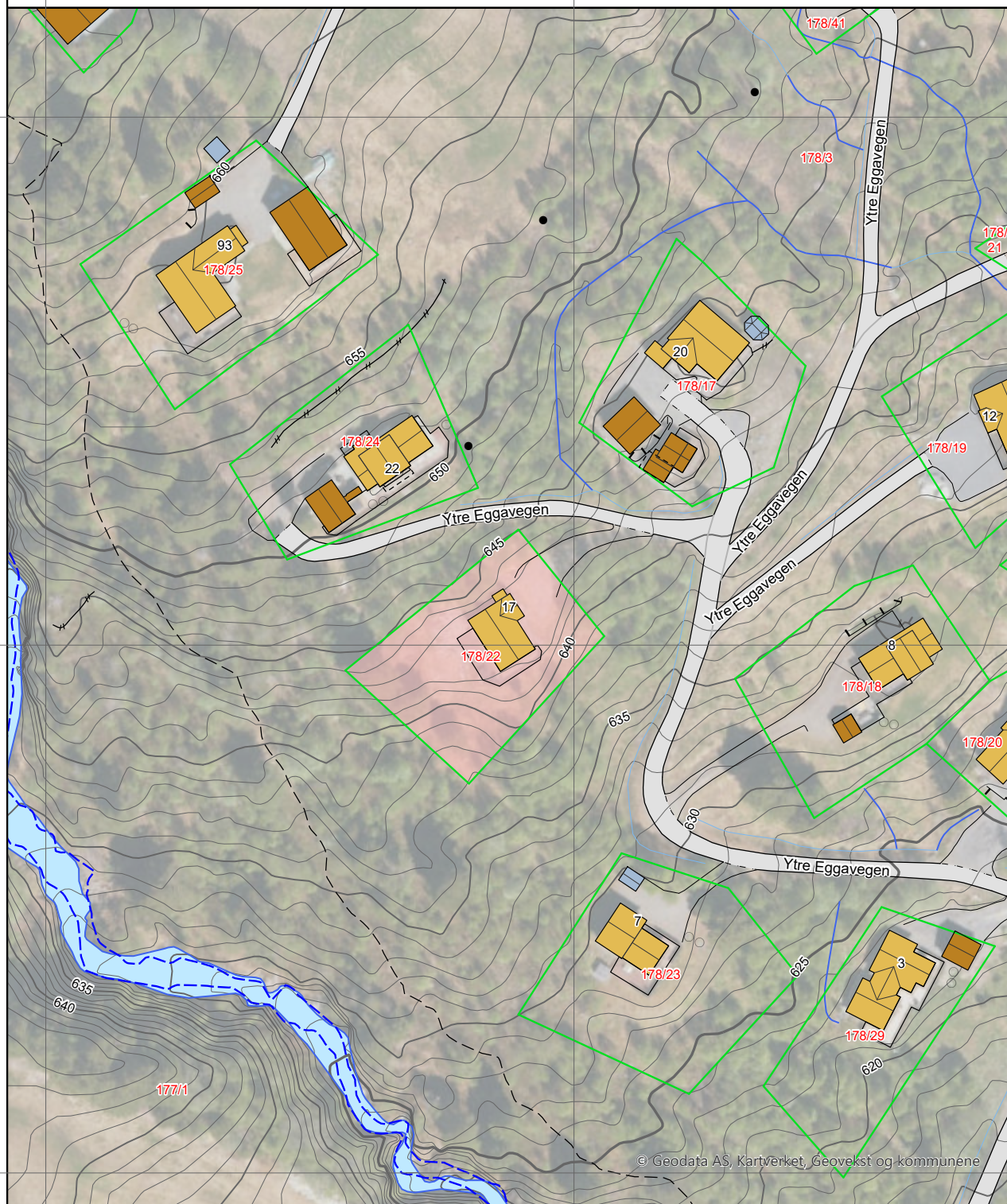
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/178/22/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 5.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

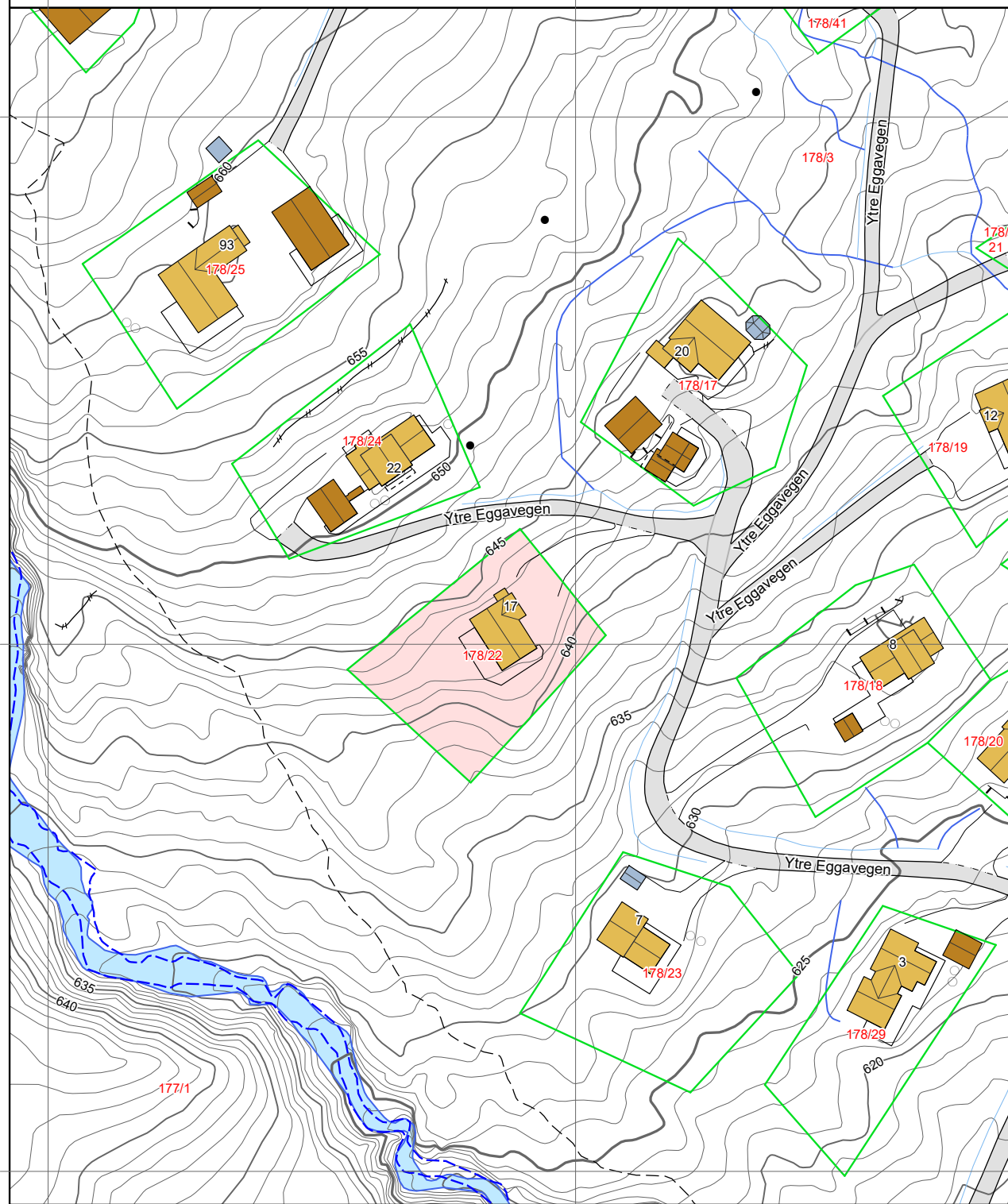
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/178/22/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.2.2026



0 25 50 m

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

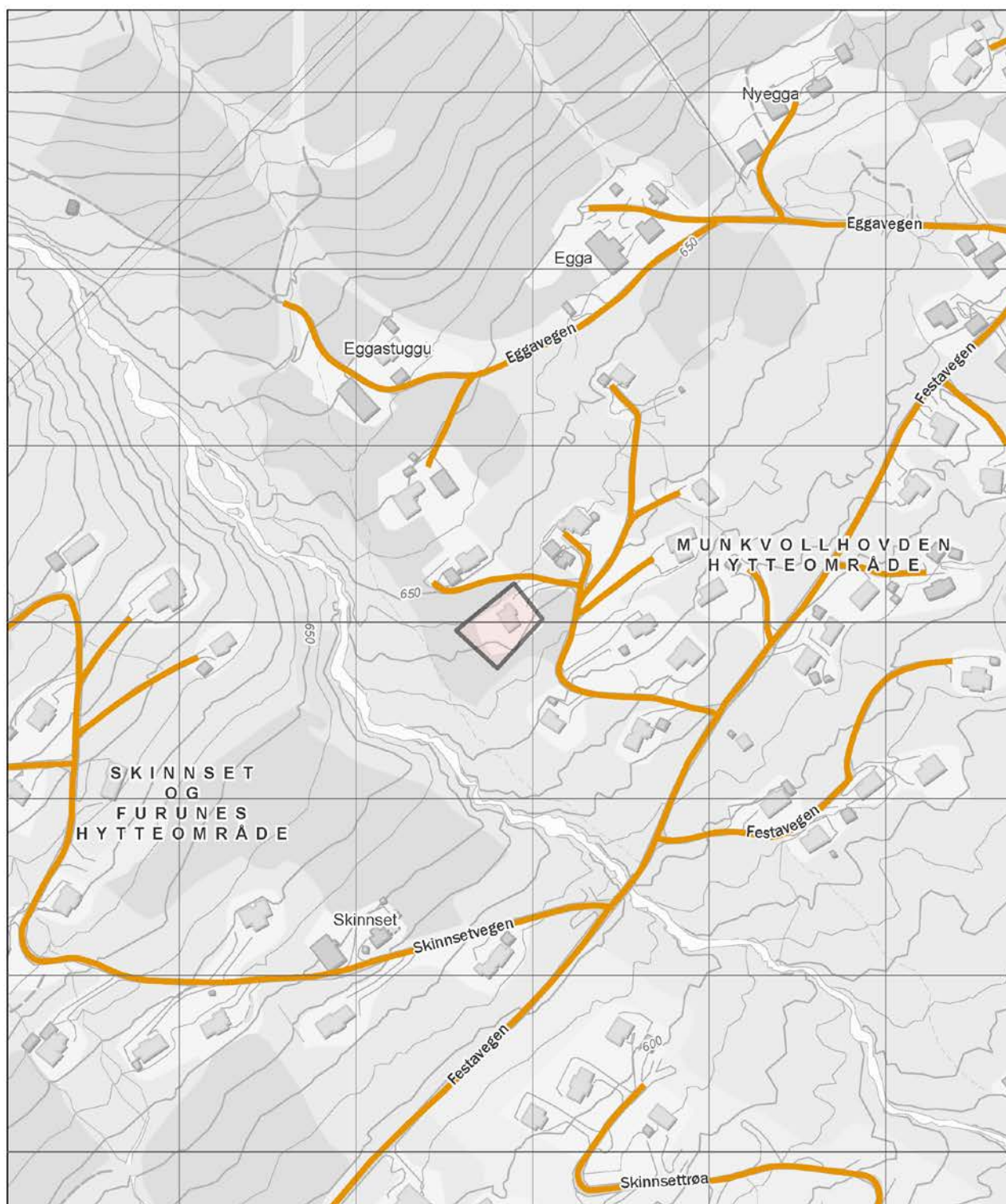
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

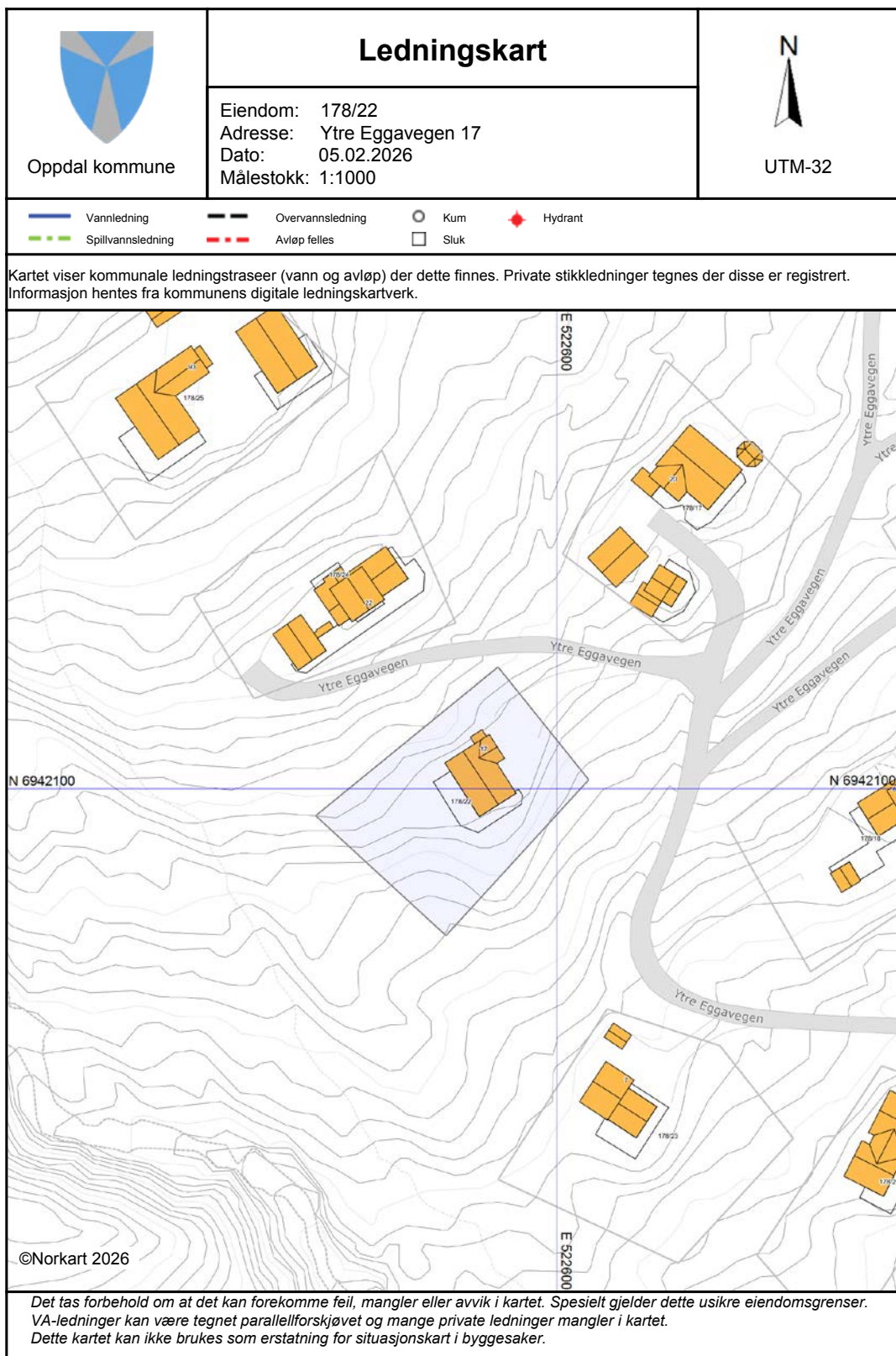
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

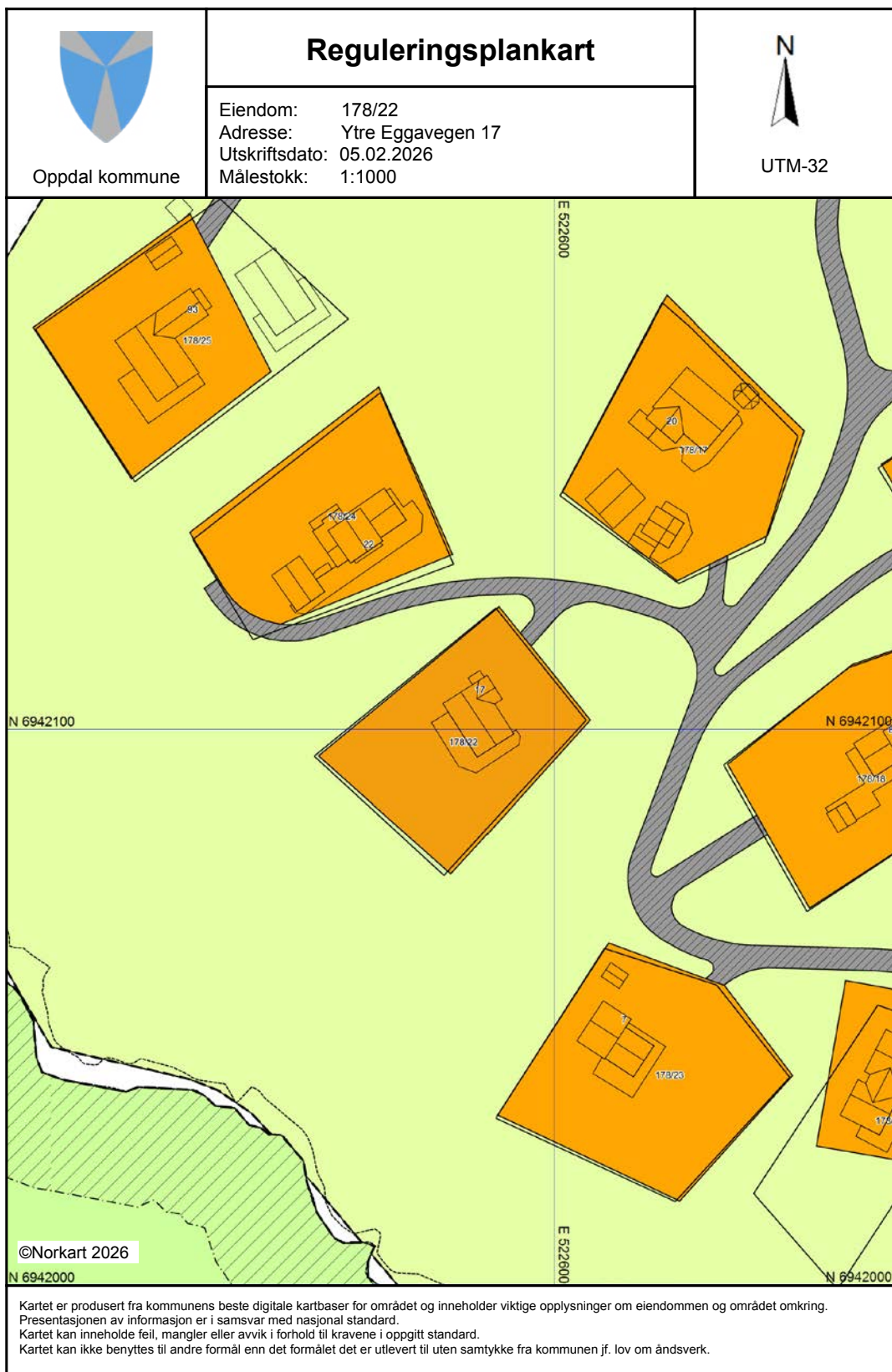
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	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
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

/ / / Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

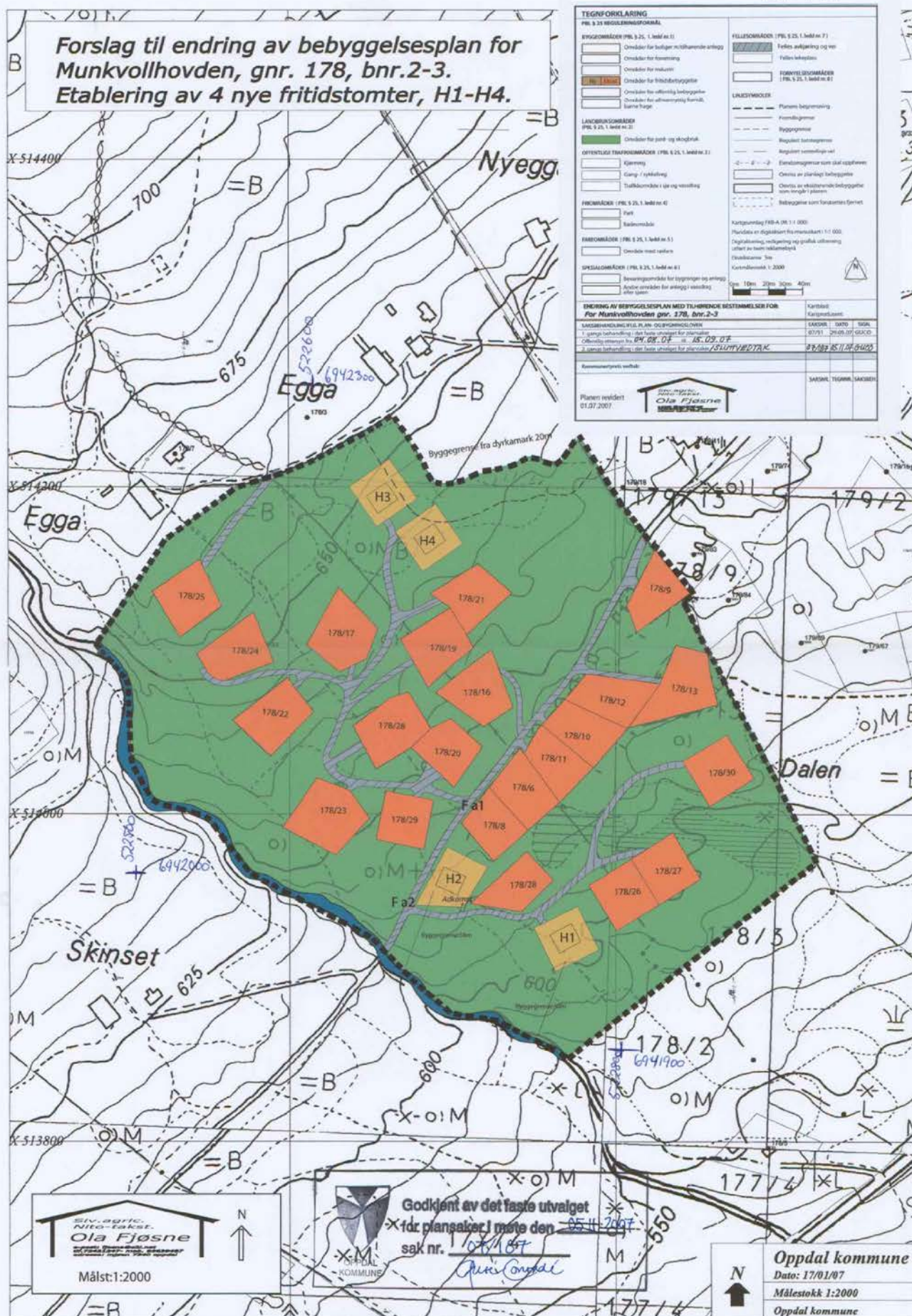
Byggegrense

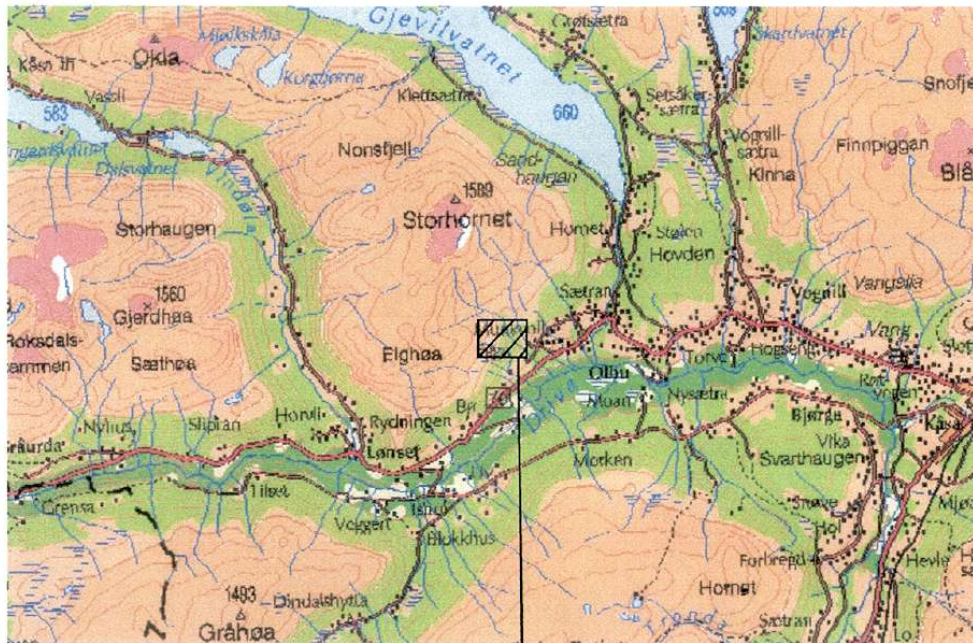
Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Forslag til endring av bebyggelsesplan for Munkvollhovden, gnr. 178, bnr.2-3. Etablering av 4 nye fritidstomter, H1-H4.





Planområde

***Endring av bebyggelsesplan
Munkvollhøyden, gnr. 178, bnr. 2-3
Oppdal kommune***

Endring av bebyggelsesplan for Munkvollhovden, gnr. 178, bnr. 2-3 Oppdal kommune

- Beskrivelse.*
- Reguleringsbestemmelser.*
- Plankart.*

Oppdragsgiver: Gunnar Eggen

Planen utarbeidet 10.03.07



PLANOMRÅDET

SKANNET

OPPDAL KOMMUNE	
Saksnr. 7/1339	Doknr. 14
20 NOV. 2007	
Ark.kode P	178/2
Ark.kode S	113
Saksbeh.	Gulco
Besvares	

1. Beliggenhet

Planområdet ligger ved Munkvollhovden 15 km vest for Oppdal Sentrum, på østsiden av Svorunda. Området grenser i nord mot eiendom 178/3, i vest mot 177/4, i øst mot 179/2, 13, 18, 83 og 84, og i sør mot 178/3.

2. Topografi og vegetasjon

Planområdet er sør-vendt, noe kupert med varierende helling. Området består av lauvskog, kratt og grasmark. Man vil prøve å ta mest mulig vare på den vegetasjonen som finnes.

3. Grunnforhold

Grunnen består av svartjord, grus og morene.

4. Eiendomsforhold

Planområdet er på ca 100 da, eksisterende bebyggelse og adkomstveier inkludert. Området som skal reguleres til nye fritidstomter eies av Gunnar Eggen.

5. Forhold til overordna planer

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området vist som byggeområde fritid.

PLANFORSLAGET

1. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 4 nye tomter på eiendommen.
Det totale området som inngår i planforslaget er på ca 100 da. Her utgjør ubebygd område ca 66 da, veier ca 5 da, eksisterende bebyggelse ca 25 da og resten av arealet på ca 4 da utgjør 4 nye fritidstomter.
Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) på tomtene er 25%.

2. Adkomst – parkering

Adkomst direkte fra grendaveien Furunes - Festa. Adkomst er sikret ved bruk av eksisterende avkjørsler, veier, samt bygging av ny vei. Det skal holdes vintervei og opparbeides sommer- og vinterparkering til hver enkelt tomt.

3. Vann – avløp – renovasjon.

Privat vannforsyning, fortrinnsvis fra borebrønner for å sikre trygg vannkvalitet. Terrengmessige forhold vil avgjøre plassering av borehull. Det forutsettes innlagt vann i samtlige hytter og med separate avløp fra hver enkelt hytte.
Tomtene H1 – H4 skal ha godkjent avløpsplan som følger nytt regelverk for hytter..

Området dekkes av kommunal renovasjon.

4. Arealoversikt

Nye fritidstomter H1 – H4	ca 4 da
Ubebygd område	ca 66 da
Veier, adkomst	ca 5 da
Eksisterende bebyggelse	ca 25 da
Regulert område	ca 100 da

ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR MUNKVOLLHOVDEN GNR. 178, BNR 2-3.

Planområdet

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Byggeområde fritid (hytter og fritidshus)
 - B. Landbruksområder
 - C. Fellesområder (private veier)
 - D. Fellesbestemmelser
2. Området er regulert til:
 - byggeområde fritid
 - landbruksområder
 - fellesområder (private veier)

Bestemmelser:

§1 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens plassering

- 1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA, er 25%. Dersom det settes opp flere bygninger på eiendommen, skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

1.2 Bebyggelsens utforming

- 1.2.1 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader tilpasset bygningens hovedform.

1.2.2

Bebyggelsen kan oppføres i maks byggehøyde 6 meter over mur. Høyde på grunnmur skal være så låg som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Bygningene oppføres i mur kledd med trepanel, stavlaft, laft og / eller bindingsverk. Sokkeletasje tillates ikke. Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

1.2.3

Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

1.2.4

Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
- to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)

1.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer, shingel, betongtakstein eller plater som ligner betongtakstein (Decra).

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

1.4 Terreng og vegetasjon

Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

1.5 Vann og avløp

Tomtene H1 – H4 skal ha godkjent avløpsplan som følger nytt regelverk for hytter.

1.6 Delingstillatelser

Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avløpsplan og planlagte veier og parkeringsplasser er opparbeidet.

1.7 Inngjerding

Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti, begrenset til 20m². Dersom bebyggelsen er lagt i tun, tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m². Utførelse og fargebruk skal godkjennes av kommunen.

§ 2 Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til dette kan settes opp i området etter godkjenning av kommunen. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge - eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord - og skogbruk.

§3 Fellesområder

- 3.1 Fa 1 er felles for landbrukseiendommen, eksisterende hytter samt nye hytter H3-H4.
- 3.2 Fa 2 er felles for landbrukseiendommen, eksisterende hytter samt nye hytter H1-H2.
- 3.3 Parkeringsplass for minimum to biler opparbeides på hver enkelt tomt.
- 3.4 Det skal holdes vinterveg til hver enkelt tomt, slik at parkering på egen tomt er helårsparkering.

§4 Fellesbestemmelser

- 4.1 Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpasning. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon. Innen planområdet skal arealene holdes ryddige.
- 4.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved situasjonsplan som redegjør for hytteplassering og opparbeidelse av tomt. Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:200, samt legges ved tekniske beregninger.
- 4.3 All bebyggelse innenfor planområdet med innlagt vann skal oppfylle sentrale bestemmelser som gjelder for utslipp av gråvann og kloakk.
- 4.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 4.5 Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Sør-Trøndelag Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, evt. vilkårene for dette.
- 4.6 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.
- 4.7 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Sluttbehandling 05.11.2007

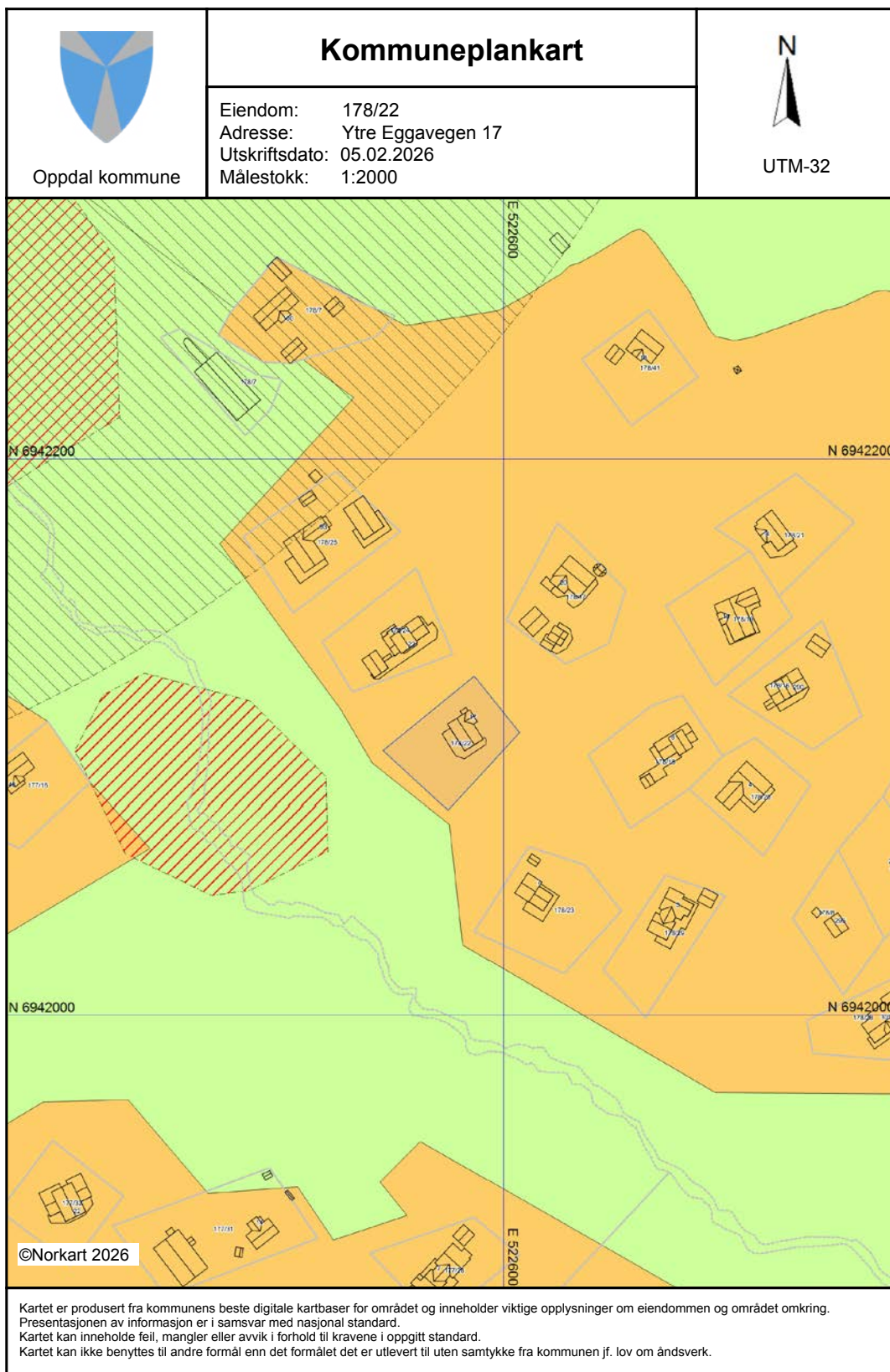


Godkjent av det faste utvalget

for plansaker i møte den 05.11.2007

sak nr. 07/187

[Signature]



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende

Nabolagsprofil

Ytre Eggavegen 17

Høyde over havet

642 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 56 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	17 min	🚗 15.9 km
🚆 Furunes Linje 901	14 min	🚶 1.3 km
🚆 Munkvoll Linje 901	18 min	🚶 1.6 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 31 min	🚗
Trondheim	1 t 59 min	🚗
Molde	2 t 4 min	🚗

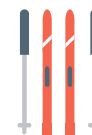
Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal sentrum, Norway	15 min	🚗
🚗 Circle K Oppdal	16 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 729 m
- 96 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

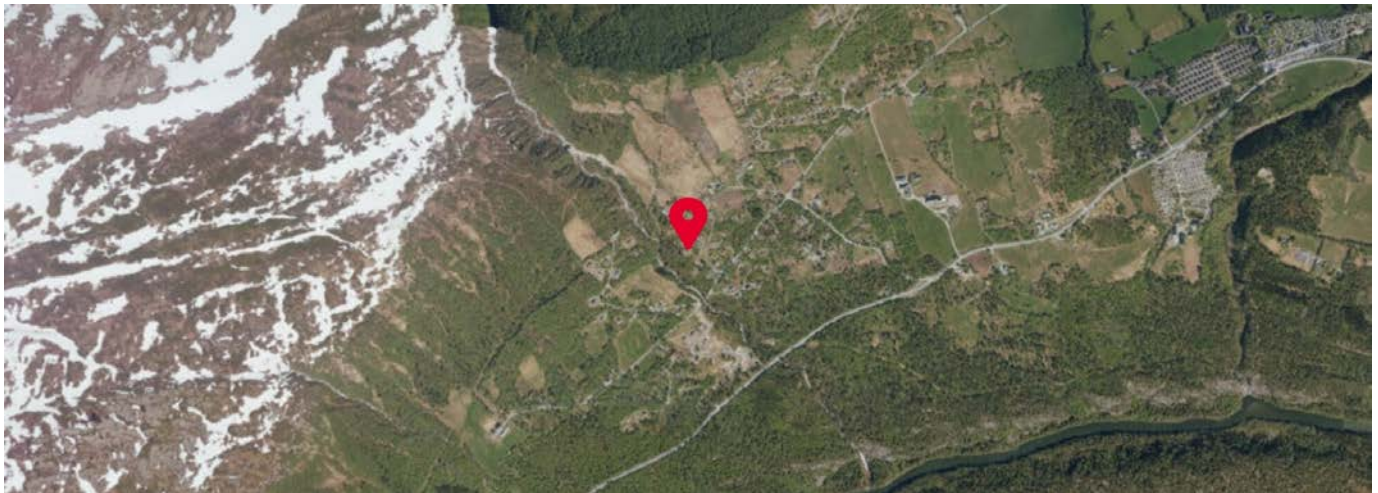
Småbruket Pipemakeri og kulturhåndv...	8 min	🚗
Oppdal Kulturhus	15 min	🚗
Gondolen	16 min	🚗
Oppdal Bowling	18 min	🚗
Oppdal Golfklubb	20 min	🚗

Sport

⚽ Lønset Ballspill, fotball	9 min	🚗 8.2 km
⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 9 km
🏊 Oppdal Treningssenter	17 min	🚗

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	5 min	🚗 3.9 km
Nærbutikken Lønset PostNord	8 min	🚗 7.6 km



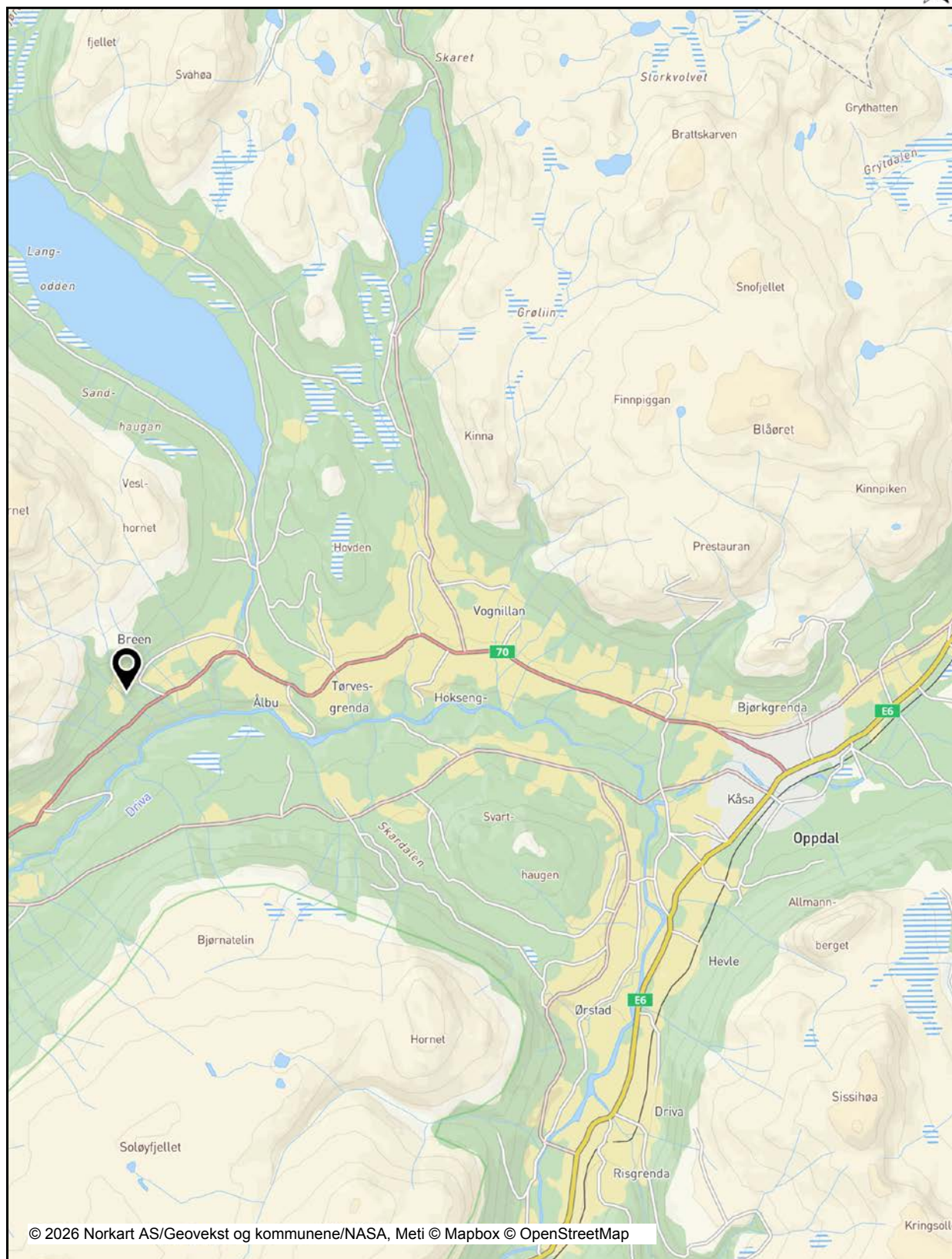


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.02.2026

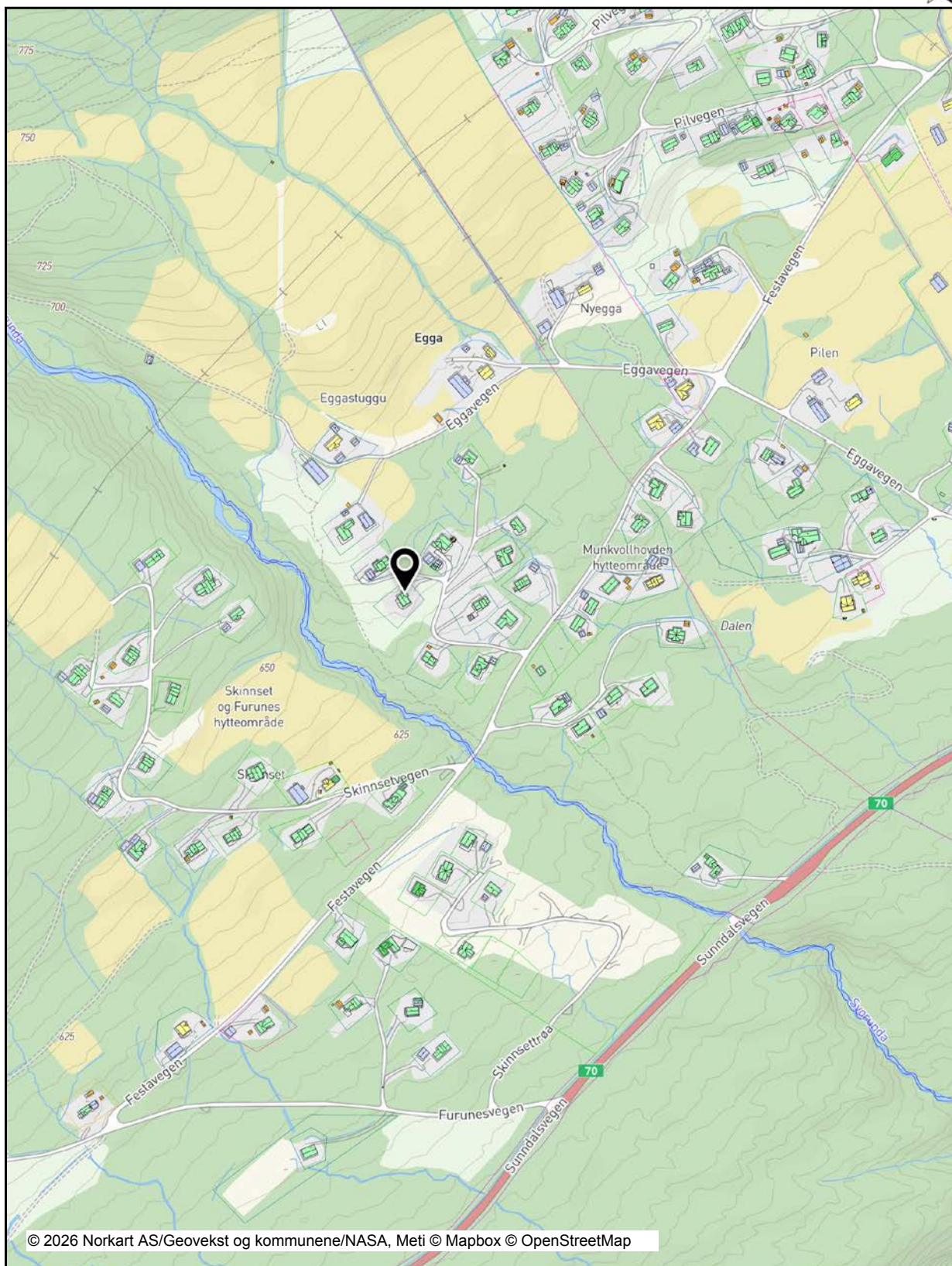
Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 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.



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

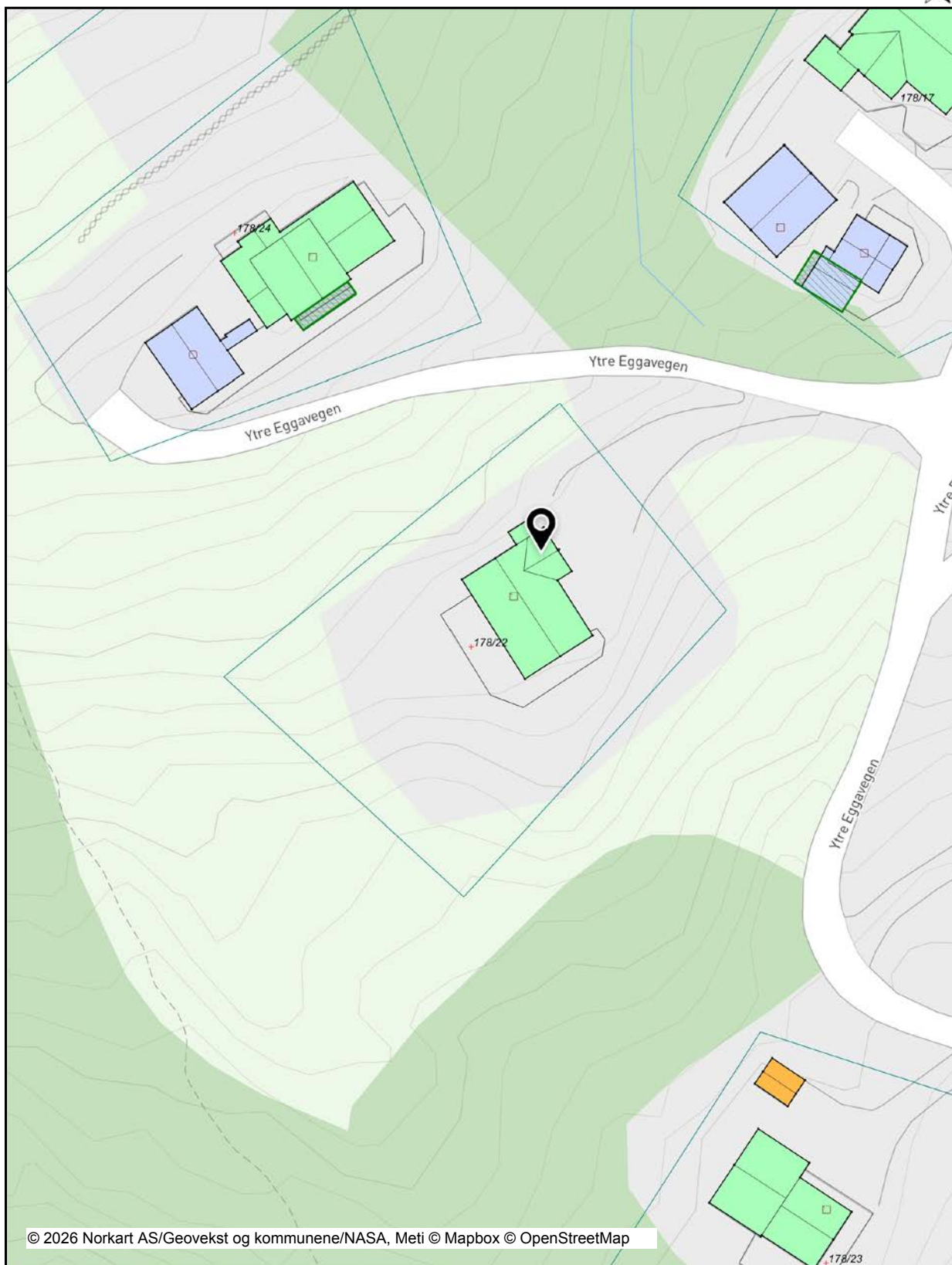


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.02.2026

Målestokk: 1:500

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.



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Ytre Eggavegen 17
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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