



aktiv.

Munkvollhovdvegen 29, 7340 OPPDAL

**Innholdsrik hytte med garasje og
anneks på fin utsiktstomt ved
Munkvollhovden**



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 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Selger: Kongsberg Discovery AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 142/162 m²
Tomtstr.: 1042.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 179, bnr. 127
Oppdragsnr.: 1703250014

Innholdsrik hytte med garasje og anneks på fin utsiktstomt ved Munkvollhovden

Fritidseiendom i meget attraktivt hytteområde ved Munkvollhovden, like vest for inngangen til Gjevillvassdalen. Eiendommen har flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig. Plasseringen på tomten gjør at eiendommen oppleves usjenert med begrenset innsyn.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt. 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. Festa har nærbutikk og kro.

Hytta ble oppført i 2008 og inneholder vindfang, bod, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom i 1. etasje samt stue, tre soverom og hemsrom i loftetasje.

Anneks med oppholdsrom/soverom, bad, badstu og bod samt garasje i underetasje ble oppført i 2014.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	23
Vedlegg	48
Selgers egenerklæringsskjema	50
Tilstandsrapport	52
Bygningstegninger	93
Ferdigattest	105
Energiattest	106
Matrikelkart og -rapport	112
Målebrev og -kart	118
Eiendomskart	120
Ledningskart	123
Veistatuskart	124
Reguleringsplankart	125
Reguleringsplaner med bestemmelser	127
Kommuneplankart	141
Nabolagsprofil	143
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 142 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 20 m²

BRA totalt: 162 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 73 m²

Areal fordelt på bygning/etasje

Hytte

1. etasje BRA-i: 84 m²

- Vindfang, bod, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom

2. etasje BRA-i: 35 m²

- Loftstue og tre soverom

1. etasje TBA: 52 m²

- Terrasser

2. etasje TBA: 21 m²

- Balkonger

Anneks/garasje

Underetasje BRA-e: 20 m²

- Garasje

1. etasje BRA-i: 23 m²

- Oppholds-/soverom, bad og badstu

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GUA for hytta er 134 m² inklusive 15 m² ikke måleverdig areal (ALH) i loftetasje.

GUA for anneks/garasje er 51 m² inklusive 8 m² ikke måleverdig areal (ALH) i 1. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

På loftsplan er del skråtak slik at nettoareal ikke må forveksles med BRA. Kott/bod har lav takhøyde, 1,32cm oppunder limtredrager, slik at dette rommet ikke er målbart.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger som er kontrollert er datert 14.06.2007. Her er det mindre avvik på tegninger som gjelder dør inn til bad tegnet inn fra vaskerom, denne er plassert inn fra stue. Videre er ikke kott/ bod på loftsplan tegnet inn. Det er vurdert til at dette ikke krever ytterlige tiltak inn mot byggesak/melding.

Anneks/garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger som er benyttet til kontroll er datert 15.02.2011.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 042,3 m² iht. matrikkelkart og -rapport samt målebrev datert 19.05.2009 mottatt fra kommunen.

Tomten er sørvendt hellende/terrassert, der hytta ligger på utgravd platå. Arealet arrondert hytta er opparbeidet med plen/gressbakke mot sør og vest samt singel/grus mot nord og øst. Tomten er innrammet av skigard med adkomst via grind samt støttemur i naturstein mot sør. Det er takoverbygd trapp mellom øvre og nedre nivå i tilknytning til anneks samt trapp i naturstein på østsiden av tomten. For øvrig naturtomt med stedlig vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde ved Munkvollhovden/Hornlia ca. 14 km vest for Oppdal sentrum og like vest for inngangen til populære Gjevillvassdalen. Eiendommen har flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig. Hyttas plassering og tomtens beskaffenhet gjør at eiendommen oppleves usjenert med begrenset innsyn.

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 Gjevilvassdalen). Kjør Eggavegen ca. 600 meter og ta til høyre inn på Festavegen. Ta deretter Munkvollhovdvegen/Pilvegen til venstre etter ca. 350 meter. Ta til høyre ved veiskille etter ca. 300 meter, og du får eiendommen på høyre 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.

Byggemåte

Hytte er fundamentert på støpte betongsteiner og over dette oppført i bindingsverk med liggende utvendig kledning. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer har tolags isolérglass.

Garasje/anneks er oppført på støpt betonggulv og støpte vegger. Etasjeskille er med støpt betong. Annekset er delvis satt opp på garasjen samt at det er etablert støpte ringmurer med støpt gulv mot grunn. Yttervegger er i bindingsverk med liggende utvendig kledning. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har tolags energiglass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 04.09.2025 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

Hytte

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Slukkeapparat er fra 2010.

Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer/panel, dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vaskerommet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på oppføringstidspunkt.
 - Det er ikke vanntette sjikt bak skyllekum.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er mindre tegn til mose enkelte steder og slitasje på torv som følge av alder.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik: Tretakrenner er utette i skjøter og ender. Videre mangler det kjettingnedløp på baksiden.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke etablert smådyrsperre ved raft slik at småfugler mm kan komme innunder taktro/ undertak. Det er tegn til at det er gnaget på undertak enkelte steder som følge av dette.
 - Det er ikke adkomstmuligheter til kryploft ved siden av kott og kaldloft over bad.
- Tilstand her er ukjent.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
 - Det er slitte overflater på gulv etter bruk av sko. Videre er det eldre fuktskjolder på enkelte vegger fra tidligere kondensering fra tak. Dette er utbedret og det er ingen kondensering i dag.
 - VF har bom og sprekk i gulv flis, enkelte fliser virker å være løsnet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble kontrollert med nivelleringslaser plassert midt på stuegulv. Kjøkken og stue ble kontrollert og det ble registrert ca. 15 mm høydeforskjell mot gangdør innenfor 2m fra laser.

På loftsplan ble stue og soverom inn mot stue kontrollert. Her ble det registrert 15mm høydeforskjell innenfor 2m på stue. Soverom hadde ca. 25mm høydeforskjell på hele rommet.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Pipe over tak er lav i forhold til takflatene. Her skal det være 3m fra topp pipe til takflate om pipetopp ikke er høyere en taket.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Ikke kjent om anlegget er oppgradert etter byggeår.

Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.

Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

På baksiden av ved inngangen er fall inn mot grunnmur og dårlig avrenning bort fra denne.

I følge kartdata fra Oppdal kommune ligger eiendommen innunder hensynsone H310.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Benkeplaten fremstår som noe slitt i overflaten.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke etablert ventilering fra rommet, men badet har mekanisk avtrekk på vegg. Videre kan vindu åpnes ved behov.

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

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Kryp kjeller lar seg ikke kontrollere da det ikke er adkomst, samt at det er lav høyde i denne. Det er tatt bilder via spalte i grunnmur og bilder viser manglende fuktsperre mot grunn. Videre er det tegn skader/ rift i stubbeloftsplater.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på tilliggende konstruksjoner med elektriske rør og vannrør fra vannfordelingsskap ligger i veggen. De to andre vegger er yttervegger. Den eneste tilgjengelige vegg er mot badet og det er valgt å ikke bore hull i panel på bad.

Anneks

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Oppfyll kravene til brannvarsling.

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Ingen synlig brannslukker. Ny brannslukker må settes inn i boligen/leiligheten for å lukke avviket.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det ble observert mindre trær på tak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik: Det er ikke etablert nedløp fra takrenne. Videre er det tegn til at takrenne er utett i skjøter og ender.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ved raft er det ikke etablert smådyrsperre, dette medfører at skadedyr kan komme innunder taktro og undertak og gjøre skade. Det er tegn til småfugler har hakket på undertak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det ble ikke påvist sluk i badstu, men denne kan ligge under tremmegulv av tre uten at den ble påvist på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.

Selger opplyser at det er utført arbeid med ny sikring, montering hjertestarter og feilsøke vifte bad i 2022. Det er fremlagt faktura men ikke samsvarserklæring fra Nyvold Instalasjon AS.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved fallkontroll ble det ikke registrert fall mot sluker.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Mekanisk avtrekk er ikke montert i vegg.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var avlåst. Skapet er plassert under badstubenker.

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

Innhold

Hytte

1. etasje: Vindfang, bod, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.

Loftetasje: Loftstue, tre soverom og hemsrom.

Anneks/garasje

1. etasje: Oppholds-/soverom, bad, badstu og bod.

Underetasje: Garasje.

Standard

Hytte

1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling med downlights.

Bod:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling.

Toalettrom:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Innredning med hvite, profilerte fronter, servant, underskap, speilskap og belysning. Wc.

Stue:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling med downlights. Peisovn tilkoblet stålppe. Brannmur kledd med steinpanel. To panelovner. Trapp til loftetasje. Utgang til terrasse. To karnappvindu.

Kjøkken:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling med downlights. Heltre innredning med aldringsmalte, profilerte fronter og heltre benkeplater med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, stekovn, koketopp og ventilator.

Soverom:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Innredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servant, underskap, overskap, speil og belysning. Dusjkabinett. Wc. Avtrekksvifte.

Vaskerom/teknisk rom:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Sikringsskap. Vanninntak med kran, fordelingsskap for rør og varmtvannsbereder. Bryter for varmekabel på vanninntak og forgrening til anneks. Alarm for septikktank.

Loftetasje

Loftstue:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Panelovn. Trapp til 1. etasje. Utgang til balkong.

Soverom 1:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Inngang til hems.

Hemsrom:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

Soverom 2:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Utgang til balkong.

Soverom 3:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

Anneks/garasje

1. etasje

Oppholds-/soverom:

Laminatgulv, panelvegger, mønt panelhimling. Panelovn.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis/panel på vegger, mønt panelhimling. Servant, speil og belysning. Dusjhjørne med glassdør og -vegger. Vegghengt wc med innbygd systerne. Inngang til badstu.

Badstu:

Flislagt gulv, panelvegger, panelhimling. Elektrisk badstuovn. Benk i to etasjer. Vanninntak med kran, fordelingsskap for rør og varmtvannsbereder.

Bod:

Betonggulv, panelvegger, panelhimling. Sikringsskap (fordelingsskap). Luke til kott i knevegg.

Underetasje

Garasje:

Betonggulv, betongvegger, betonghimling. Leddport. Hjertestarter på yttervegg tilhørende hytteforeningen.

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

Garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges ved fullmektig for et selskap. Fullmektig har ikke benyttet eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Siste varslet feiling og tilsyn med fyringsanlegg 24.06.2019 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

24.06.2019 - Anm: Husstige ikke reist. Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale
Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000,-

Kommunale avgifter

Kr 8 764,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har pr. salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter", "Velforening" og "Vei, vann og avløp" må kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, slamtømming, abonnement til tv/internett etc. påregnes. Løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt eiers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Munkvollhovden hytteforening, org.nr. 996776891, stiftet 10.10.2006, hvis formål er å verne om medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere, samt fremme trivsel og trygghetstiltak for medlemmene. Årlig kontingent til hytteforeningen utgjør p.t. kr 450,-. Kopi av vedtekter, regnskap etc. kan fås ved henvendelse megler.

Det opplyses at medlemmer i hytteforeningen er deleiere i Munkhetta, en gapahuk og et populært turmål ved Munkvollhovden. Det gjøres videre oppmerksom på at hjertestarter montert på garasjevegg tilhører hytteforeningen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 179, bruksnummer 127 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 02.09.2008.

Merknader i ferdigattest:

Ved sluttkontrollen er det påpekt mangel ved luftespalte for tak. Det må meldes til bygningsmyndighetene når utbedring er utført. Frist 01.10.2008.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på anneks/garasje, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Utgifter til brøyting, drift og vedlikehold deles mellom oppsitterne i feltet, og denne eiendommens andel utgjør p.t. ca. 8 700,- pr. år. I tillegg kommer årsavgift for grendaveien Festa-Furunes som p.t. utgjør ca. kr 1 300,-.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Eiendommen er tilknyttet Svorunda Vannverk SA.

Årlig vannavgift utgjør p.t. ca. kr 6 000,-.

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.

Munkvollhovden II Hytteområde bebyggelsesplan/endring, plan-ID 2006006, er gjeldende. En liten del av eiendommen er berørt av Bebyggelsesplan for Kalvhåggån Munkvollslia, plan-ID 2007007.

Tomtearealet er fordelt på følgende arealformål i følge reguleringsplanene:

Delareal 32 m² Formål Jord- og skogbruk
Delareal 1 006 m² Formål Fritidsbebyggelse
Delareal 60 m² Formål Høyspenninganlegg

Delareal 5 m² Formål Høyspenningsanlegg
Delareal 5 m² Formål Fritidsbebyggelse

For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av eiendommen (563 m²) iht. kommuneplan ligger i hensynssone H310_11 Ras- og skredfare.

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.

Det gjøres videre oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i en aktsomhetssone før snøskred. Den ligger i aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

112 600 (Omkostninger totalt)

128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 578 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 581 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres oppmerksom på at selger har krysset for bestilling av forsikring i egenerklæring, men selskapet har altså ikke anledning til å tegne forsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

15.09.2025

Bilder og planskisser



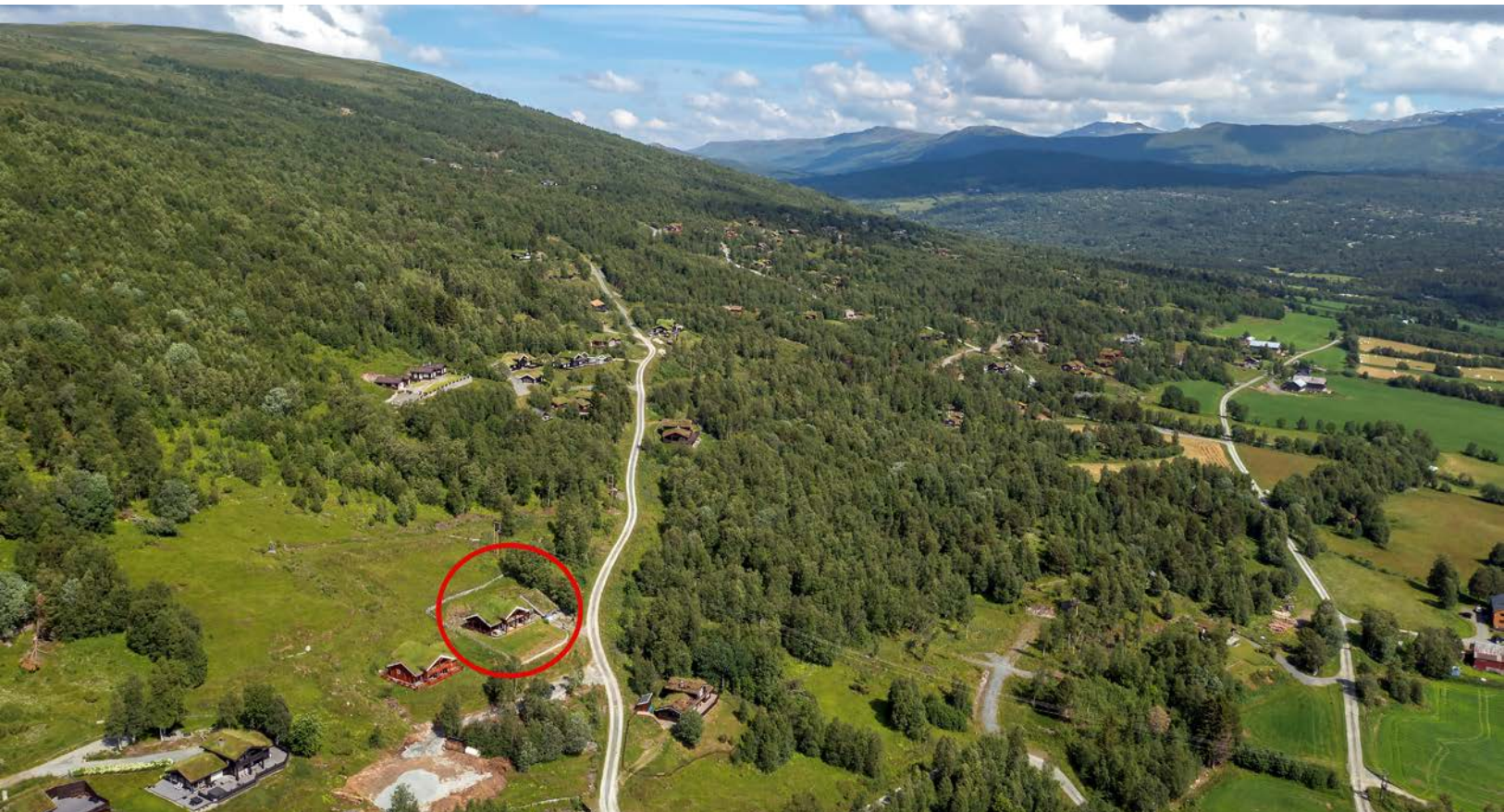
Velkommen til Munkvollhovdvegen 29!



Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde ved Munkvollhovden/Hornlia ca. 14 km vest for Oppdal sentrum



Eiendommen har flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig



Hyttas plassering og tomtens beskaffenhet gjør at eiendommen oppleves usjenert med begrenset innsyn

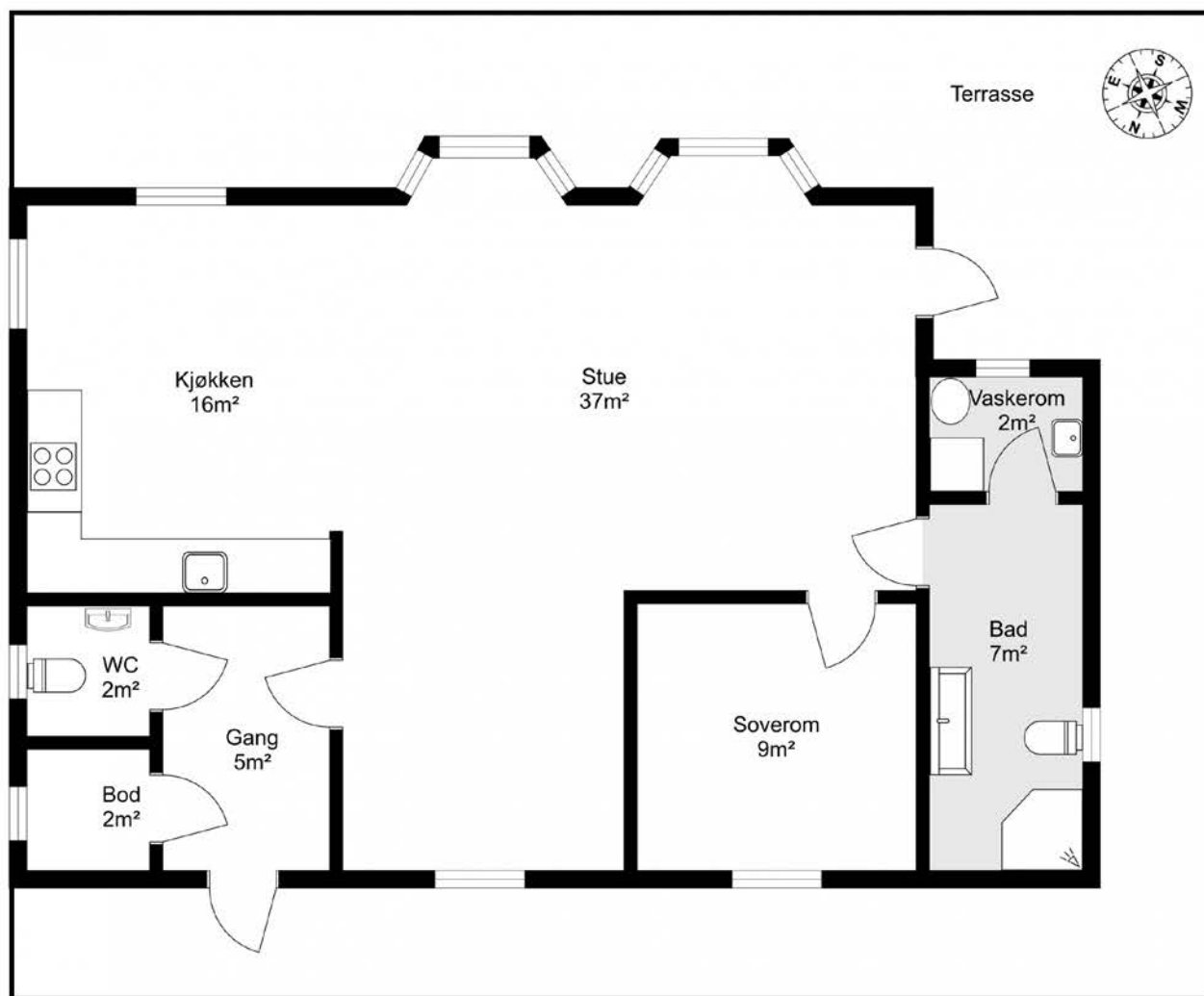


Tomten er pent opparbeidet og innrammet av skigard med adkomst via grind samt støttemur i naturstein



Hytta ble oppført i 2008 - Inngangsparti med terrasse som strekker seg rundt tre sider av bygget

Munkvollhovdvegen 29 7340 Oppdal
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.



Bod i tilknytning til vindfanget



Toalettrom i tilknytning til vindfanget



Velkommen inn!
Romslig vindfang med flislagt gulv og varmekabler



Hjertet i hytta er det store, åpne stue-/kjøkkenarealet på hele 53 m²



En hyggelig tv-krok med peisovn



Sosial og åpen planløsning



Stue med to karnappvindu som gir både god utsikt og godt lys i rommet



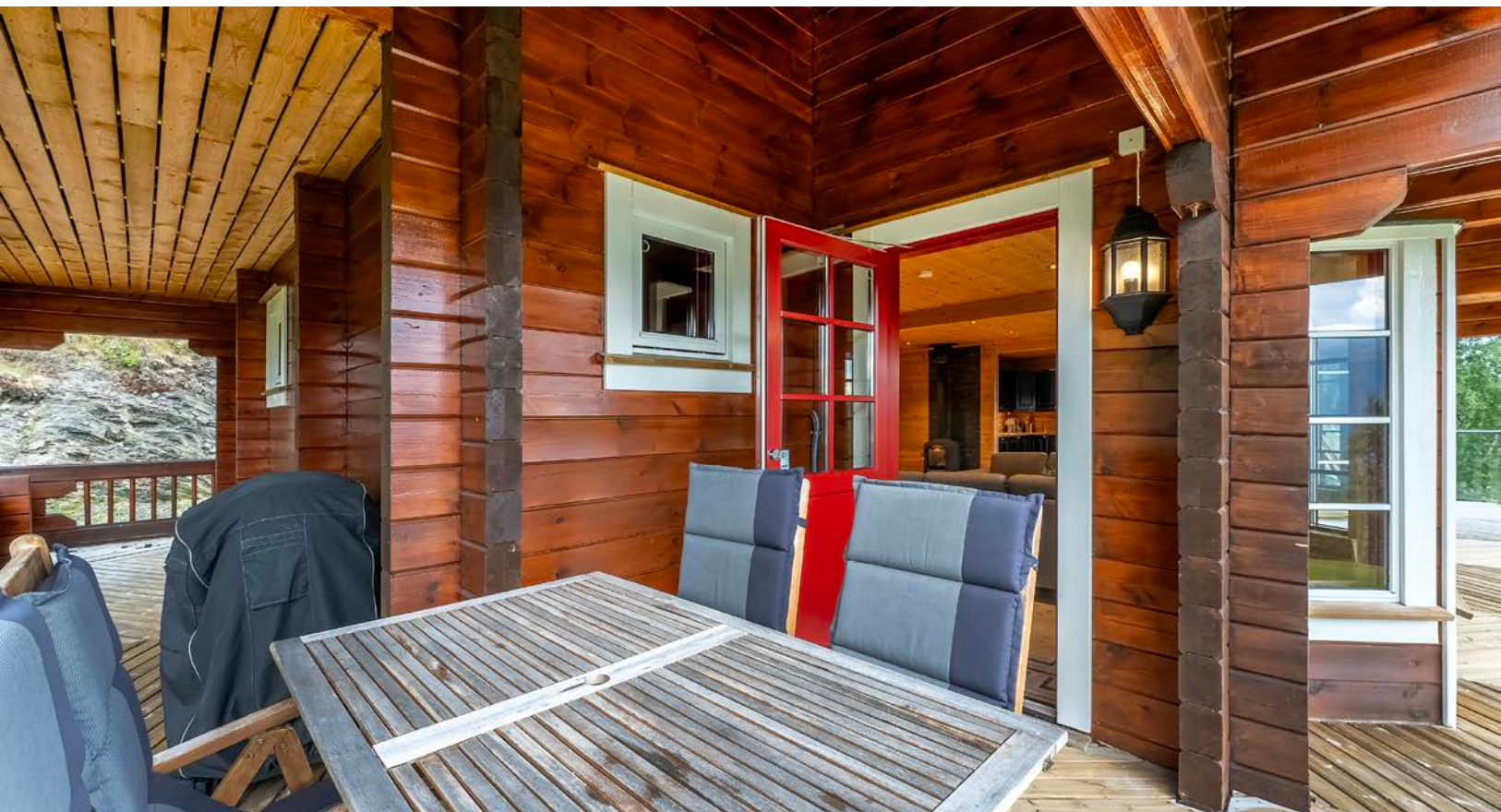
I kjøkkenet er det god plass til stort langbord



Kjøkkenet har heltreinnredning med aldriagsmalte fronter og integrerte hvitevarer



I motstatt ende av stua er det utgang til terrassen



Takoverbygd terrasse mot sørvest



Fra terrassen i sørøst

Praktisk vaskerom med skyllekar
i tilknytning til badet

Rommet huser også mye av
hyttas tekniske utstyr

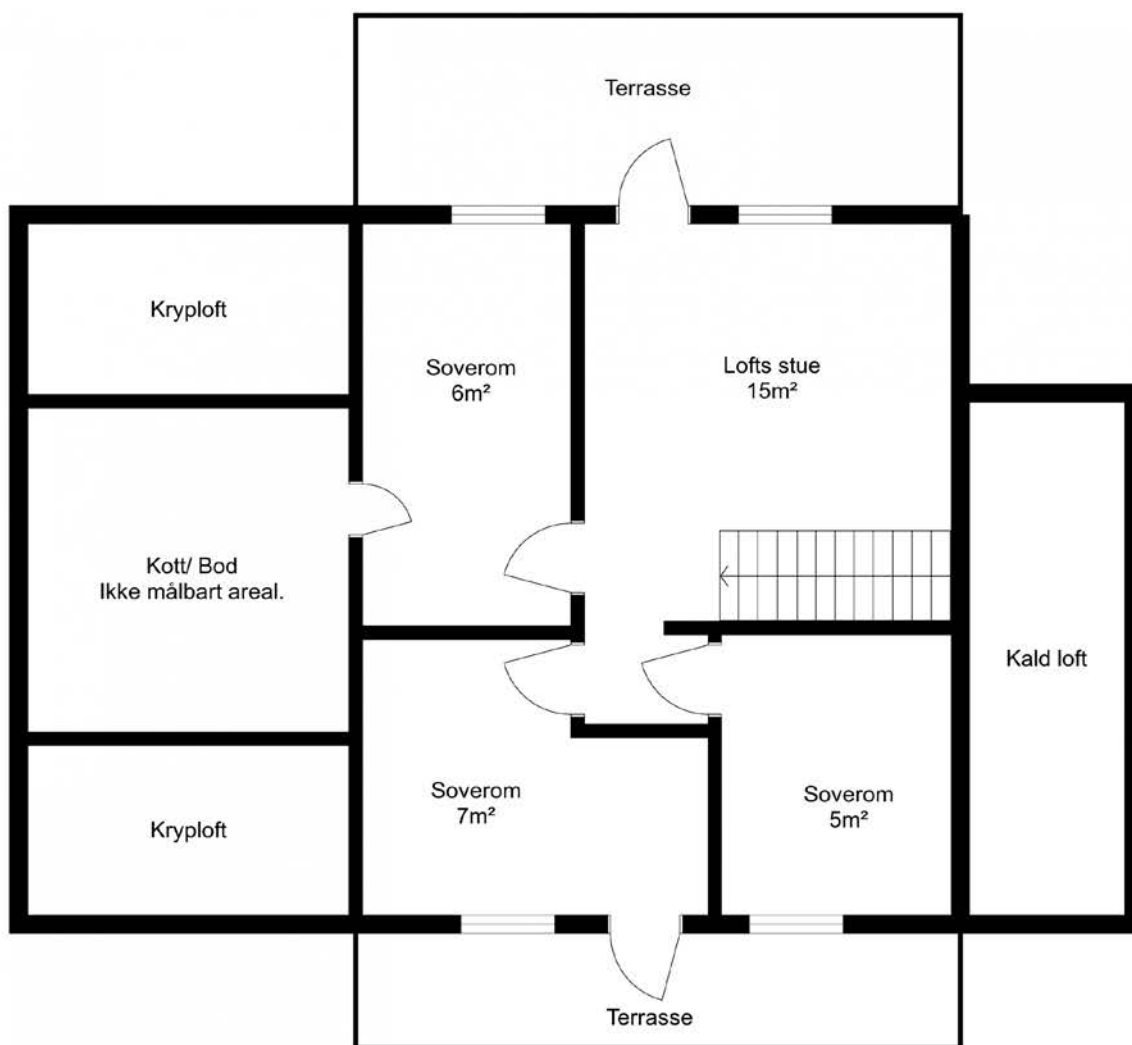
Badet er utstyrt med wc, dusjkabinett og
baderomsinnredning og har
flislagt gulv med undervarme





1. etasjen har også et soverom av god størrelse

Munkvollhovdvegen 29 7340 Oppdal Lofts plan



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.



Loftstue med utgang til takoverbygd balkong



Loftstua har åpen trapp mot stue og er ca. 15 m²



Balkong med god utsikt utover dalen



Etasjen har tre soverom og er i dag innredet med åtte sengeplasser



Hemsrom i tilknytning til det ene soverommet



Soverom med utgang til balkong



Takoverbygd balkong mot nordvest

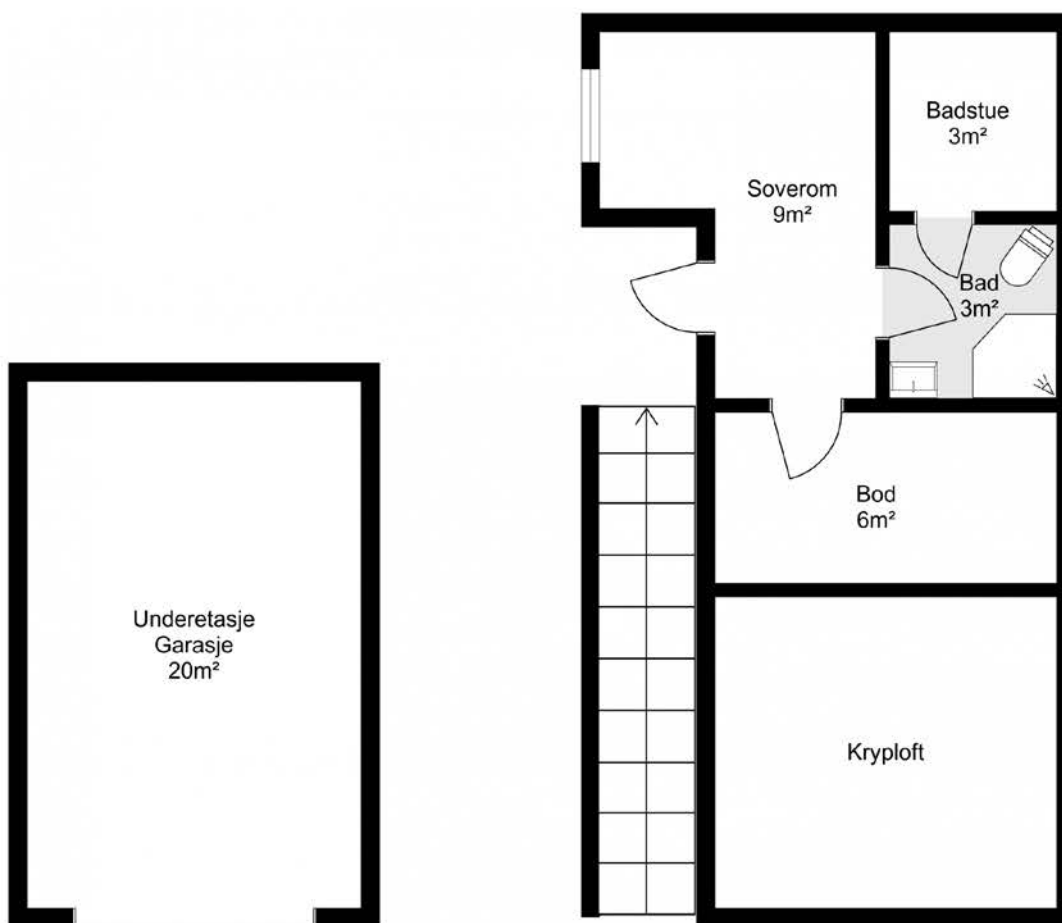


Etasjens tredje soverom



Anneks med garasje ble oppført i 2014

Munkvollhovdvegen 29 7340 Oppdal
Garasje



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.



Annekset har oppholdsrom/soverom, bad med badstu og bod



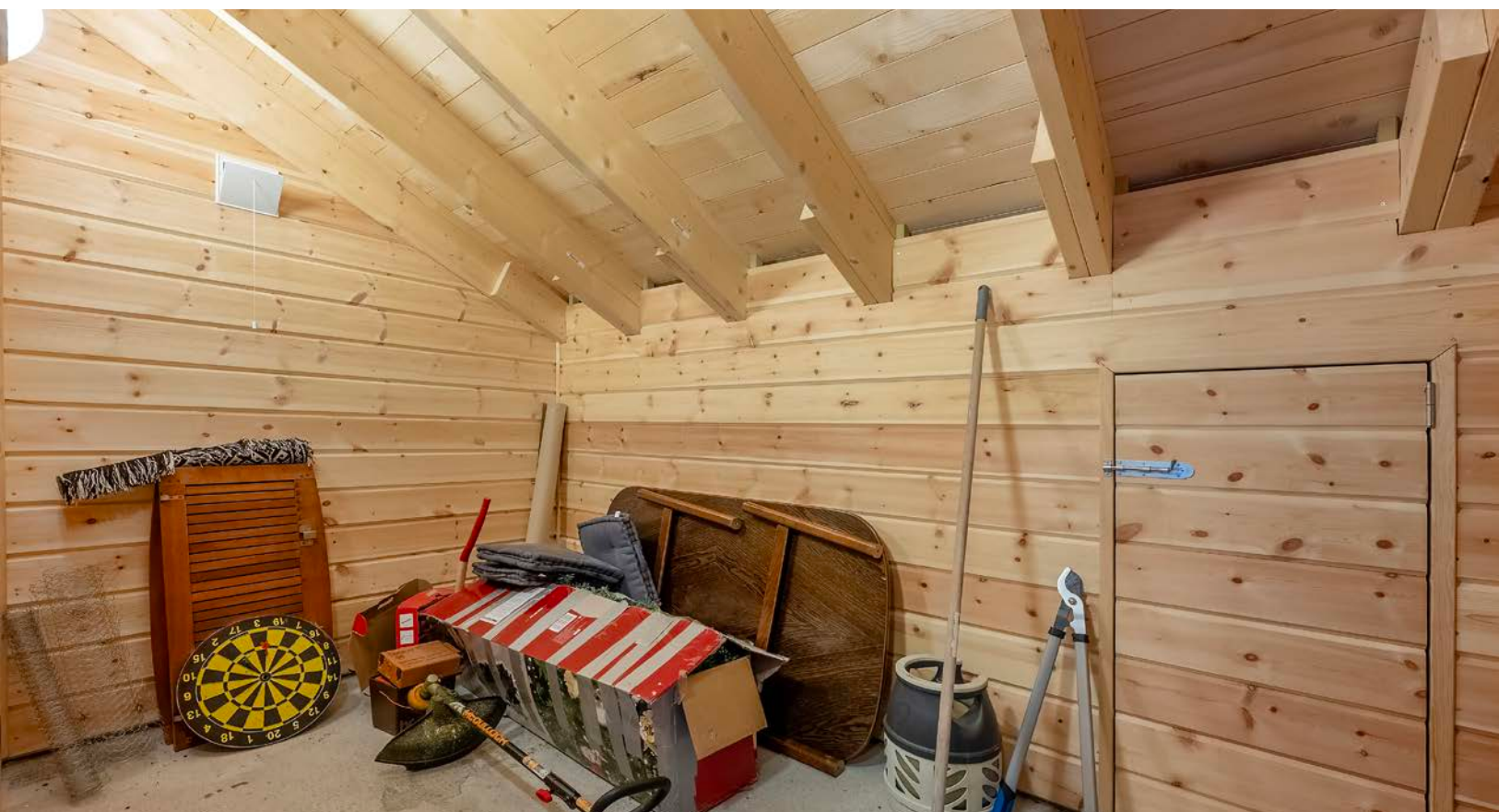
Oppholdsrom/soverom i annek



Badet har flislagt gulv med varmekabler, wc, dusjhjørne og servant med speil og lys



Badstu med elektrisk ovn og benk i to etasjer



Annekset har også en stor bod med tilhørende kott



Garasjerom på ca. 20 m² i sokkeletasjen



Velkommen til visning i Munkvollhovdvegen 29!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250014	
Selger 1 navn	
Anders Hjelbak Rønningen	
Gateadresse	
Munkvollhovdvegen 29	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kongsberg Discovery AS, org nr 930 770 426	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1703250014

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250014

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Munkvollhovdvegen 29, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 179, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 11278-1363

Referansenummer: GK2190

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er fundamentert med støpte betongsteiner. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking er med torv. Etasjeskille er med trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje/ Annekset er oppført med støpt betonggulv og støpte vegger. Etasjeskille er med støpt betong. Annekset er delvis satt opp på garasjen samt at det er etablert støpte ringmurer med støpt gulv mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med torn. Vindu med 2-lags energi.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget på takplan og med bruk av drone.

Takrenner er med tre og kjettingnedløp. Det er skiftet til stålrenner og nedløp ved inngangsdør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selger opplyser at fritidsboligen er beiset i 2024.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er luftet ved raftvegger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedør.

Det er etablert terrasser på 3 sider av hytta. Disse er fundamentert med støpte pilarpunkt og bygget opp av tre. Det er etablert glassrekkverk på deler.

Det er etablert balkonger ut fra loftstue og soverom. Disse er bygget opp av tre og med glass/ trerekkverk etablert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av stubbelofts trebjelkelag mot krypkjeller.

Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert luftespalter i grunnmur inn til krypkjeller.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm fra topp flis ved dør og topp slukrist. Flisgulv går sammenhengende med bad og er vurdert som samme våtsone som på badet. Det legges til grunn at underliggende membraner er ført sammenhengende mellom rommene.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekum av stål, hovedstoppekran og bereder.

Det er ingen ventilering, vaskerommet henger sammen med bad så mekanisk avtrekk fra her fungerer for begge om.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på tilliggende konstruksjoner med elektriske rør og vannrør fra vannfordelingskap ligger i vegg De 2 andre vegger er yttervegger. Den eneste tilgjengelige vegg er mot badet og det er valgt å ikke bore hull i panel på bad.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm fra topp flis til topp sluk. Dørterkel er løftet opp 15mm fra topp flis med dør. Det vurderes som at badet fremstår med god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Selger opplyser at hvitevarer er fra 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Toalettrom: Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegger og himling. Det er innredet med klosett og enkel servant. Rommet er naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er inne på vaskerom, her er også bryter for varmekabel som ligger i hovedvannledning.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Sikringsskapet er plassert inne på vaskerom.

Det er brannmeldere i hver etasje og 1 stk 6 kg slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Bygningen har betong fundamenter og 1 høyde betongstein over denne.

Forstøtningsmur er av naturstein ved garasjen.

Eiendommen ligger i et hellende terreng og er planert og opparbeidet med plen.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn. og er fra 2008. og er fra 2008.

Septiktanken er en slamavskiller med tankvolum 4 m³. Informasjon hentet fra www.mintank.no

Beskrivelse av eiendommen

Anneks/ Garasje - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med bruk av drone.
Det er etablert tretakrenner.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjon er luftet ved raft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er etablert støpt betong trapp opp fra garasjen som er overbygget med tak. Videre er det anlagt steintrapp ved den andre siden av garasje.
Det kan med fordel etableres håndrekk på begge sider av trappeløp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betong mot grunn og overliggende tregulv på soverom. Inne i bod er det betong.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble ikke registrert fall mot sluker inne på badet.
Det er 2 plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk men denne er ikke montert på befaringsdagen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var avlåst. Skapet er plassert under badstubenker.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under badstubenker.
Sikringsskapet er plassert inne i bod.
Det ble ikke observert brannvarsling eller brannslukkere i annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2014. Det ble påvist bruk av utvendig fuktsikring mot grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger som er kontrollert er datert 14.06.2007. Her er det mindre avvik på tegninger som gjelder dør inn til bad tegnet inn fra vaskerom, denne er plassert inn fra stue. Videre er ikke kott/ bod på loftsplan tegnet inn. Det er vurdert til at dette ikke krever ytterlige tiltak inn mot byggesak/ melding.

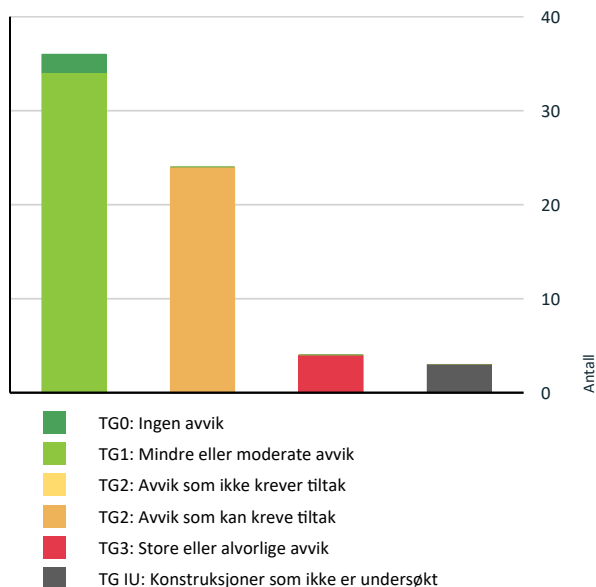
Anneks/ Garasje

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

Tegninger som er benyttet til kontroll er datert 15.02.2011.

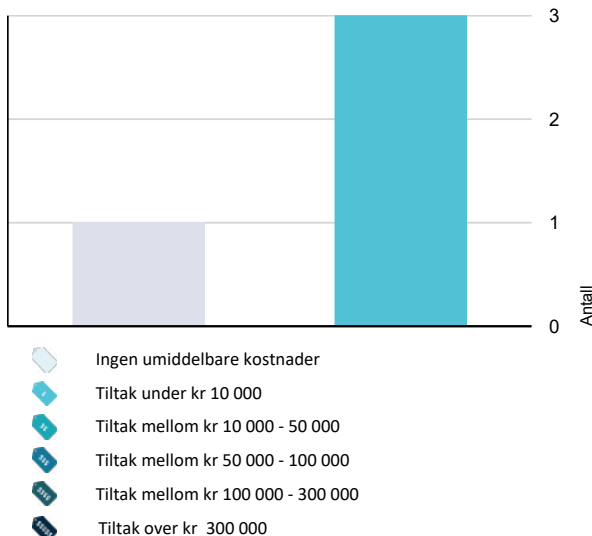
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eier-informasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Anneks/ Garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Kilde: Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Oppjekking av hytte, skifte av råde på rekkverk terrasse. Glassrekkverk på terrasse. Arbeid utført av Hagen Bygg AS.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett, nye hvitevarer på kjøkken. Avtrekksvifte på bad.
2025	Modernisering	Beising og maling av hytte.
2025	Modernisering	Skifte av isolasjon og panel himling loftsplan, innredning av loftsrom over kjøkken. Arbeid utført av Hagen Bygg AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget på takplan og med bruk av drone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre tegn til mose enkelte steder og slitasje på torv som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig på taket. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut eller gjennom en oppgradering/ vedlikehold.



Nedløp og beslag

Takrenner er med tre og kjettingnedløp. Det er skiftet til stålrenner og nedløp ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Tretakrenner er utette i skjøter og ender. Videre mangler det kjettingnedløp på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales å skifte takrenner til stål samt etablere nedløp med kontrollert avrenning ut fra grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selger opplyser at fritidsboligen er beiset i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



Manglende musesperre bak kledning mot vindsperre.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er luftet ved raftvegger.

Selger opplyser at takisolasjon på de skrå himlingsfaltene på loftspan er skiftet i sin helhet som følge av mye smågnagere i isolasjon. Dette er utbedret av Hagen Bygg AS med ny isolasjon og innvendig dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert smådyrsperre ved raft slik at småfugler mm kan komme innunder taktro/ undertak. Det er tegn til at det er gnaget på undertak enkelte steder som følge av dette.

Det er ikke adkomstmuligheter til kryploft ved siden av kott og kaldloft over bad. Tilstand her er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere smådyrsperre og kontrollere om det er underliggende skader der hvor det er påvist gnaget på undertaket.

Etablere adkomstmulighet der dette mangler slik at tilstand blir kjent.

Tilstandsrapport



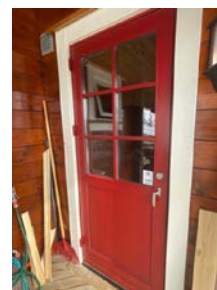
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

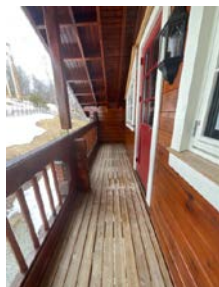
Det er etablert terrasser på 3 sider av hytta. Disse er fundamentert med støpte pilarpunkt og bygget opp av tre. Det er etablert glassrekkverk på deler.

Tilstandsrapport

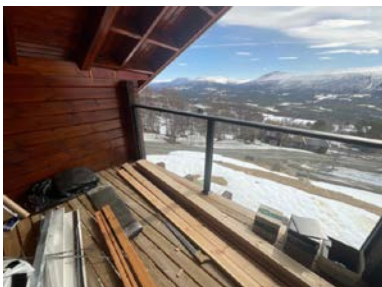


TG 1 Balkonger.

Det er etablert balkonger ut fra loftstue og soverom. Disse er bygget opp av tre og med glass/ tre rekkverk etablert.



Balkong ut fra soverom.



Balkong ut fra lofts stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er slitte overflater på gulv etter bruk av sko. Videre er det eldre fuktskjolder på enkelte vegger fra tidligere kondensering fra tak. Dette er utbedret og det er ingen kondensering i dag.

VF har bom og sprekk i gulv flis, enkelte fliser virker å være løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart på eldre fuktskjolder, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.
- Det må påregnes tiltak på løs flis og løse flisfuger på gulv.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av stubbelofts trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble kontrollert med nivelleringslaser plassert midt på stuegulv. Kjøkken og stue ble kontrollert og det ble registrert ca. 15 mm høydeforskjell mot gangdør innenfor 2m fra laser.

På loftsplan ble stue og soverom inn mot stue kontrollert. Her ble det registrert 15mm høydeforskjell innenfor 2m på stue. Soverom hadde ca. 25mm høydeforskjell på hele rommet.

Det er ikke mulig å kontrollere bjelkelag fra undersiden på grunn av manglende adgang, derav ikke mulig å kontrollere for sopp/ råte.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det foreligger ingen mistanker om skader i konstruksjon som følge av høydeforskjellene. Det er ingen knirk registrert slik at det vurderes som at dette er forhold som stammer fra byggeår og noen år etter da bygningen har satt seg.

Radon

Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.

- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe over tak er lav i forhold til takflatene. Her skal det være 3m fra topp pipe til takflate om pipetopp ikke er høyere enn taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe må forlenges for å tilfredstille krav.

Tilstandsrapport



TG 10 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert luftespalter i grunnmur inn til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller lar seg ikke kontrollere da det ikke er adkomst, samt at det er lav høyde i denne. Det er tatt bilder via spalte i grunnmur og bilder viser manglende fuktsperre mot grunn. Videre er det tegn skader/ rift i stubbeloftsplater.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales nærmere undersøkelser av krypkjeller for å se om det er ytterlige skader. Det lar seg ikke kontrollere fukt i bunnsvill på grunn av vanskelig adkomst.



TG 11 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer/panel, dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Tømmervegger/panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

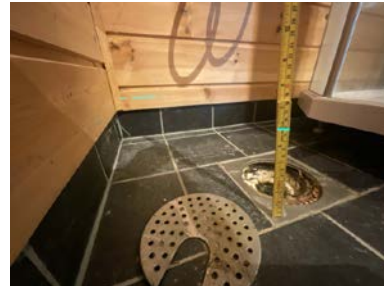


1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.15mm fra topp flis til topp sluk. Dørterskel er løftet opp 15mm fra topp flis med dør. Det vurderes som at badet fremstår med god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

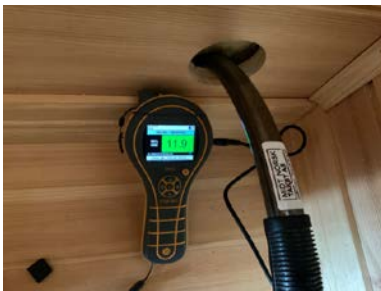
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vaskerommet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på oppføringstidspunkt.
- Det er ikke vanntette sjikt bak skyllekum.

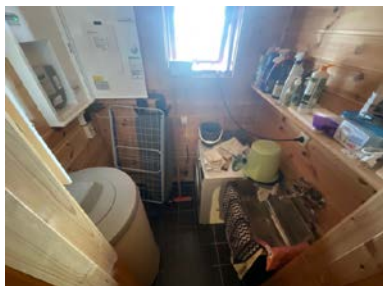
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Tømmervegger/panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Som tiltak kan det legges fuktsikre plater rett på panelvegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm fra topp flis ved dør og topp slukrist. Flisgulv går sammenhengende med bad og er vurdert som samme våtsone som på badet. Det legges til grunn at underliggende membraner er ført sammenhengende mellom rommene.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

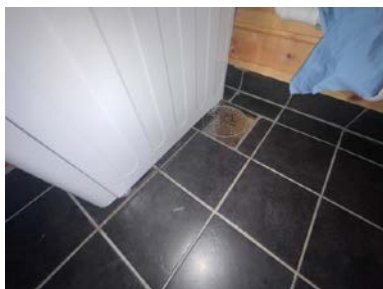
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekum av stål, hovedstoppekran og bereder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilering, vaskerommet henger sammen med bad så mekanisk avtrekk fra her fungerer for begge om.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilering fra rommet, men badet har mekanisk avtrekk på vegg. Videre kan vindu åpnes ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert til at mekanisk avtrekk på bad fungerer for vaskerommet også, men da kun om dør mellom rommene står åpen. Skulle bruken endre seg må det etableres avtrekk på vaskerom også.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på tilliggende konstruksjoner med elektriske rør og vannrør fra vannfordelingsskap ligger i vegg. De 2 andre vegger er yttervegger. Den eneste tilgjengelige vegg er mot badet og det er valgt å ikke bore hull i panel på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Selger opplyser at hvitevarer er fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten fremstår som noe slitt i overflaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sliping og overflatebehandling av benkeplaten anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

-Toalettrom: Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegger og himling. Det er innredet med klosett og enkel servant. Rommet er naturlig ventilert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er inne på vaskerom, her er også bryter for varmekabel som ligger i hovedvannledning.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskapet er plassert inne på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Ikke kjent om anlegget er oppgradert etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
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, branntillop 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? Sjekke 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 - Ut fra alder anbefales 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

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er brannmeldere i hver etasje og 1 stk 6 kg slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat er fra 2010.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent,

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong fundamenter og 1 høyde betongstein over denne.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein ved garasjen.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et hellende terreng og er planert og opparbeidet med plen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

På baksiden av ved inngangen er fall inn mot grunnmur og dårlig avrenning bort fra denne.
I følge kartdata fra Oppdal kommune ligger eiendommen innunder hensynsone H310.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at gjøres terrengjusteringer for å lede bort overflatevann fra grunnmur og krypkjeller.
Skred AS konkluderer med i sin rapport at krav til sikkerhet for området opp mot TEK 17 §7-3 er oppfylt, derav er det ingen krav til ytterlige tiltak for eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn. og er fra 2008. og er fra 2008.

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

Septiktanken er en slamavskiller med tankvolum 4 m³. Informasjon hentet fra www.mintank.no



ANNEKS/ GARASJE

Byggeår
2014

Kommentar
Ambita, matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny avtrekksvifte kjøkken. Ny kobling varmtvannsbereder.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med bruk av drone.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det ble observert mindre trær på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trær bør fjernes da disse kan skade underliggende tettesjikt.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert tretakrenner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert nedløp fra takrenne. Videre er det tegn til at takrenne er utett i skjøter og ender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner anbefales skiftes til stål sammen med at nedløp etableres. Takvann bør ledes godt fra grunnmur.



TG 1 Veggkonstruksjon

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjon er luftet ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved raft er det ikke etablert smådyrsperre, dette medfører at skadedyr kan komme innunder taktro og undertak og gjøre skade. Det er tegn til småfugler har hakket på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere sperre ved raft for å hindre at skadedyr kommer innunder taktro.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

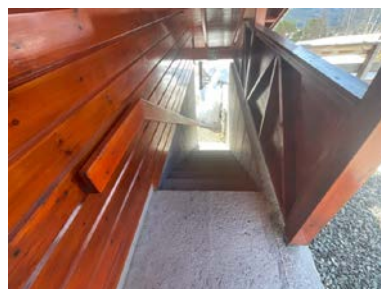
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert støpt betong trapp opp fra garasjen som er overbygget med tak. Videre er det anlagt steintrapp ved den andre siden av garasje. Det kan med fordel etableres håndrekk på begge sider av trappeløp.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

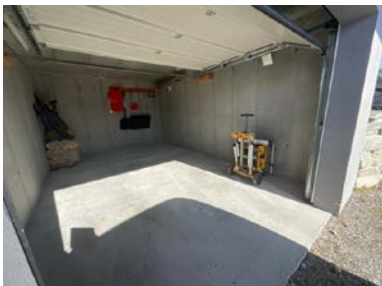
Etasjeskiller er av betong mot grunn og overliggende tregulv på soverom. Inne i bod er det betong.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Garasje: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det er ingen tegn til fuktnisslag.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble ikke registrert fall mot sluker inne på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

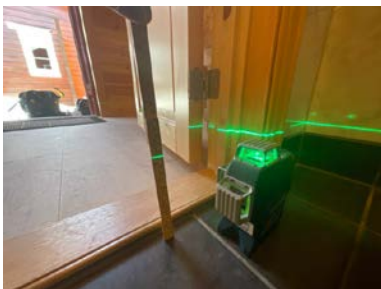
Ved fallkontroll ble det ikke registrert fall mot sluker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det gjøres oppmerksom på risikoen ved manglende fall mot sluker. Det bør vurderes å etablere høyere tettesjikt ved dørterksel for å opprette bedre vannsikkerhet i rommet.

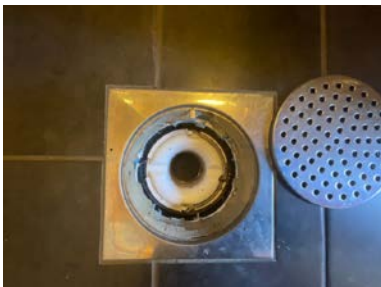
Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

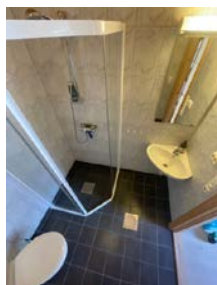
Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk men denne er ikke montert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk er ikke montert i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere avtrekksvifte.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var avlåst. Skapet er plassert under badstubenker.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under badstubenker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det ble ikke påvist sluk i badstu, men denne kan ligge under tremsgulv av tre uten at den ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert inne i bod.

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

Tilstandsrapport

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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Selger opplyser at det er utført arbeid med ny sikring, montering hjertestarter og feilsøke vifte bad i 2022. Det er fremlagt faktura men ikke samsvarserklæring fra Nyvold Instalasjon. AS.
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, jmfør 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 - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det ble ikke observert brannvarsling eller brannslukkere i annekset.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja - Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

2. Er det skader på røykvarslere?

Ja

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja - Ingen synlig brannslukker. Ny brannslukker må settes inn i boligen/leiligheten for å lukke avviket

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014. Det ble påvist bruk av utvendig fuktsikring mot grunnmur.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

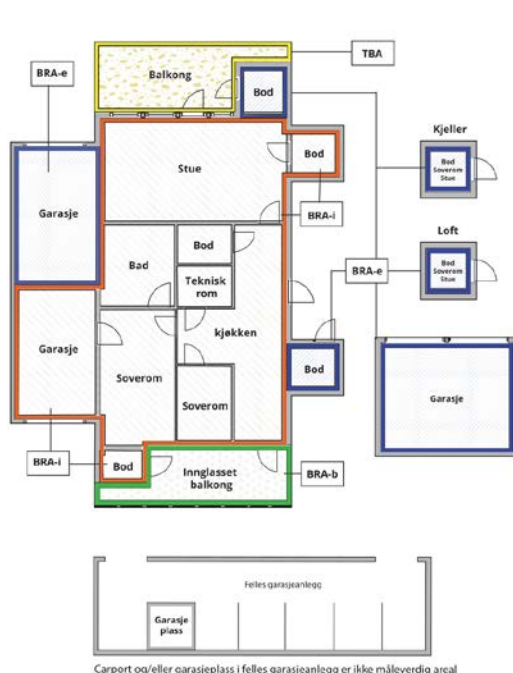
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	84			84	52	15	99
Loftsplan	35			35	21		35
SUM	119				73	15	134
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Bod, Teknisk rom, Vaskerom		
Loftsplan	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

TBA: Terrasser fordelt 1. etasje og loftsplan.

På loftsplan er del skråtak slik at nettoareal ikke må forveksles med BRA. Kott/ Bod har lav takhøyde, 1,32cm oppunder limtredrager, slik at dette rommet ikke er målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger som er kontrollert er datert 14.06.2007. Her er det mindre avvik på tegninger som gjelder dør inn til bad tegnet inn fra vaskerom, denne er plassert inn fra stue. Videre er ikke kott/ bod på loftsplan tegnet inn. Det er vurdert til at dette ikke krever ytterlige tiltak inn mot byggesak/ melding.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks/ Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	23			23		8	31
Underetasje		20		20			20
SUM	23	20				8	51
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Bad, Bod		
Underetasje		Garasje	

Kommentar

AHL: Rom ut fra bod over garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som er benyttet til kontroll er datert 15.02.2011.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	117	2
Anneks/ Garasje	17	26

Kommentar

Fritidsbolig

1. etasje:

P-rom: Gang, Wc-rom, kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom.

S-rom: Bod

Loftsplan:

P-rom: Loftsplan, 3 soverom.

Anneks/ Garasje

Underetasje:

S-rom: Garasje

1. etasje:

P-rom: Soverom, bad, badstue.

S-rom: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	179	127		0	1042.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Munkvollhovdvegen 29

Hjemmelshaver

Kongsberg Discovery AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Egenerklæring er fylt ut med fullmakt slik at det er begrenset med informasjon i egenerklæring.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger Fritidsbolig	14.06.2007		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger Anneks/ Garasje	15.02.2011		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	08.09.2025	Lagt til TBA- loftsplan.
3	08.09.2025	Lagt til AHL areal garasje/anneks.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

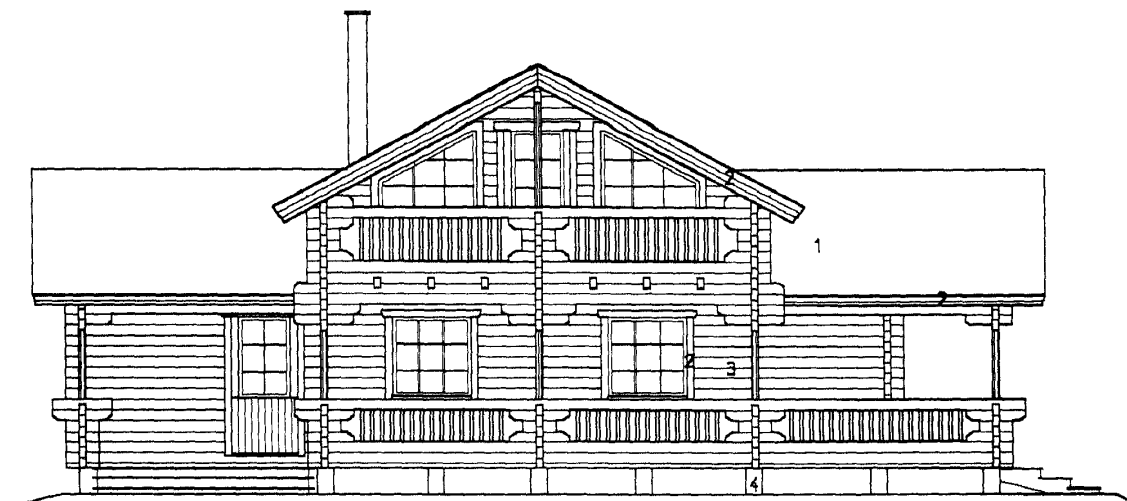
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

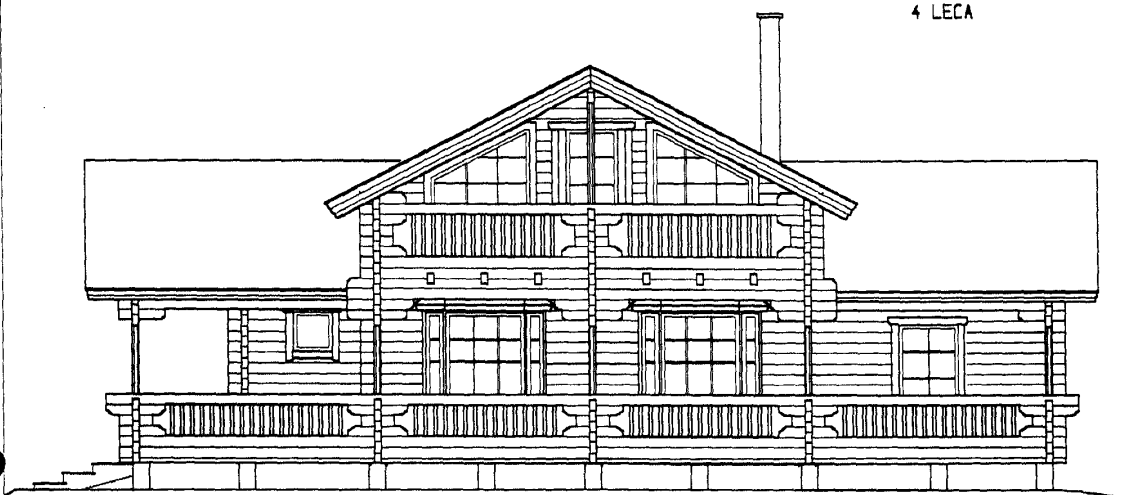
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GK2190>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

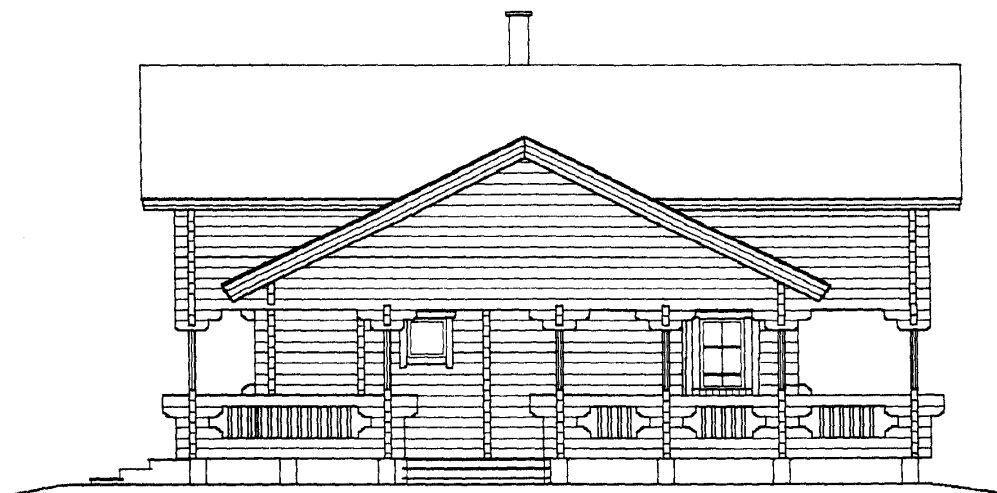
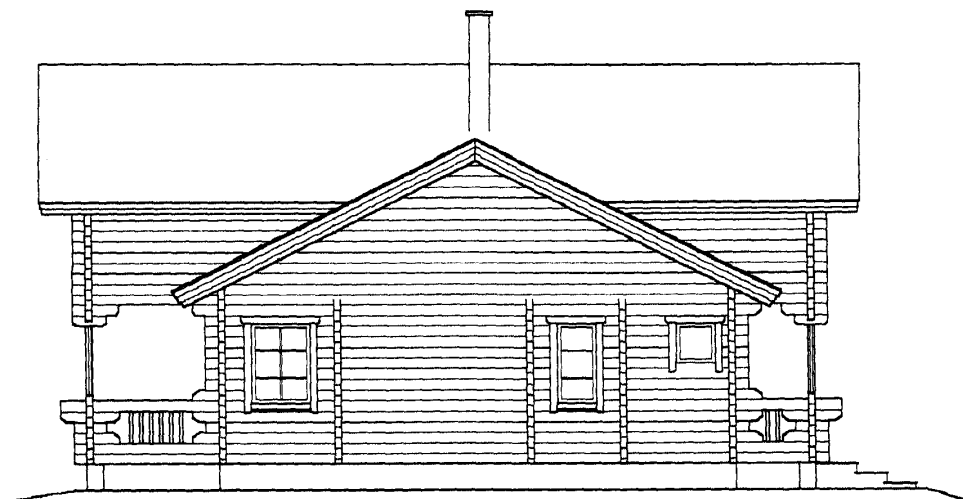
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



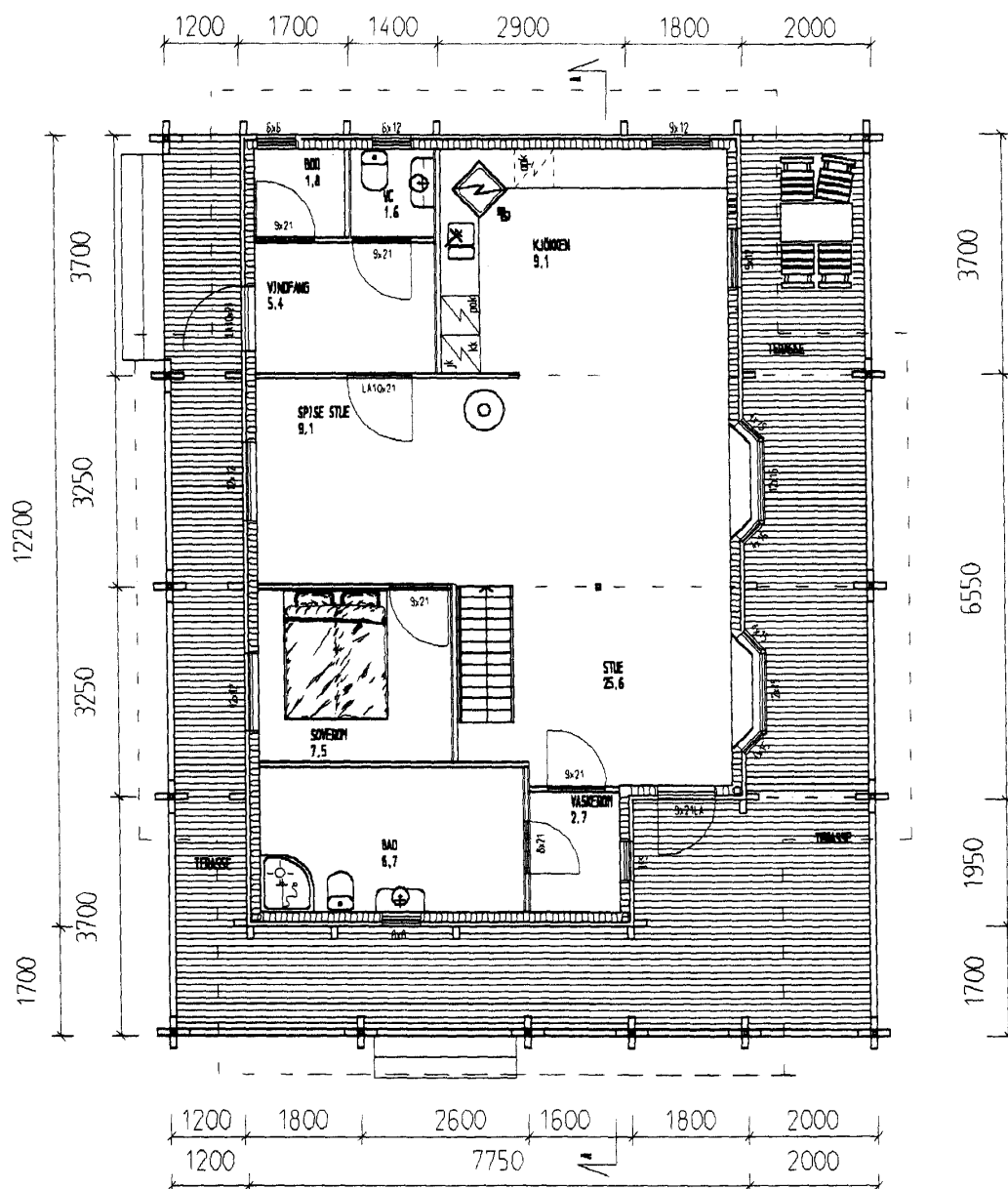
- 1 TAKPAPP
- 2 BORD
- 3 TÖMMERPANEL
- 4 LECA



Data	Navn	Endring	Märke
Gnr 179	Bnr 127/129	Tomt/Nr CN16	Myndighetens merknader
Byggets art NYBYGG			Tegnings art HÖVEDTEGNING
Byggeprosjektets navn og adresse NORSK HYTTEBYGG AS			Tegningens indhold FASADER
MUNKVOLLHOVDEN HYTTEOMRÅDE			Skala 1:100
OPPDAL, NORGE			
HALSSILA Tel. 014-644980			
Samulinrenta 37			
40520 Jyväskylä, Finland			
Data 14.06.2007			
Ri Jarmo Braström			Tegn. nr. 00176



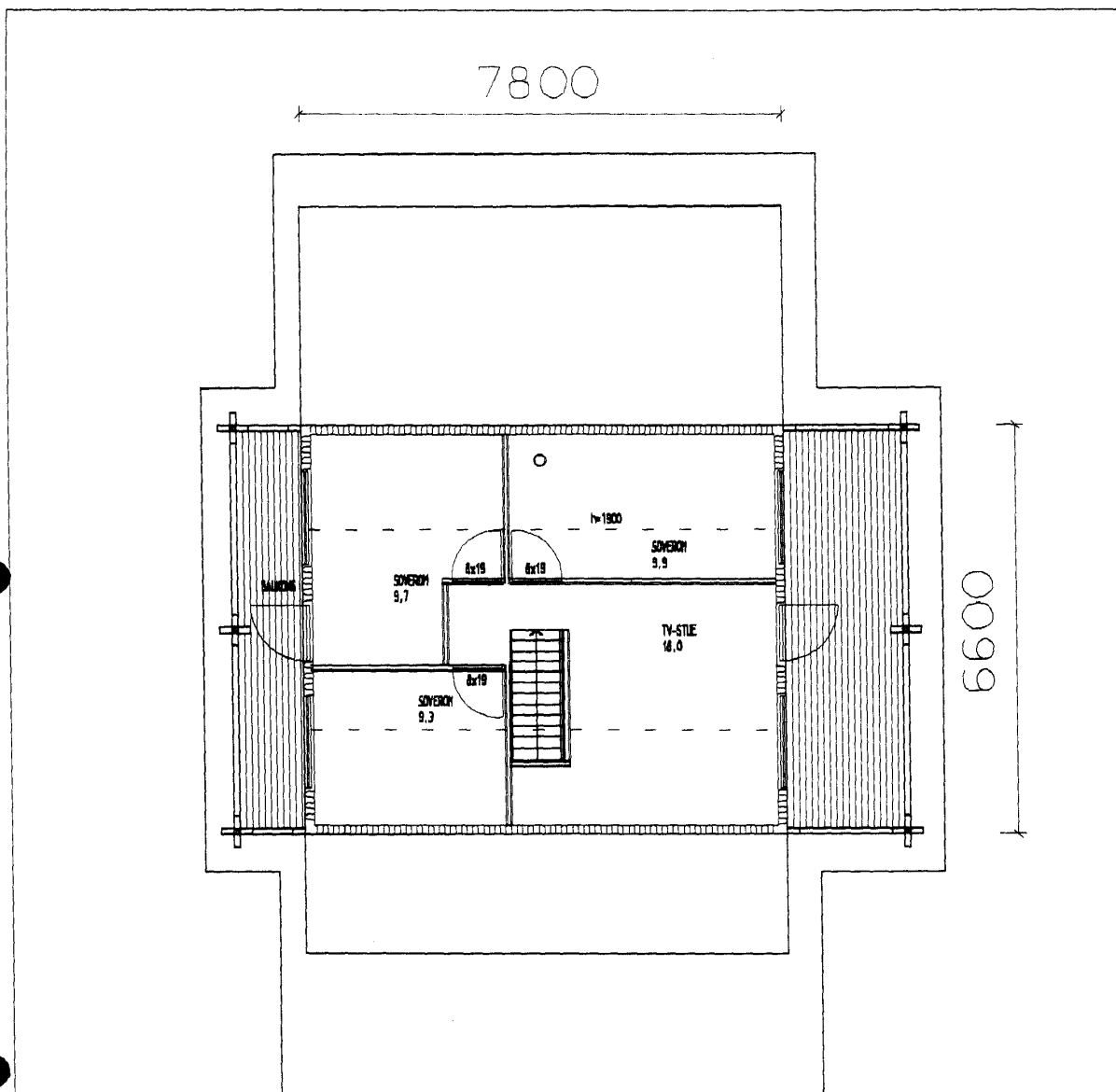
Data	Navn	Endring	Mærke
Gnr 179	Bnr 127/129	Tomt/Nr CN16	Myndighetens merknader
Byggets art NYBYGG			Tegnings art HØVEDTEGNING
Byggeprosjektets navn og adresse NORSK HYTTEBYGG AS			Tegningens indhold FASADER
MUNKVOLLHOVDEN HYTTEOMRÅDE			Skala 1:100
OPPDAL, NORGE			
HALSSILA Tel: 014-644980			
Samulinna 37			
40520 Jyväskylä, Finland			
Data 14.06.2007			
RI Jarmo Broström			Tegn nr 00176



BRUKSAREAL 107,4 m²
 LEILIGHETS STÖRRELSE 95,2 m²
 VOLYM 360 m³

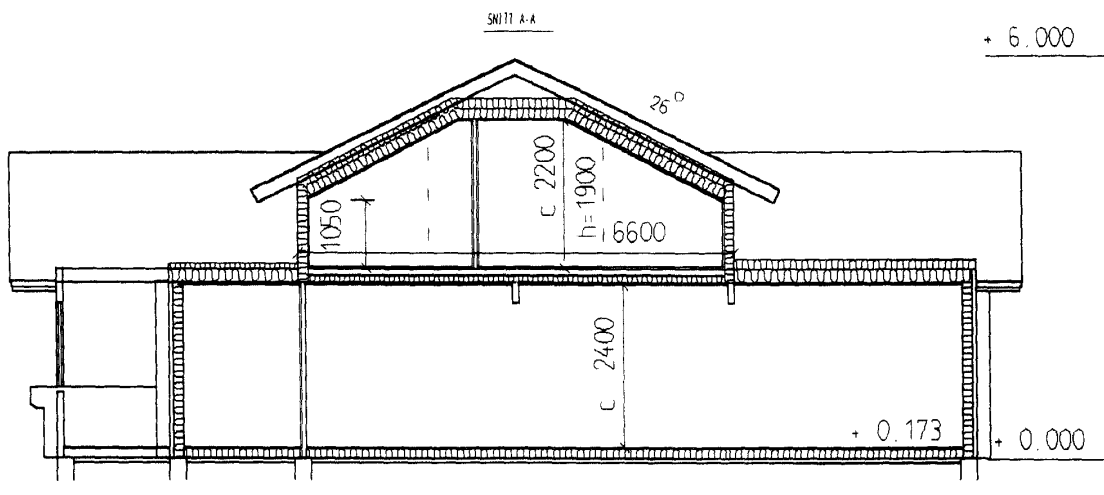
Data	Namn	Endring	Märke
Gnr 179	Bnr 127/129	Tomt/Nr CN16	Myndighetens merknader
Byggets art NYBYGG	Tegnings art HÖVEDTEGNING		
Byggeprosjektets navn og adress NORSK HYTTEBYGG AS	Tegningens indhold PLAN		Skala 1:100
MUNKVOLLHOVDEN HYTTEOMRÅDE			
OPPDAL, NORGE			
HALSSILA Tel 014-644980			
Samulinranta 37			
40520 Jyväskylä, Finland			
Dato 14.06.2007	Tegn nr 00176		

RI Jarmo Broström



Dato	Navn	Endring	Märke
Gnr 179	Bnr 127/129	Tomt/Nr CN16	Myndighetens merknoder
Byggets art NYBYGG			Tegnings art HOVEDTEGNING
Byggeprosjektets navn og adress NORSK HYTTEBYGG AS			Tegningens indhold LOFT
MUNKVOLLHOVDEN HYTTEOMRÅDE			Skala 1:100
OPPDAL, NORGE			
HALSSILA Tel 014-644980 Samulinranta 37 40520 Jyväskylä, Finland Data 14.06.2007			Tegnr 00176

RI Jarmo Braström



Date	Namn	Ändring	Märke
Gnr 179	Bnr 127/129	Tomt/Nr CN16	Myndighetens merknader
Byggets art NYBYGG			Tegnings art HÖVEDTEGNING
Byggeprojektets namn og adress NORSK HYTTEBYGG AS			Tegningens indhold SNITT
MUNKVOLLHOVDEN HYTTEOMRÅDE			Skala 1:100
OPPDAL, NORGE			
HALSSILA Tel 014-644980 Samulinna 37 40520 Jyväskylä, Finland Data 14.06.2007			Tegn nr 00176 R1 Jarmo Broström

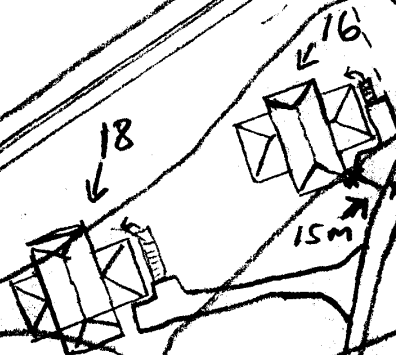
TOMT 16 687 MOH
 AVSTAND TIL MIDTLINJE VEI 15M

TOMT 18 688 MOH

725,00

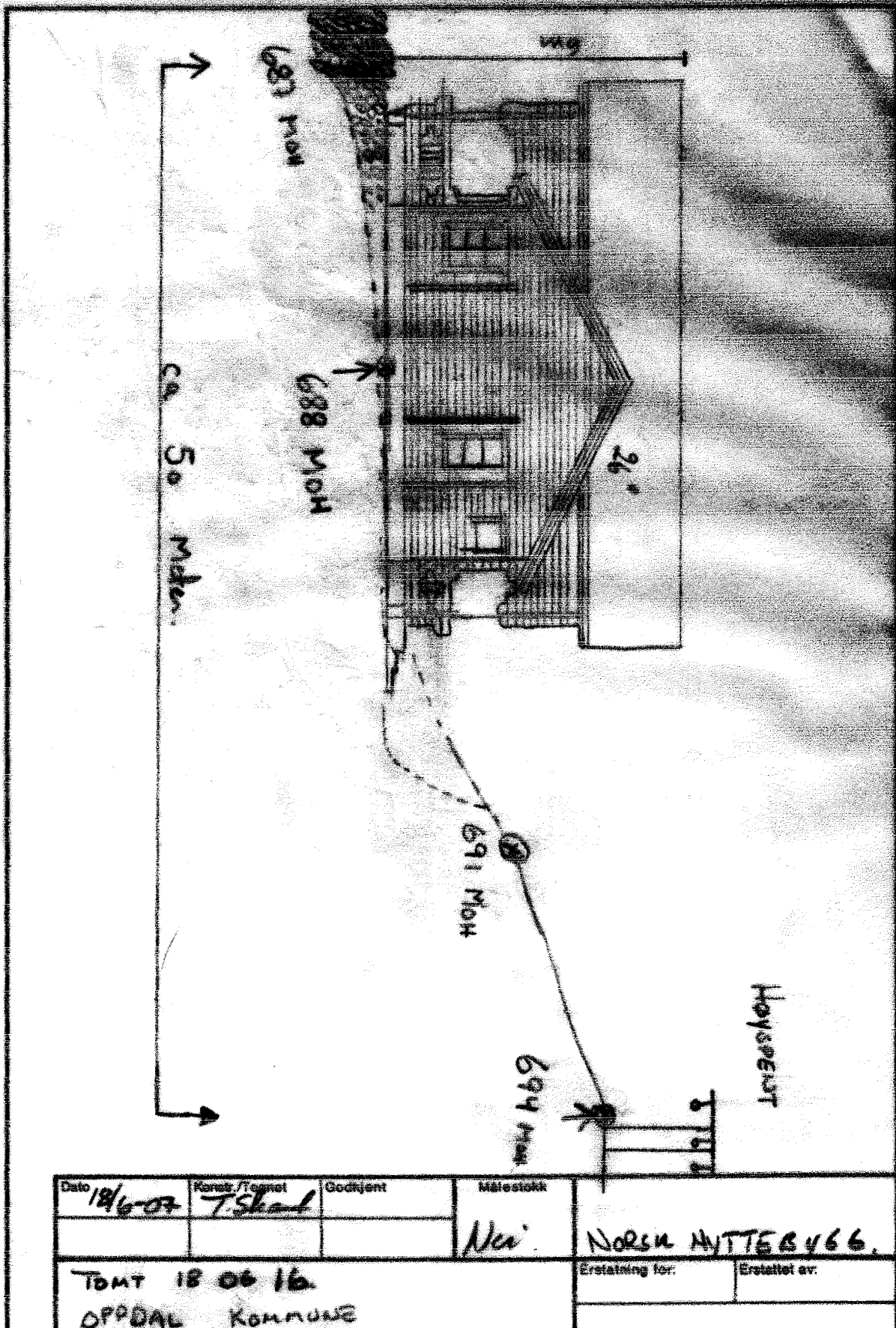
700,00 MOH

HØYSPENT.
 ↓



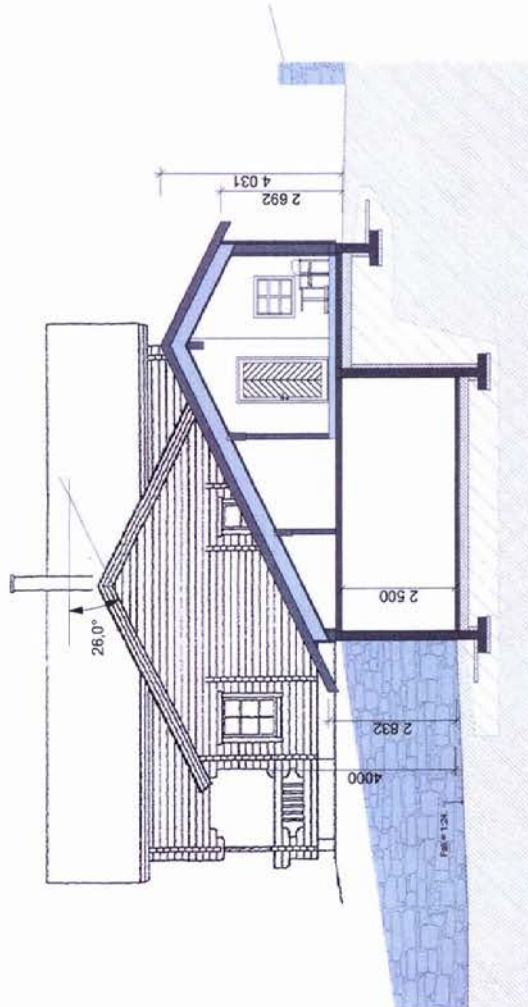
Dato 196-02	Konstr./Tegnet TSL	Godkjent	Målestokk 1:500		
				Nei	
TOMT 16 og 18 OPPDAL - KOMMUNE				Erstatning for:	Erstattet av:
NORSK - HYTTEBYGG					
Henvi sning:		Beregning:			

A. S. TØRRKOPF EB/NS 1402 NS 1417.



Dato	18/6-07	Konstr./Tegnet	T. Skant	Godkjent	Målestokk	Nat	NORSK HYTTEB466.
TOMT 18 06 16.							Erstatning for:
OPPDAL KOMMUNE							Erstattet av:

Tegn. Nr.	A22-02	Rev. nr.
Type tegning	Snitt B	E-2

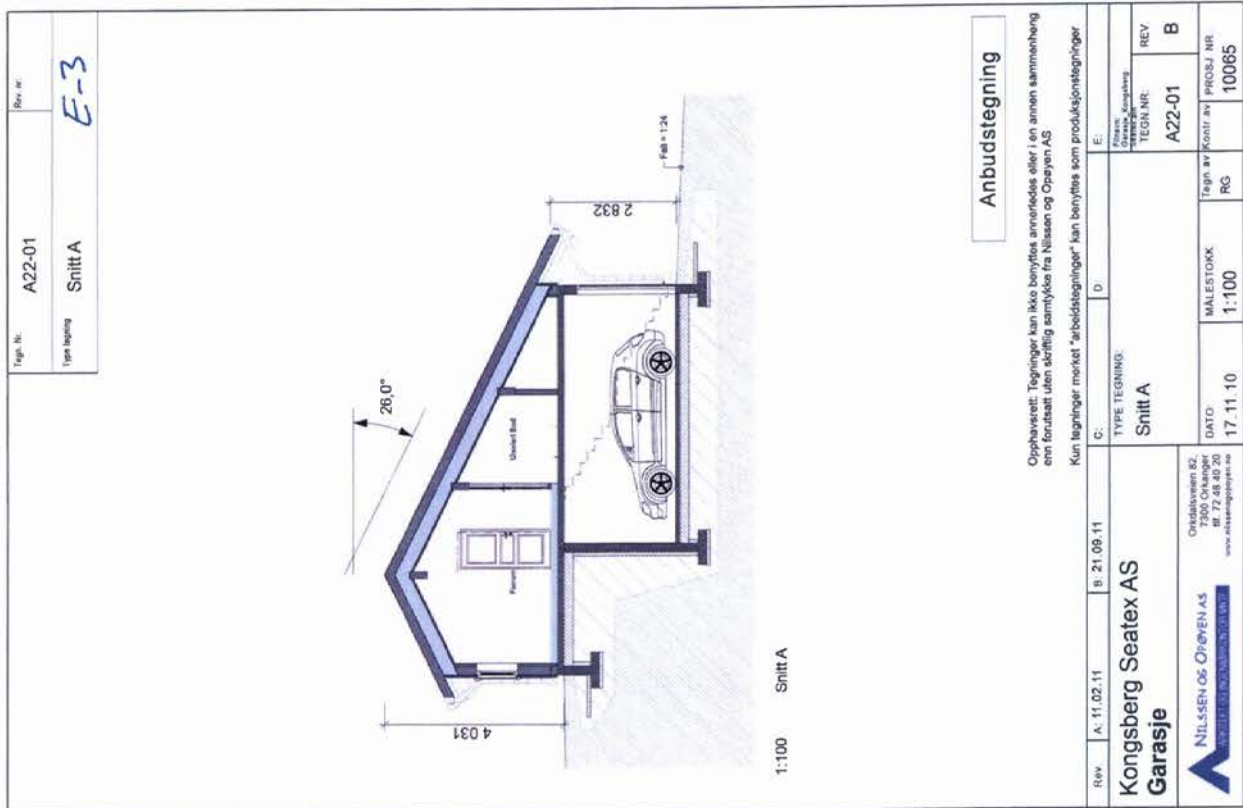


Anbudstegning

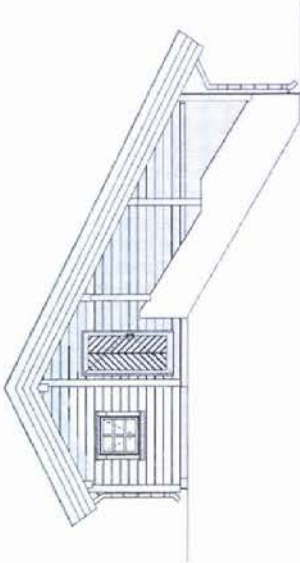
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilsen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

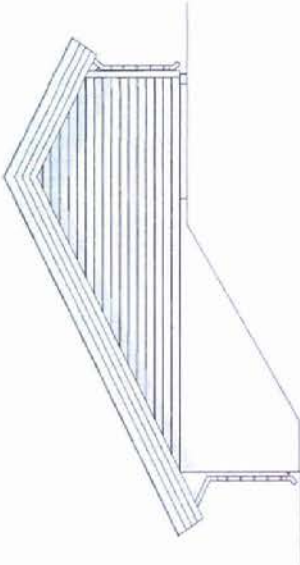
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



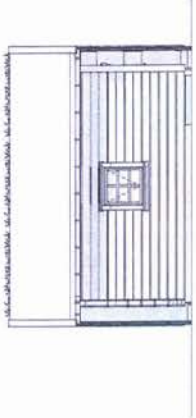
Tegn. Nr. A23-01		Rev. nr.	
Type tegning Fasader		E-1	



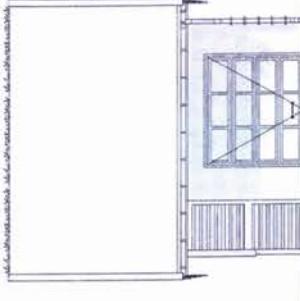
Fasade Sør-Vest 1:100



Fasade Nord-Øst 1:100



Fasade Nord-Vest 1:100



Fasade Sør-Øst 1:100

Anbudstegning

Fasade Sør-Øst 1:100

Kongsberg Seatex AS		TYPE TEGNING: Fasader		Tegn. Nr. A23-01		REV. C	
Garasje		Oskilderveien 82, 3700 Kongsberg, Tlf. 72 48 40 20, www.nilsenogopøyen.no		MALESTOKK: 1:100		PROSJEKT NR.: 10065	
Nilsen og Opøyen AS		Dato: 17.11.10		Tegn. av: RG		Kontrollert av: 10065	
Rev. Dato		Beskrivelse		Sign.		Mønst.	
C	21.09.11	Henvislninger fasader		RG			
B	25.05.11	Bredden redusert med 1m.		RG			
A	11.02.11	Vinduer og kledding endret, takvinkel justert til 26gr.		RG			

Opplysningsrett: Tegninger kan ikke benyttes annenledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilsen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2007/1599		Dok.nr 8	
	Eiendom/byggested Munkvollhovden - 7340 Oppdal			
	Gnr 179	Bnr 127	Festenr	Seksjonsnr

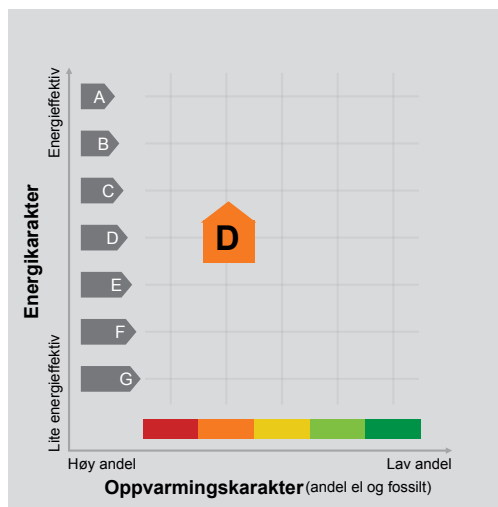
Ansvarlig søker (navn og adresse) Suomen Timpuritalot Oy Samulinranta 37 40520 Jyväskylä, Finland	Tiltakshaver (navn og adresse) Norsk Hyttebygg AS Ingeborg Strøms vei 2 6530 Averøy
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak	04.04.07

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av Fagansvarlig plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 02.07.2007	Saksnr 07/100
Dato sluttkontroll 26.08.08	Kontrollansvarlig Suomen Timpuritalot Oy	
Merknader Ved sluttkontrollen er det påpekt mangel ved luftespalte for tak. <u>Det må meldes til bygningsmyndighetene når utbedring er utført. Frist 01.10.08</u>		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 02.09.2008	Stempel/underskrift Erik Bodin

Adresse	Munkvollhovdvegen 29
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25348036
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165960
Dato	09.09.2025



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

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

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

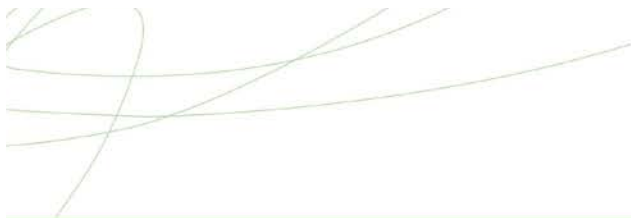
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 119
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 179, Bruksnr 127	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Torve
Veiadresse:	Munkvollhovdvegen 29, gatenr 3220	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:	C N 16.	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.07.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 042,3 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.05.2022	Avgiver	5021/179/5	-8 922,7
	Matrikkelført:	12.05.2022	Berørt	5021/179/1	0,0
			Berørt	5021/179/2	0,0
			Berørt	5021/179/126	0,0
			Berørt	5021/179/127	0,0
			Berørt	5021/179/129	0,0
			Mottaker	5021/179/161	8 922,7
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/179/127	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kartforretning	Forretning:	18.09.2008	Berørt	5021/179/5	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2009	Mottaker	5021/179/127	1 042,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.07.2006	Avgiver	5021/179/5	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/179/127	1 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Munkvollhovdvegen 29	Fritidsbolig	112,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.07.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.07.2007
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	112,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.2008
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	25348036			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				90,0	90,0				
H02				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.06.2012
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	41,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.02.2014
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300304885			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				41,0	41,0				

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

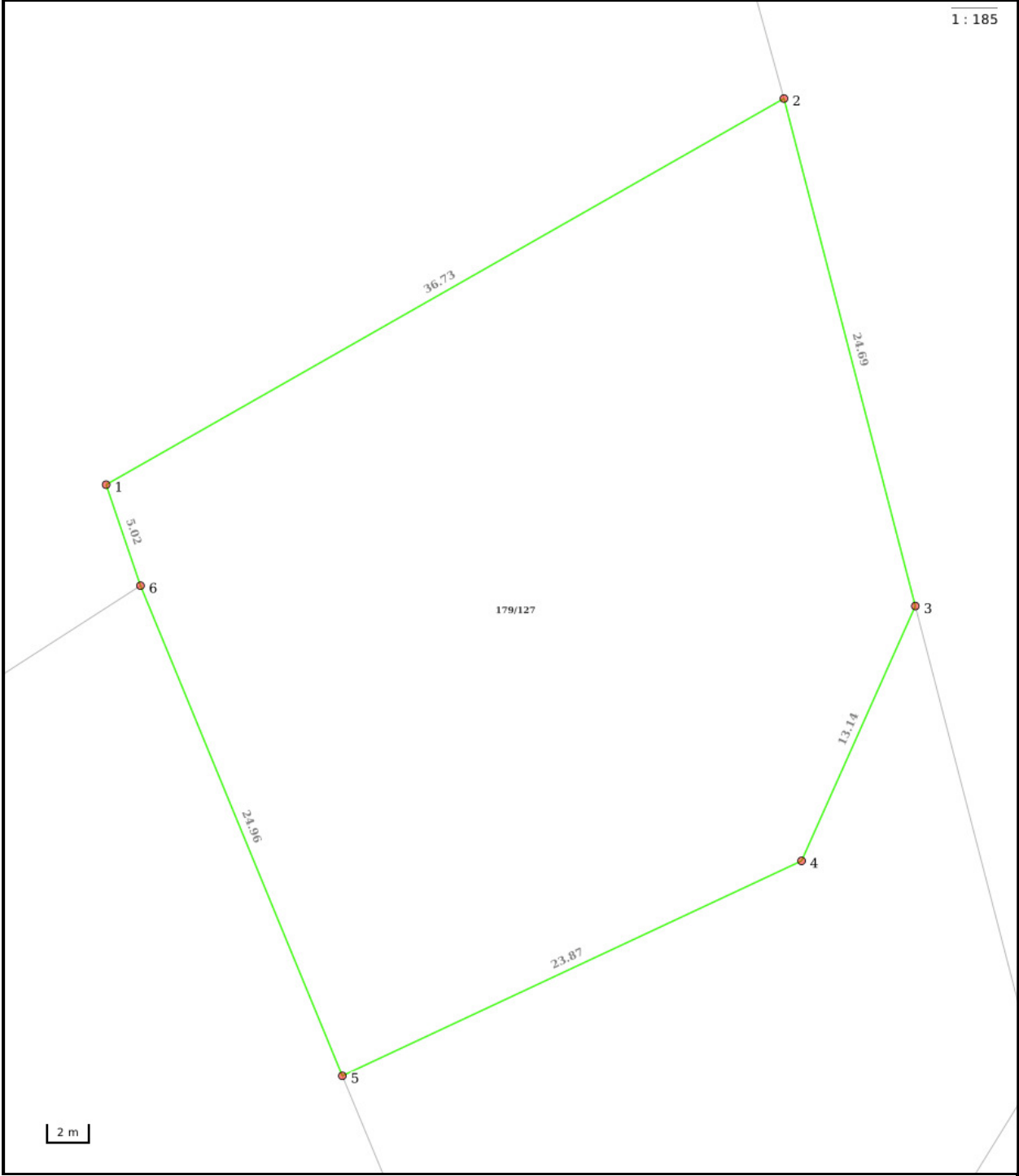
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 042,30m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 942 751,50	522 911,69	36,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 942 772,57	522 941,77	24,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 942 749,35	522 950,15	13,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 942 736,91	522 945,93	23,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 942 724,82	522 925,35	24,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 942 746,92	522 913,74	5,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Kommune	Oppdal
	7340 Oppdal

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.	66/06
Målebrev nr.	59/09
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	Tgl. 1/8-2006, dnr. 5133.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	179	127	
	Bruksnavn/adresse CN 16.		
Areal	1042.3 m ²		

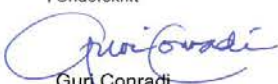
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.9.2008		
Rekvirent	Ola K. Gorseth.	Gnr.	Bnr.
		179	5
Bestyrer	Odd Kristoffer Tjemsland.		
Forretning	Kartforretning over gnr. 179 bnr. 127. Parsellen vart frådelt bnr. 5 med attest for midlertidig forretning tinglyst 1/8-2006, dnr. 5133.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal,	19.05.2009	 Gun Conradi	 Odd Kr. Tjemsland.

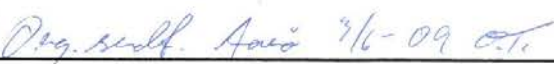
GAB

Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
Dato: 11/5-09 O.T.
OPPDAL KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



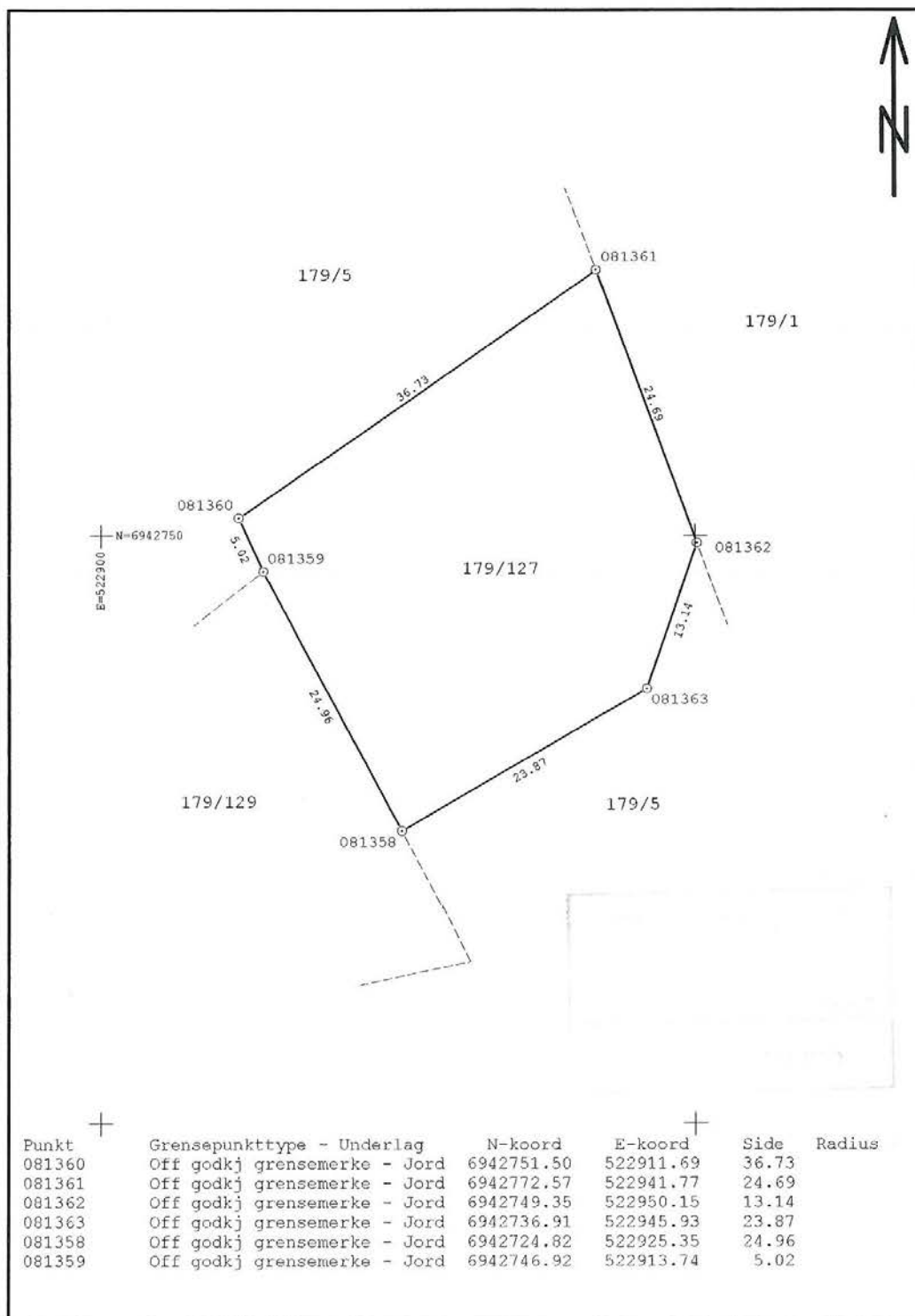
GIS/LINE Målebrev

Gnr 179	Bnr 127	Festenr
Representasjonspunkt X 6942747 Y 522930		
Kartblad 32-05-503-196-43-10	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 1042.3	m ²

MÅLEBREVKART

Jnr
66/06

Målebrev nummer
59/09



GIS/LINE Målebrev

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/179/127/0/0

Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 28.2.2025



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

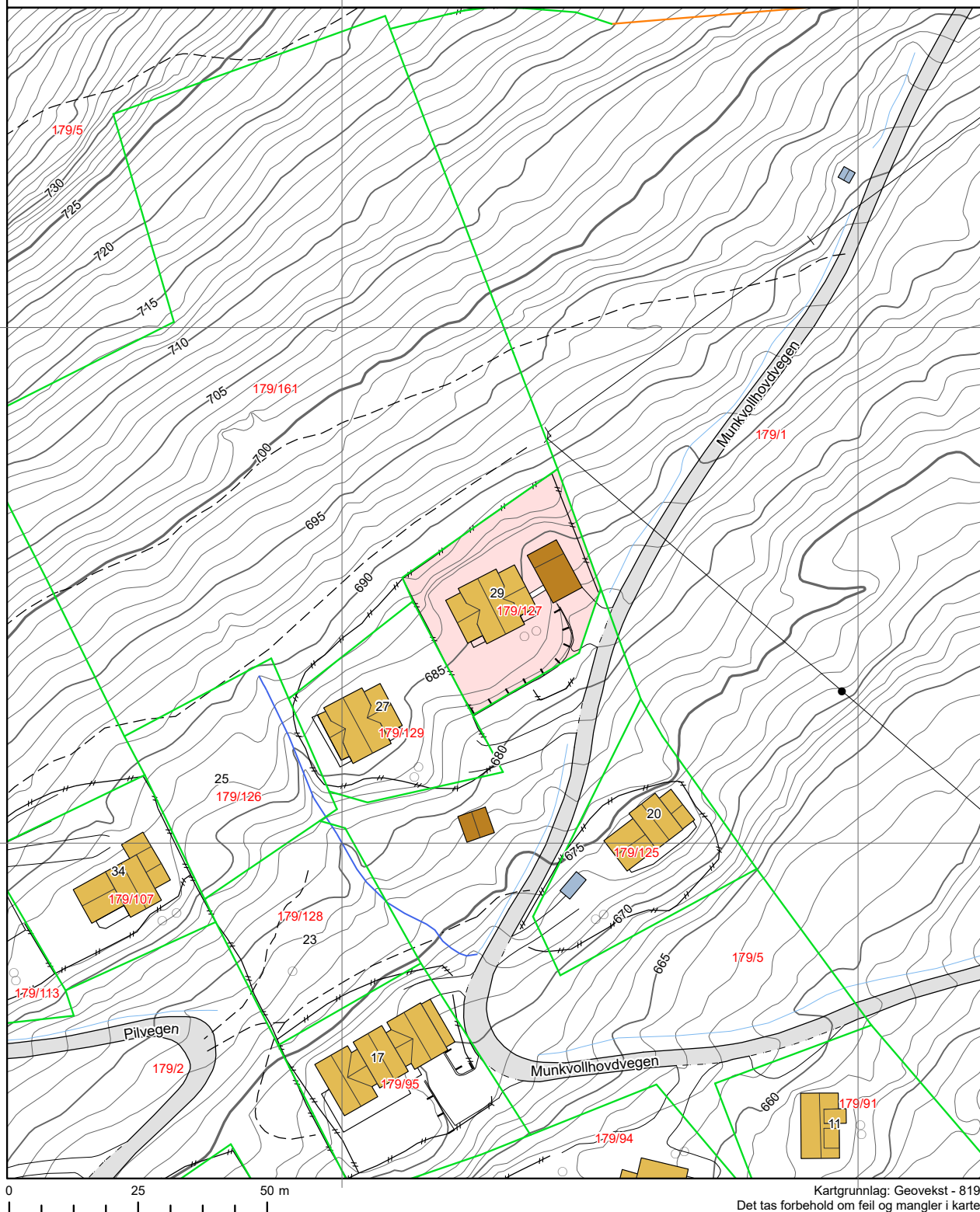
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/179/127/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 28.2.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

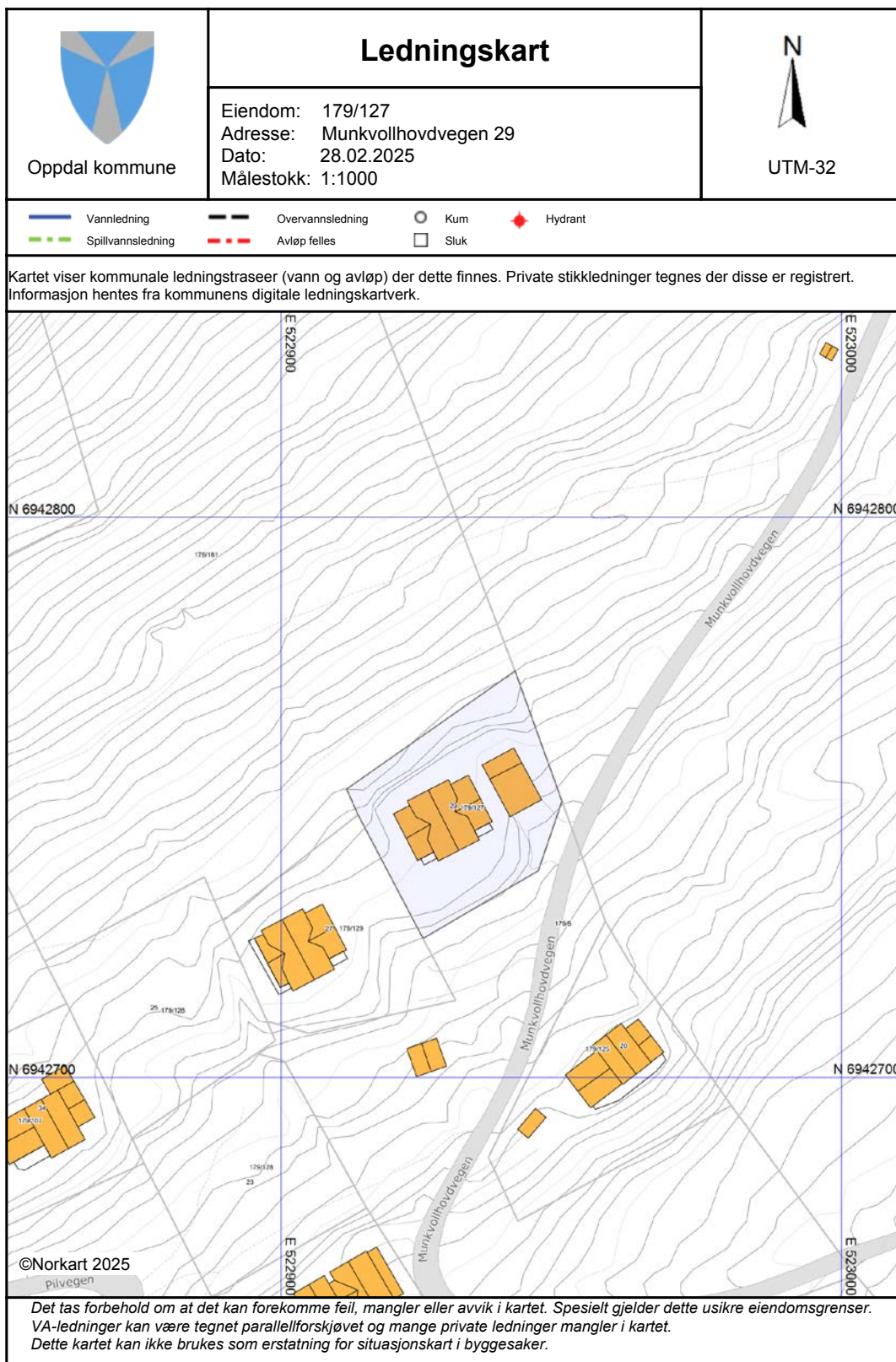
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

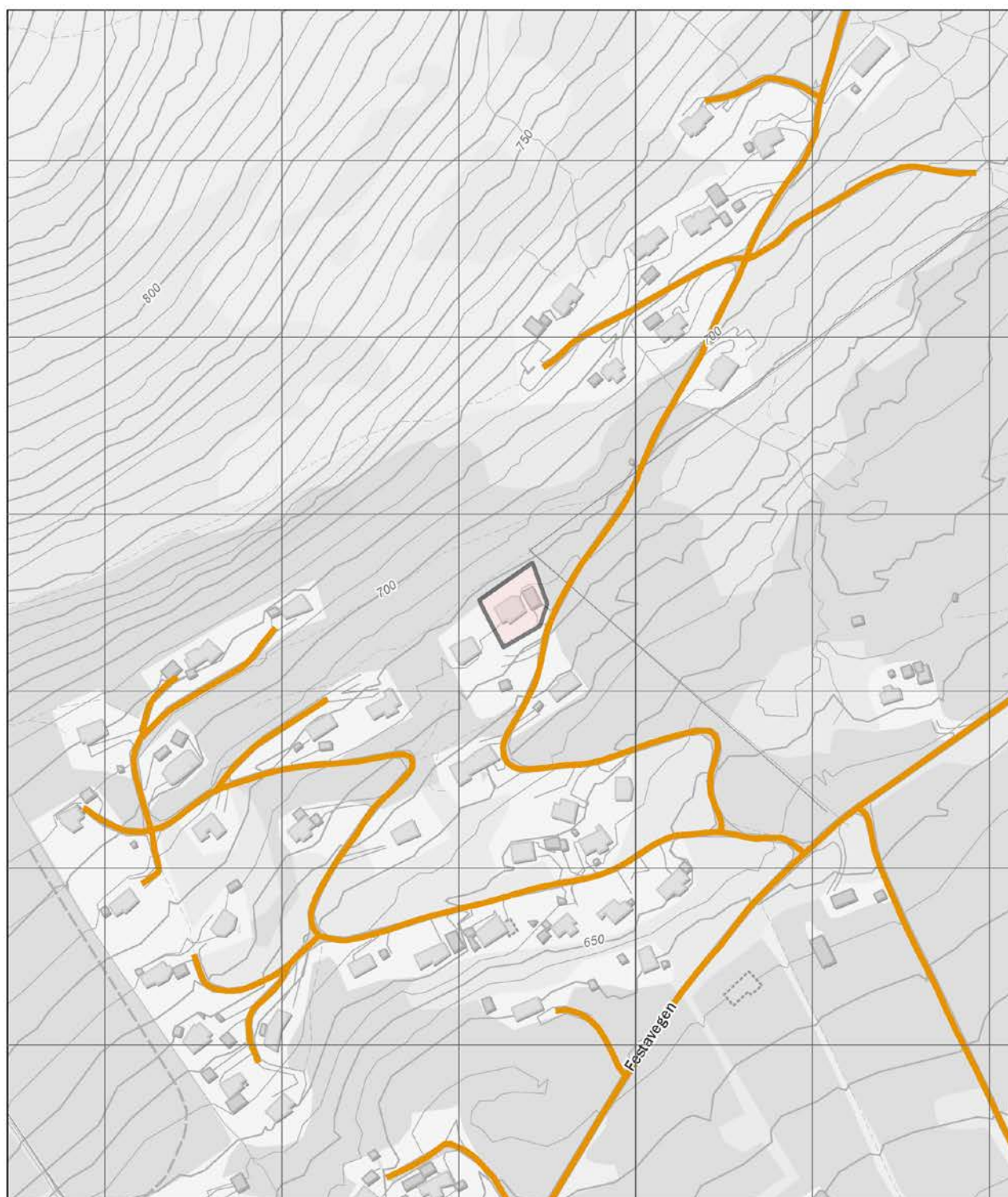
Høydekurver

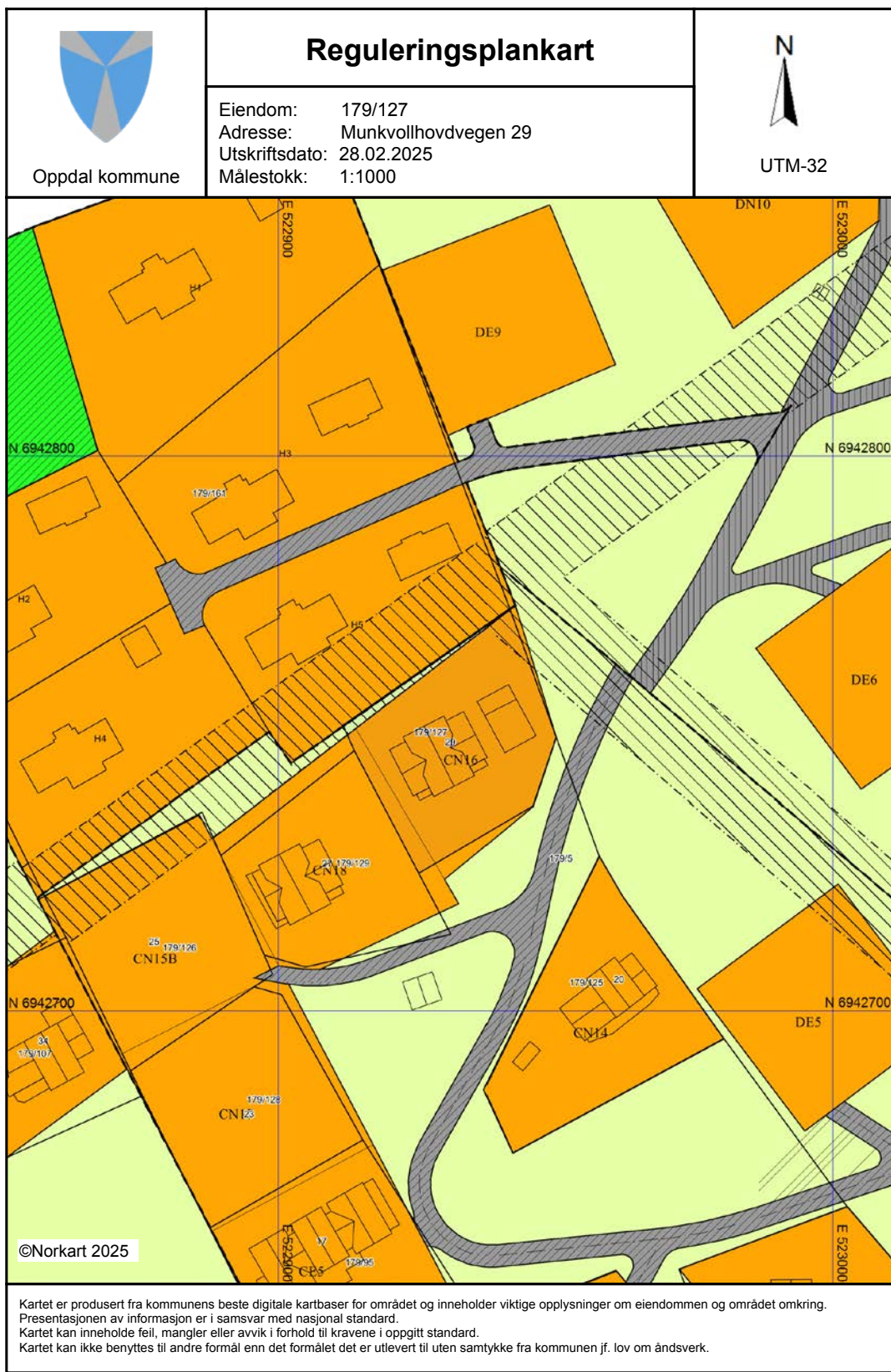
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

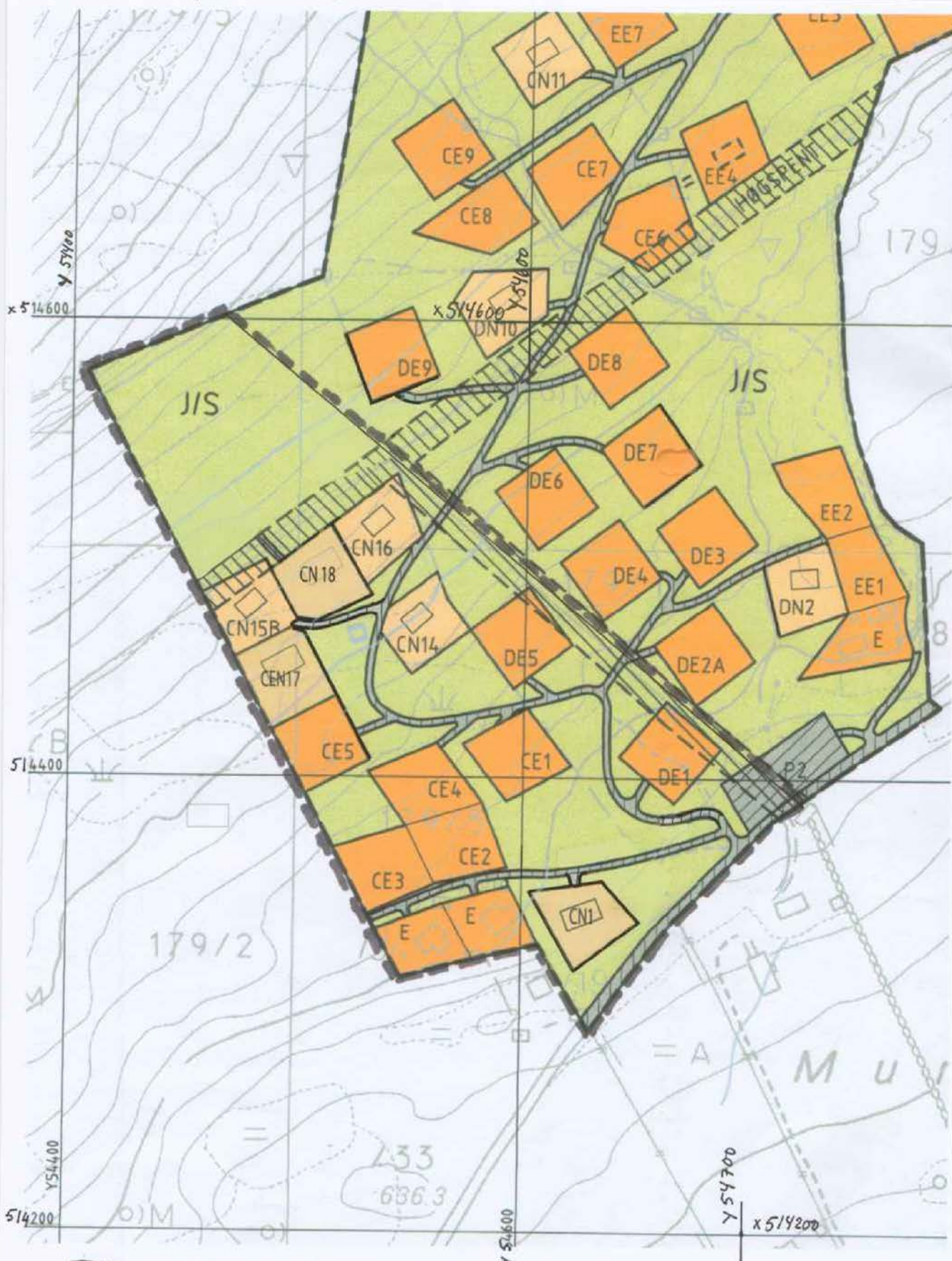






Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

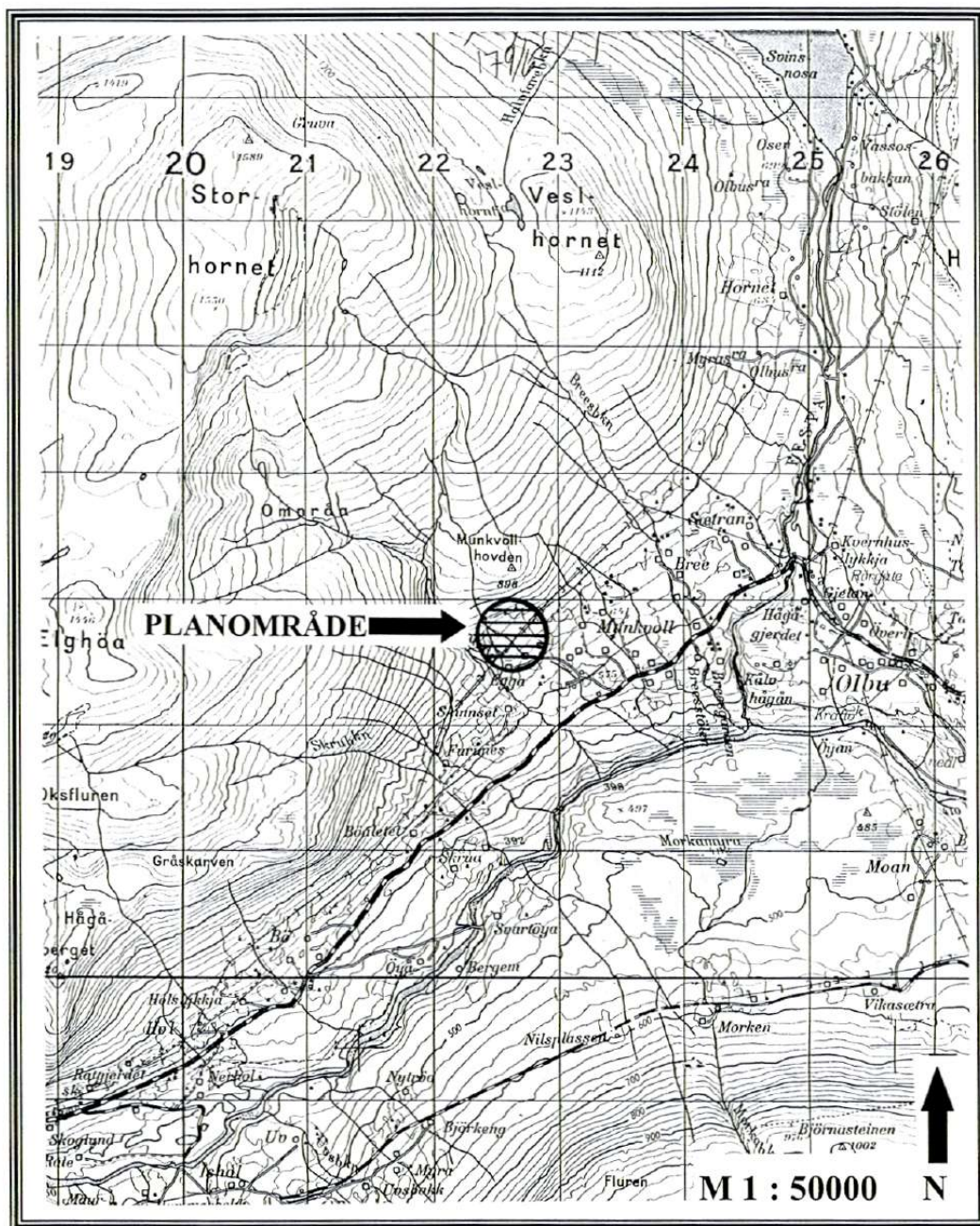


Planforslag etter endring.

2006006

2001002

MUNKVOLLHOVDEN II HYTTEOMRÅDE BEBYGGELSESPPLAN / ENDRING OPPDAL KOMMUNE



Brødrene Strand Ingeniørfirma AS
30. DESEMBER 2000

MUNKVOLLHOVDEN II HYTTEOMRÅDE BEBYGGELSESPLAN / ENDRING OPPDAL KOMMUNE

BESKRIVELSE

Dato, 30.12.00

Planforslaget er en endring av felt A og B innenfor Munkvollhovden hytteområde. I tillegg er det også en endring av Pilen hytteområde.

Feltene A og B og Pilen benevnes i planendringen som Munkvollhovden II hytteområde. Tidligere Pilen får betegnelsen felt P innenfor det nye planområdet. Bebyggelsesplan for Pilen hytteområde er godkjent i Oppdal kommune den 26.09.91 som sak nr. 67/91.

Bebyggelsesplan for Munkvollhovden hytteområde er godkjent i Oppdal kommune den 13.02.97 som sak nr. Å PS 97/25.

Totalt er det 38 eksisterende hyttetomter innenfor det nye planområdet, derav 15 i felt A, 14 i felt B og 9 i Pilen.

Syd i felt P er det fradelt et areal på ca 270 m². Arealet skal benyttes til garasje for boligeiendom som grenser inntil planområdet i syd.

Atkomst til tomtene er fra grendeveien Festa – Furunes. Bilveier er ferdigbygd fram til alle tomtene bortsett fra nr. A7 og A8 i felt A.

Vannforsyningen er løst ved at hyttene er tilknyttet Svorunda vannverk.

Avløpet er løst ved at gråvann føres til sandfiltergrøft og sortvann til tett tank. Det er bygd ett anlegg for hver hytte.

Oppdal kommune har godkjent avløpsplaner for Munkvollhovden hytteområde den 02.05.97 som sak nr. Å PS 97/68, og for Pilen hytteområde den 01.09.97 som sak Å DS 97/187.

ENDRINGSFORSLAG

Størstedelen av planområdet ligger innenfor "byggeområde fritidsbebyggelse" i kommuneplana for Oppdal, bortsett fra den østligste delen av felt P som ligger innenfor sone 4 og område 4E hvor det kan bygges 5 nye hytter i planperioden.

Endringsforslaget er en foretting/utvidelse av eksisterende hyttefelt.

Planområdet omfatter totalt ca. 233 dekar. Derav areal på den enkelte eiendom (inkl. tomter) felt A ca. 94 dekar, felt B ca. 97 dekar og felt P ca. 42 dekar.

I forhold til godkjent plan for Pilen hytteområde (felt P) er en del areal som ligger utenom selve hytteområdene tatt ut av plana.

Totalt foreslås det 27 nye tomter innenfor Munkvollhovden II, derav 7 i felt A, 14 i felt B og 6 i felt P. Av tomtene i felt P ligger 2 stk. innenfor område 4E.

Atkomsten skjer fra grendeveien Festa – Furunes. Derfra benyttes eksisterende veier, eller nye anlegges der det er nødvendig.

Når det gjelder bruk av veiene og framtidig brøyte- og vedlikeholdsutgifter o.l. må det sikres ved privatrettslige avtaler.

Grunneierne opplyser at det brøytes fram til eksisterende tomter slik at parkering skjer der, og at felles parkering som er vist i tidligere planer ikke benyttes. Felles parkering vist i tidligere planer foreslås derfor tatt ut ved denne planendringen. All parkering legges til tomtene.

Tomtene er forsøkt plassert slik at nye hytter skal bli til minst mulig sjenanse for eksisterende hytter.

Tomtene skal fradeles og selges. Størrelsen på den enkelte tomt skal ikke være over 1 dekar.

Hytteplassering er markert i terrenget med ett nummerert punkt i form av ett tre eller en jordfast stein. Punktet er ment å falle innenfor hyttas grunnmur, eller sentralt mellom bygningene dersom det oppføres flere.

PLANBETINGELSER

Atkomst – Fra grendeveien Festa – Furunes skal det opparbeides bilvei fram til samtlige tomter.

Parkering – Det skal anlegges parkering for 2 biler inne på samtlige tomter, og det forutsettes brøytet fram til tomtene.

Vannforsyning – Hyttene foreslås knyttet til Svorunda vannverk som har utbygd ledningsnett i området.
Vann kan ikke legges inn i hyttene uten at det foreligger godkjent utslippstillatelse.

Avløp – Avløpsspørsmålet for nye hytter foreslås løst på samme måte som for øvrige hytter i området.
Dvs. at gråvann føres til kunstig anlagt sandfiltergrøft på 5m, og sortvann til tett tank på min. 4 m3.
Det skal anlegges ett anlegg for hver hytte.
Før vann kan legges inn i hyttene må det søkes om utslippstillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Privetordning – Dersom vann ikke legges inn i hytta kan det benyttes biologisk klosett.

Renovasjon – Avfall leveres i henhold til den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i Oppdal kommune.

Strøm – Strøm fram til den enkelte hytte anbefales lagt som jordkabel.

MUNKVOLLHOVDEN II HYTTEOMRÅDE BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN / ENDRING

§ 1. PLANOMRÅDE

- 1.1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 2000 – datert 30.12.00.
- 1.2 Området er regulert til:
- byggeområder (hytter, boliger)
 - landbruksområder
 - fareområder (høyspentlinje)
 - spesialområder (private veier)

§ 2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Boliger (garasje)
Innenfor området kan det oppføres garasje for boligeiendom. Bygningen kan plasseres fritt på tomte innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Tillatt bebygd areal er %-BYA = 30%.
- 2.2 Hytter, plassering m.m.
Hytteplassering er markert i terrenget med ett nummerert punkt. Punktet skal falle innenfor hyttas grunnmur. Det er bare tillatt å føre opp en hytteenhet på tomte.
Dersom det oppføres flere bygninger skal disse plasseres i tunform. Det nummererte punktet kan da tillates å stå sentralt mellom bygningene.
Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt er %-BYA = 25%.
Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser inne på hver tomt.
- 2.3 Bebyggelsens utforming og fargesetting
Bebyggelsen skal være i en etasje. På hytter kan oppstuggu kan tillates. Mønehøyden skal ikke overstige 6,0 m fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 18 – 30 grader. Brattere takvinkel for deler av bygget kan vurderes.
Som taktekking skal torv, tre eller skifer/bruddheller benyttes. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
Alle bygninger skal ha mørke og matte farger. Som synlige byggematerialer skal det i størst mulig grad benyttes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal påses at bebyggelsen får god form og materialbehandling.
- 2.4 Vann og avløp
Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan. Innlegging av vann kan ikke skje før slik utslippstillatelse foreligger. Jfr. forurensningslovens § 11.

2.5 Delingstillatelser

Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avløpsplan som omfatter samtlige nye tomter. Jfr. plan- og bygningslovens § 66.

§ 3. LANDBRUKSOMRÅDER

- 3.1 Området skal nyttes til landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til denne kan oppføres i området etter godkjenning av kommunen.

§ 4. FAREOMRÅDER

- 4.1 Innenfor område regulert til høyspentlinje er det ikke tillatt å oppføre byggverk.

§ 5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Private veier

Fra grendeveien Festa – Furunes skal det opparbeides bilvei fram til samtlige tomter.

Veiene skal være atkomst til eiendommer både innenfor og utenfor planområdet.

Veiene kan også benyttes i forbindelse med landbruksdrift.

§ 6. FELLESBESTEMMELSER

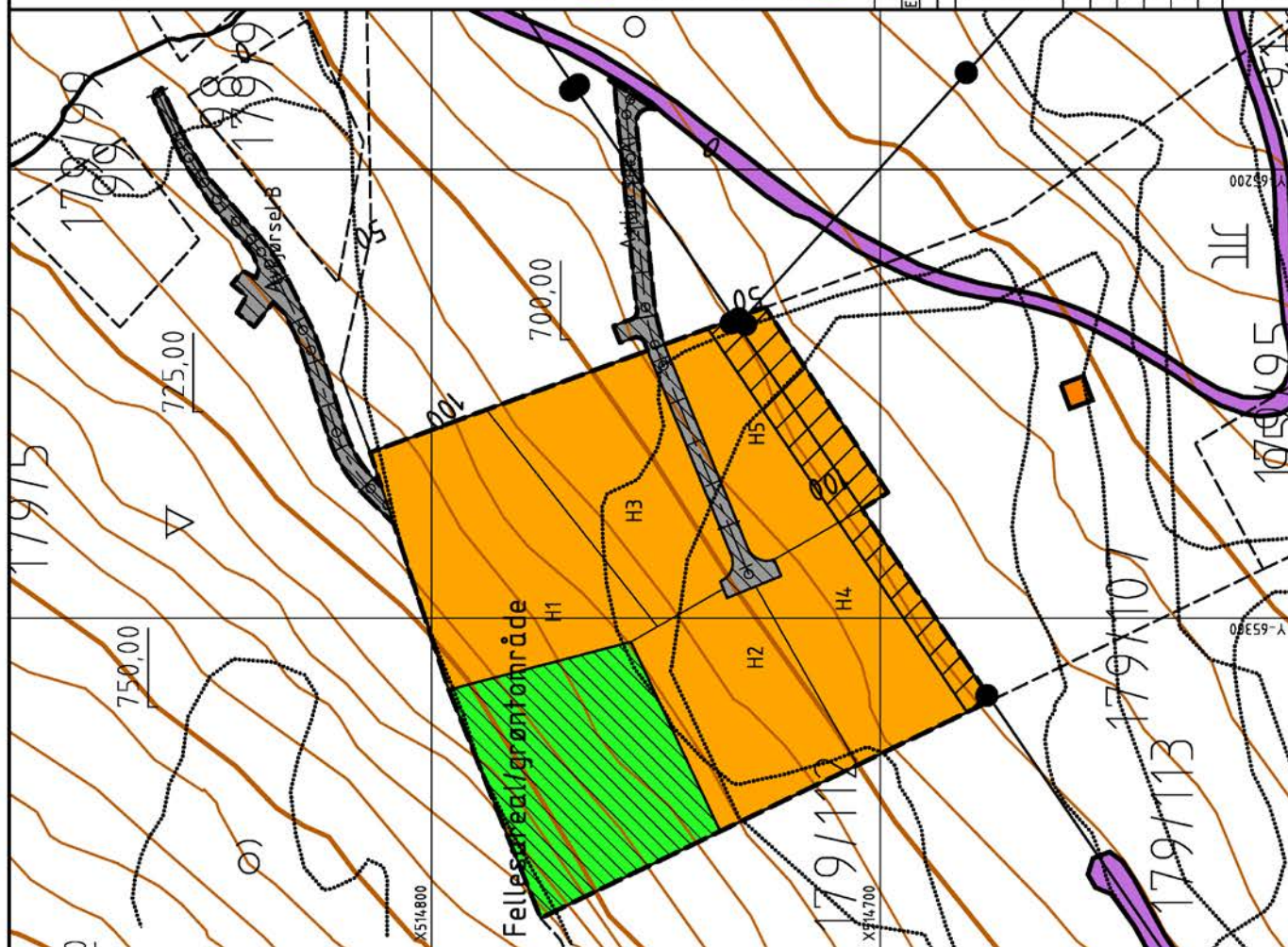
- 6.1 Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling m.m.
Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
Overskuddsmasse fra gravearbeider, utsprengetninger, nedrivninger o.l. skal planeres utover eller deponeres på steder så de ikke virker skjemmende.
Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling.
- 6.2 Innen planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.
- 6.3 Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Innset, 30.12.00

Brødrene Strand Ing.Firma AS



PBL § 25 REGULERINGSMÅL



Byggeområder

☐ Mr&de for
fritidsbebyggelse

Fareområder

Høyspeningsanlegg

Fellesområdet

 Felles avkjørsel

 Felleareal/grøntområde

Bebyggelsesplan for

Kalvhåggon

Monkvollslia

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn

Offentlig tilgængelse

Sluttvedtak

Ingeniør Kjell Løkken AS

7288 SOKNEDAL mobil 91 12 64 63

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Endrett avklæring A og B, samt tilførende tontegninger	26.09.07		
		Målestokk:	1 : 5000
		Kartblad	
		Forslagstiller:	Ola K Gørset
		Dato:	25.10.07
Bebyggelsesplan for			
Kalvhåggen			
Monkvollslia			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			Signatur
Vedtak om utlegelse til offentlig eiersyn	25.09.07	BYRÅ 07/104.9	
Offentlig utlegelse	25.07.07 - 10.08.07		
Sluttvedtak	08.10.07	BYRÅ 07/114.5	
Ingeniør Kjell Løkken AS			Saksbehandler J.S. LOF KL Tegningsnummer 200851-G1

BEBYGGELSESPLAN
for
KALVHÅGGON
MUNKVOLLSLIA

Gnr 179 Bnr 5
Oppdal Kommune

Utarbeidet av



Ingeniør Kjell Løkken AS

Internett www.kloking.no Postadresse: 7288 SOKNEDAL, Mobil 91 12 64 63

Dato 23.02.2008

Revisjon:C

BAKGRUNN

Ingeniør Kjell Løkken AS er av Ola K Gorset med samarbeidspartnere engasjert for å utarbeide bebyggelsesplan over del av eiendom med gnr/bnr 179/5 med tilrettelegging for fem fritidseiendommer i området som lokalt betegnes som "Kalvhåggon" i Munkvollslia. Området som her legges ut betraktes som en økonomisk ressurs for grunneier med samarbeidspartnere.

Tidligere har tomt H4 og H5 i denne planen vært regulert inn som fritidseiendom.

Grunneier ønsker nå å innlemme disse revidert og endelig plan.

NATURFORHOLD.

Deler av området er bevokst med løvskog i randsonene planen, ellers består området av gammel beitemark med stedlig naturlig gressdekke.

PLANOMRÅDETS BEGRENSNING

Planområdet begrenses i sørvest av eiendomsgrense mellom gnr/bnr 179/5 og 179/112. I sørøst ender plangrensen mot eksisterende luftspenn med høyspent. På nordøstlig side av planområdet følger plangrensen eiendomsgrensen mellom gnr/bnr 179/5 og 179/1 avskåret av adkomster inn i området som strekker seg fram til etablert veisystem i Monvollslia. Norvestlig planavgrensning går mellom to grensemerker hvor hovedbølets eiendom utvider seg.

KART OG TEGNINGER

Tegning

Plankartet er vist i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 5m. De forskjellige reguleringsformålene er vist med grenser og farger i henhold til Miljøverndepartementets veileder for utarbeidelse av regulering og bebyggelsesplaner T1381. Det er videre innkjøpt digitalt kartverk fra Ugland IT. Plan er utarbeidet på digitalt format i tillegg til papirutskrift med programvare fra ViaNova Systems, med fagmodul Areal versjon 16.20. Planen foreligger også på sosi-format.

Det er foretatt innmålinger med differensiell sanntids GPS for detaljplanlegging av plassering av byggene i planen

AREALDISPONERING

Hytte og fritidsområde

Byggeområde for fritidsbebyggelsen utgjør et areal på 8,2 daa, som fordeler seg på 5 ny tomter.

Fellesareal

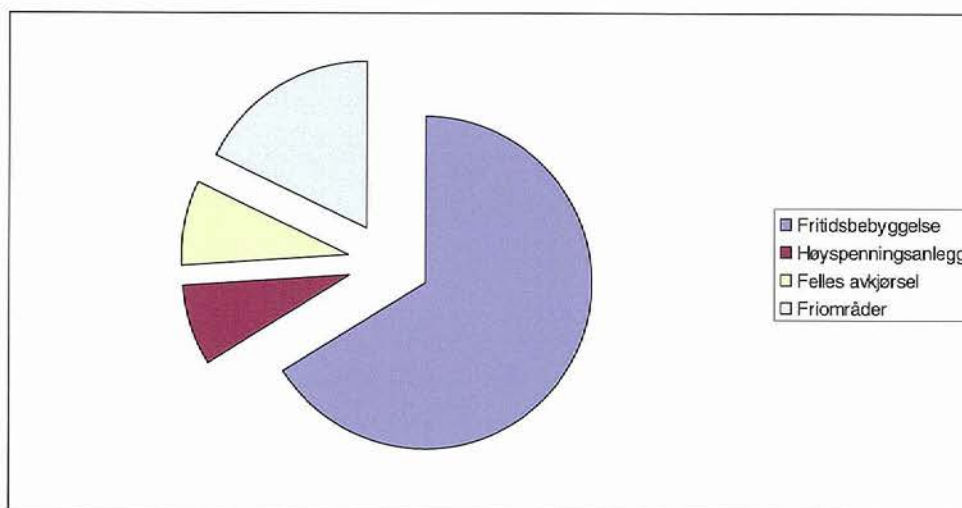
Området regulert til fellesområde/grøntområde er 2,2 daa i nordvestlige del av planområdet.

Fareområde

Fareområde i denne planen tilsvarer 1,0 daa og dreier seg om eksisterende høyspentledning som går i luftspenn.

Felles avkjørsel

I denne planen med to felles avkjørsler utgjør disse til sammen 1,0 daa og skal nyttes til adkomst til de nye tomtene samt tomt benevnt DE9 i tidligere plan.



DRIKKEVANN

Drikkevann til disse fritidseiendommen skal løses med grunnvannsboring ovenfor eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse i naboplanen. Dette for å unngå eventuelle fremtidige problemer med forurensset grunnvann.

SANITÆRFORHOLD/AVLØPSVANN

Det omkringliggende hytteområdet er renoverert med tette tanker for spillvann fra vannklosset samt infiltrasjon av spillvann fra kjøkken, dusj, badkar med mer. Det er av planleggers oppfatning at infiltrasjon av gråvann med slik konsentrasjon inne i dette området på sikt vil føre til forurensning av grunnvannet i området. Flere grunnvannsboringer er etablert i området, og disse vil være utsatt forurensning i fremtiden. Det stilles derfor krav i bestemmelsene om prosjektering av felles avløpsanlegg med badevannskvalitet for å unngå fremtidige problemer med forurensning av grunnvannet fra denne planen.

RENOVASJON

Bestemmelsen gir føringer for eventuell fremtidig kommunal renovasjon i hytteområdet.

PLANGJENNOMFØRING

For gjennomføring av alle deler av utbyggingen av det planlagte området gjelder den foretatte regulering, slik den går frem av plankart og bestemmelsene. Videre gjelder også de kommunale bestemmelser for hyttebygning innen kommunen. Man bør dertil ha for øye planens intensjoner slik at disse går fram av beskrivelsen. Ved opprettelse av kjøpekontrakt vedrørende tomt innen planområdet skal en kopi av reguleringsplanen med bestemmelser og beskrivelse følge kontrakten som bilag

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN

Godkjent Oppdal bygningsråd den 08.10.07 I sak nr 07/145

§ 1. PLANOMRÅDE

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 datert 25.10.07.

1.2 Området er regulert til:

- Byggeområder(hytter)
- Fareområder(høyspentlinje, trafo)
- Fellesområder

§ 2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Hytter plassering m.m.

Plassering av bebyggelse skal avklares ifbm søknad om tiltak.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Oppstuggu kan tillates.

Mønehøyden skal ikke overstige 6,0 m fra ferdig planert terreng.

Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt er %-BYA = 30%

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser inne på hver tomt.

2.2 Bebyggelsens utforming og fargesetting.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 18 - 30 grader. Brattere takvinkel for deler av bygget kan vurderes.

Som taktekking skal torv, tre eller skifer/bruddheller benyttes. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

Alle bygninger skal ha mørke og matte farger. Som synlige byggematerialer skal det i størst mulig grad benyttes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får god form og materialbehandling.

2.4 Vann og avløp

Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan. Innlegging av vann kan ikke skje før slik utslippstillatelse foreligger. Jfr. Forurensningslovens § 11.

2.5 Delingstillatelser

Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avløpsplan som omfatter samtlige nye tomter. Jfr. Plan- og bygningslovens § 66.

§ 3. FAREOMRÅDER

- 3.1 Innenfor området regulert høyspenningslinje er det ikke tillatt å oppføre byggverk.

§ 4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel A skal nyttes som adkomst til tomtene H2, H3, H4 og H5, samt planlagt tomt på gnr/bnr 179/1 nord for avkjørsel A

Felles avkjørsel B skal nyttes som adkomst til gnr/bnr 179/99 og til tomt H1 I plankartet.

For begge avkjørslene gjelder at de kan nyttes til jord og skogbruksdrift, samt for fremtidig utvidelse/fortetting i området.

4.2 Fellesareal/grøntområde

Kan nyttes til bål plass, rasteplass for tomtene i denne planen. Det kan etableres stier, bord og benker for utendørs bruk i området

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling m.m.

Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Overskuddsmasse fra gravearbeider, utsprengetninger, nedrivninger o.l. skal planeres utover eller deponeres på steder så de ikke virker skjemmende.

Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling.

5.2 Innen planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

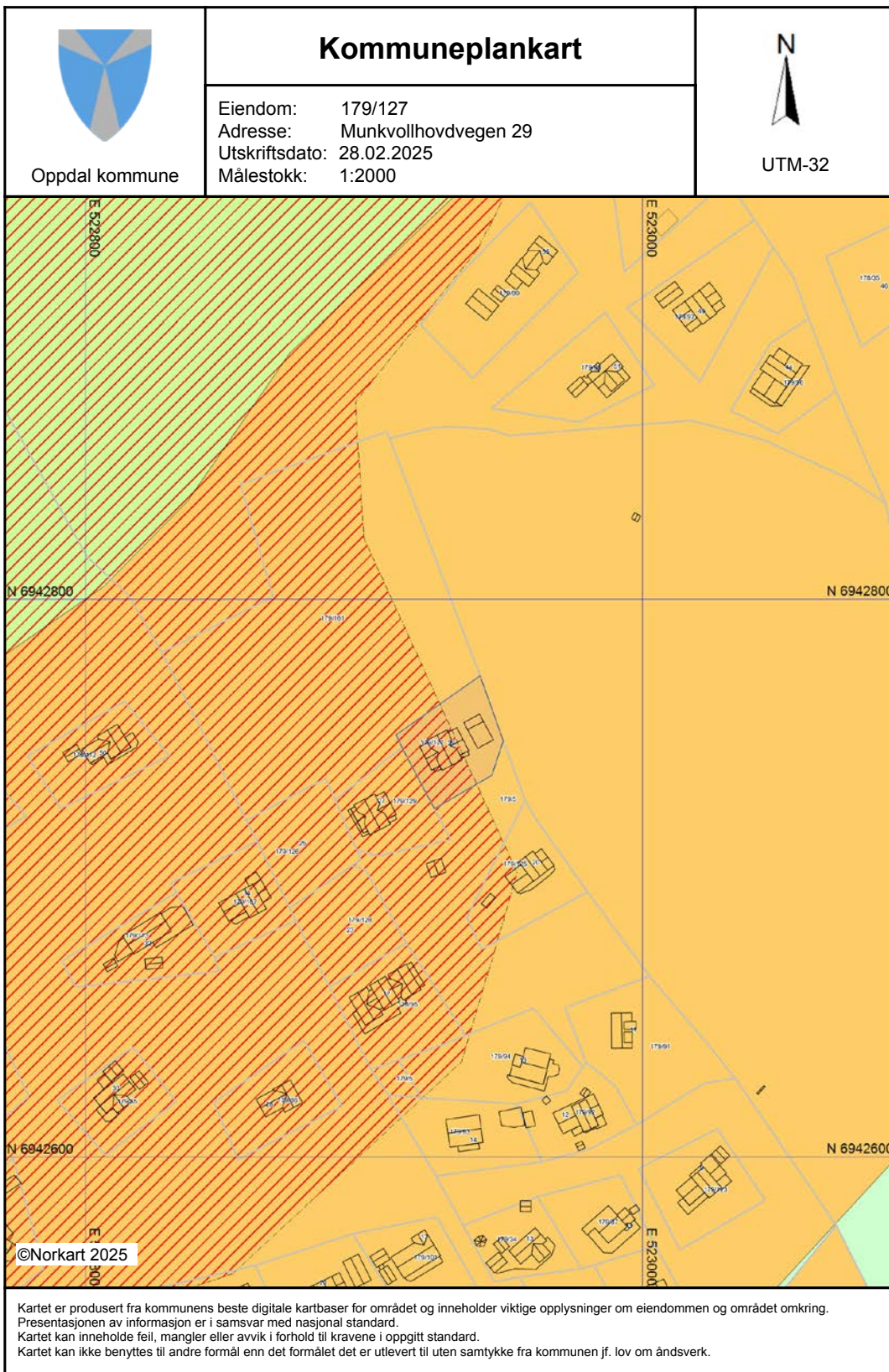
5.3 Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



OPPDAL
KOMMUNE

Godkjent av det faste utvalget
for plansaker i møte den 08.10.2007
sak nr. 07/145

Rui Conradé



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Støysonegrense
 -  Fritidsbebyggelse - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål

Nabolagsprofil

Munkvollhovdvegen 29

Høyde over havet

687 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 3 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	17 min	🚗 14.6 km
🚆 Munkvoll Linje 901	18 min	🚶 1.3 km
🚆 Furunes Linje 901	5 min	🚗 2.1 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 43 min	🚗
Trondheim	2 t	🚗
Molde	2 t 10 min	🚗

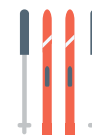
Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal Supercharger	16 min	🚗
🚗 Circle K Oppdal	16 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 237 m
- 111 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

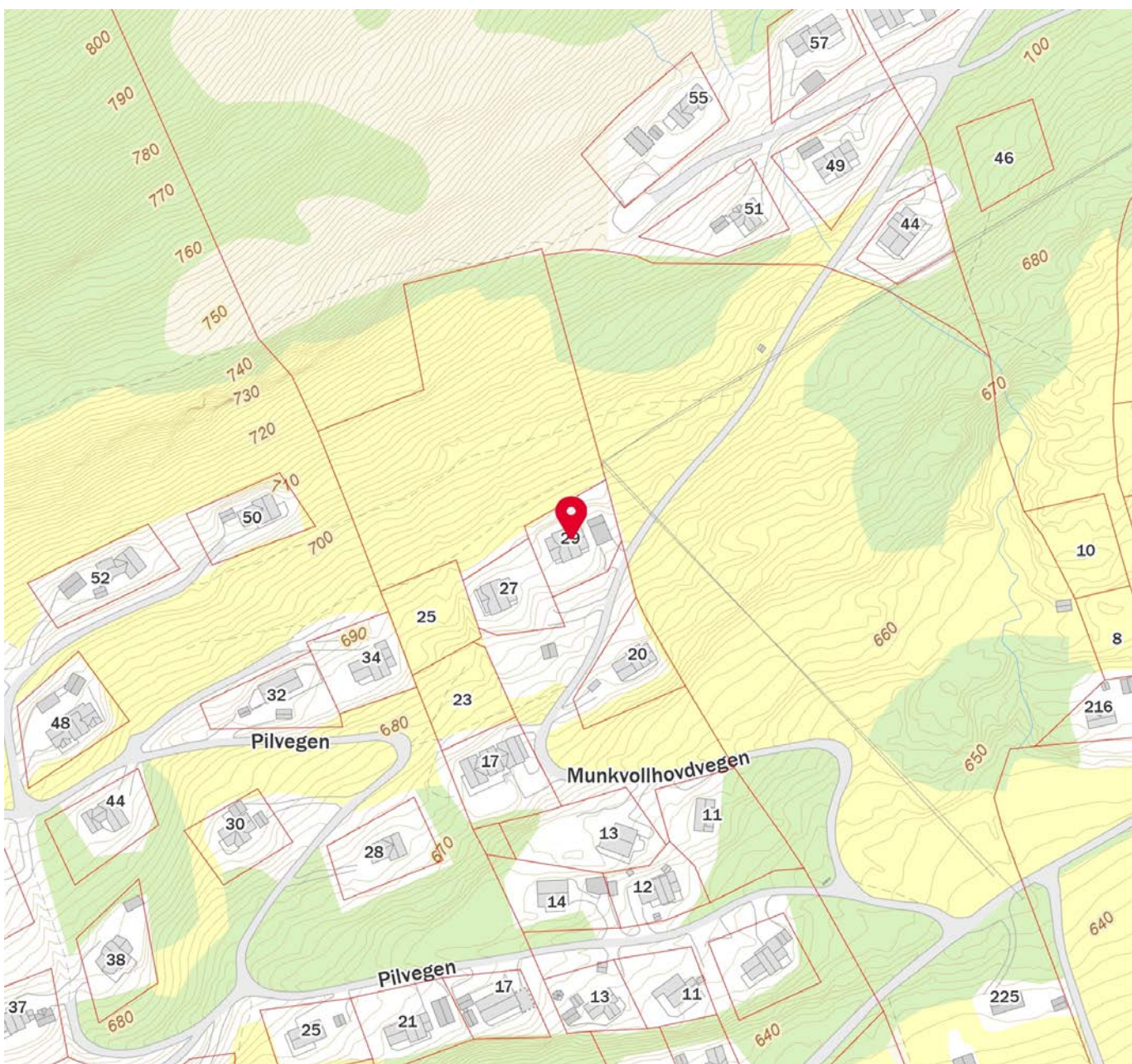
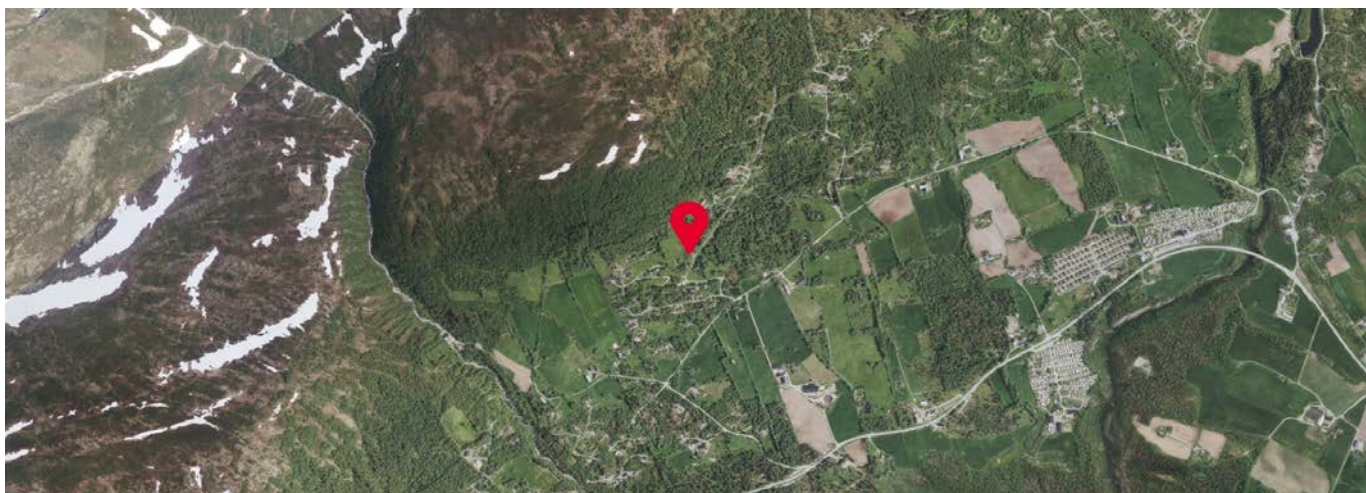
Småbruket Pipemakeri og kulturhåndv...	12 min	🚗
Gondolen	17 min	🚗
Oppdal Kulturhus	17 min	🚗
Oppdal Bowling	19 min	🚗
Oppdal Golfklubb	20 min	🚗

Sport

⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 7.7 km
⚽ Lønset Ballspill, fotball	13 min	🚗 9.2 km
🏊 Oppdal Treningssenter	18 min	🚗

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	5 min	🚗 2.4 km
Nærbutikken Lønset PostNord	11 min	🚗 8.5 km





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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. +

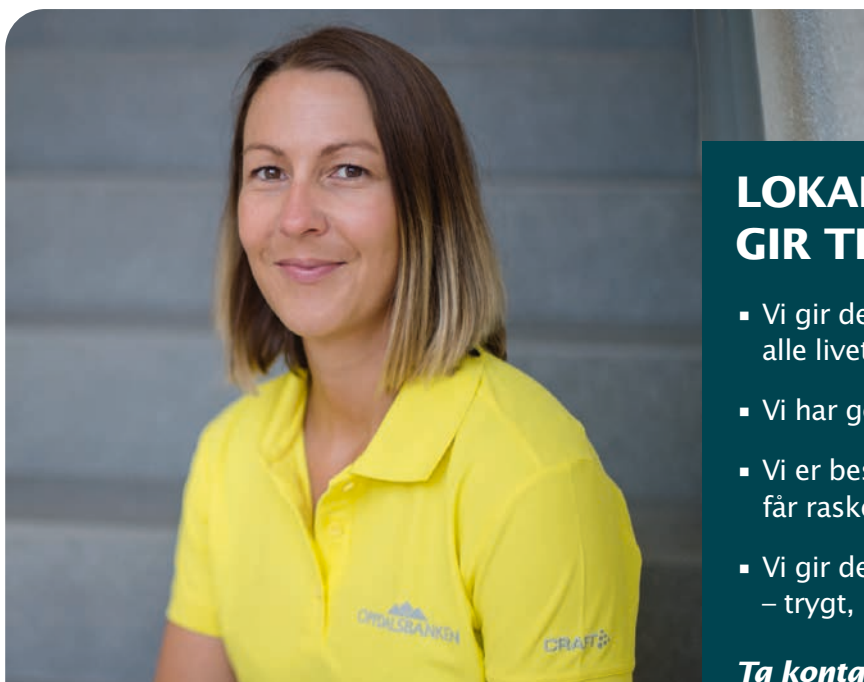


SOS
BARNEBYER

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: Munkvollhovdvegen 29
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

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