PRIVATMEGLEREN

ORKELSJØVEGEN 1740

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse og byggetegninger

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Oppdal	Oppdragsnr.	325260026
Addresse	Orkelsjøvegen 1740		
Postnr.	7340	Sted	OPPDAL
Selgers navn	Stein Arve Staverløkk		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Vesta

Polise/avtalenr.:

Usikker

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden kjøpsdato

Når kjøpte du eiendommen?

2024

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

FA

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ikke innlagt vann. 12v solcelle.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Stein Arve Staverløkk*

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

YGGDRASIL TAKST AS

Fritidsbolig

Orkelsjøvegen 1740 , 7340 OPPDAL

OPPDAL kommune

gnr. 356, bnr. 1, fnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 07.06.2026 **Rapportdato:** 07.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22169-1264 **Referansenummer:** LB1095

Foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no

411 91 616

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Inspeksjon ble utført med drone.
Det er ikke etablert renner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Da takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon settes TG ut fra alder og innvendig innspeksjon av himling.
Deler av takkonstruksjonen ble inspisert rundt luke i utvendig bod, ingen avvik oppdaget på befaringstidspunktet
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr som går på gass.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er kun etablert solcelleanlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2011.
Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

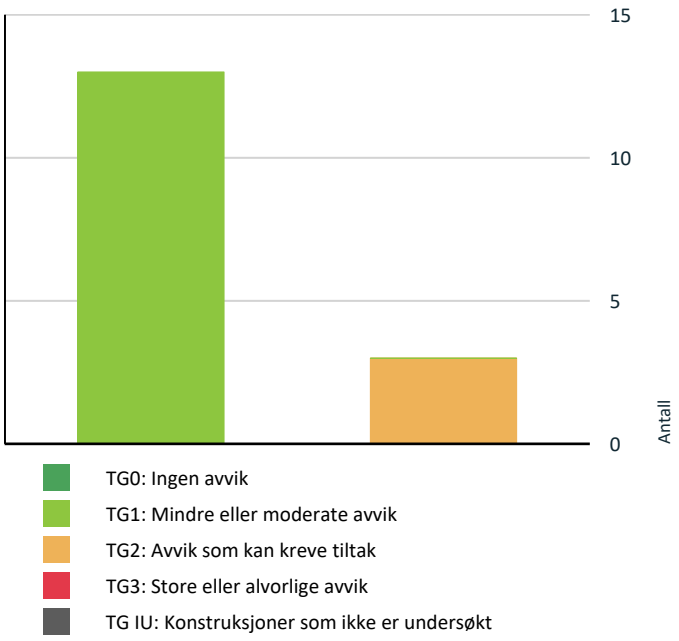
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av torv. Inspeksjon ble utført med drone.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er ikke etablert renner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av renner og nedløp for å minske fuktpåkjenning av vegger og takutstikk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales etablering av musesperre for å forhindre inntregning av skadedyr.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Da takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon settes TG ut fra alder og innvendig innspeksjon av himling.
Deler av takkonstruksjonen ble inspisert rundt luke i utvendig bod, ingen avvik oppdaget på befaringstidspunktet



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har isolert stålpipe.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr som går på gass.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er kun etablert solcelleanlegg

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.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

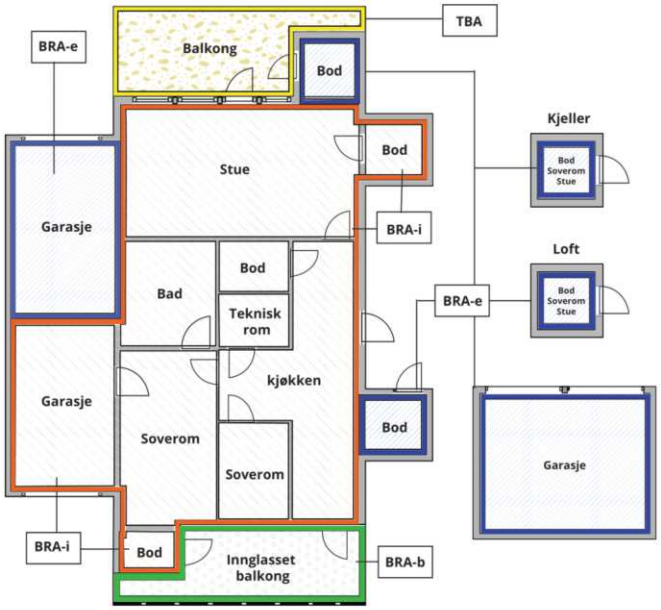
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	63	22		85	
SUM	**63**	**22**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, stellerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod/toalettrom, naust	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2026	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	356	1	22	0	0 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Orkelsjøvegen 1740

Hjemmelshaver
Staverløkk Stein Arve

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via sommeråpen bomvei, det er ikke biladkomst på vinterstid.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med delvis plen og delvis naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.06.2026		Gjennomgått		Nei

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

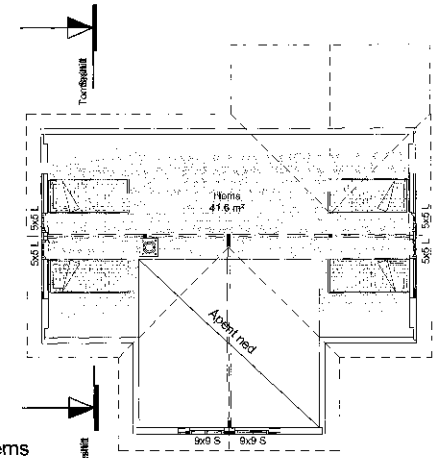
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Orkelsjøvegen 1740

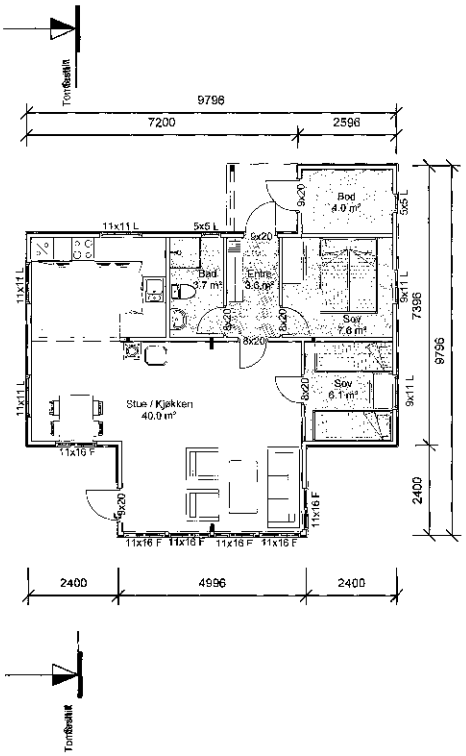
1. Etasje



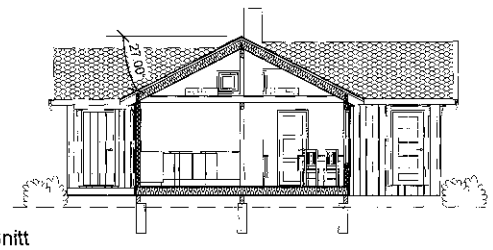
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



Hems



Plan



Snitt

REV	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Vikinghytter

Vikinghytter AS, Postboks 240, 8459 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

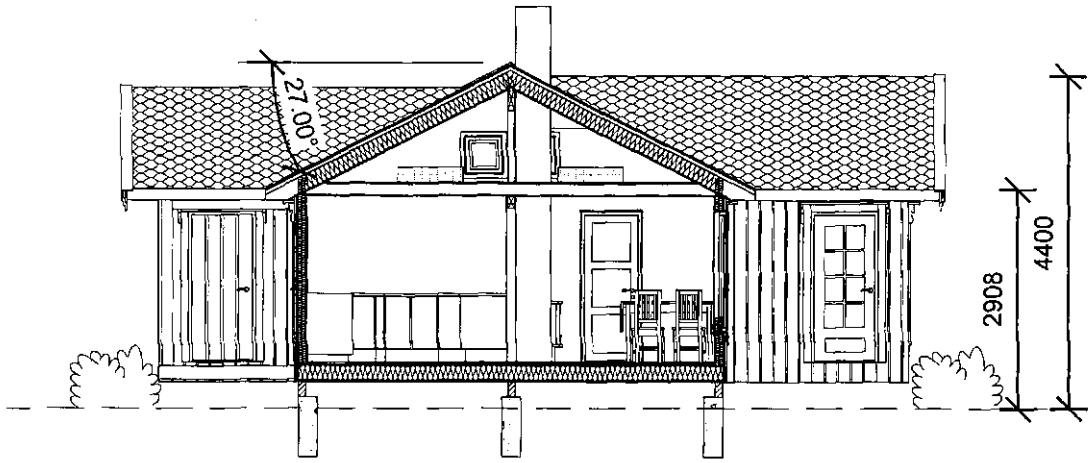
Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontrolldato	Målestokk	Tegning nr.
07.05.2009	Britt			1 : 100	101

Torild Rogstad
Gerd 2 Speilvendt Tilpasset
Plan og snitt

Areal Grunnflate: 71.5 m2
BRA: 69.1 m2 inkl. OPA 1.9 m2
BYA: 74.7 m2

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Vikinghytter AS ikke medvirker i.

26.06.2009 10:00:09



Topp fundament som på gammel hytte.

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

Vikinghytter

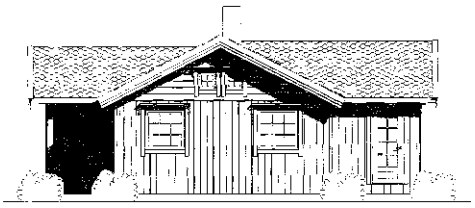
Vikinghytter AS, Postboks 240, 8459 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

Dato	Konst./Tegnet	Kontroll	Kontrol dato	Målestokk	Tegning nr.
19.06.2009	Britt			1 : 100	107

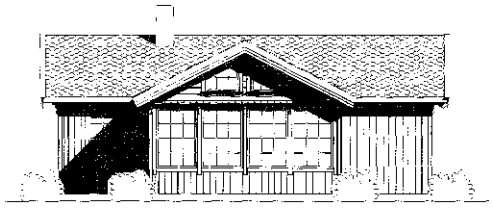
Torild Rogstad
Gerd 2 Speilvendt Tilpasset
Tomtesnitt

Areal

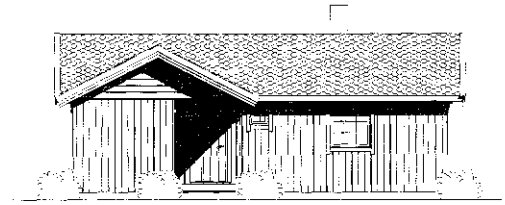
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Vikinghytter AS ikke medvirker i.



Fasade 2



Fasade 1



Fasade 3



Fasade 4

REV	ANT	ENDRINGBILDER		SIGN	DATO

Vikinghytter

Vikinghytter AS. Postboks 240. 6458 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

Dato	Konst./Tegnet	Kontroll	Kontrolldato	Målestokk	Tegning nr.
07.05.2009	Britt			1 : 100	102

Torild Rogstad
Gerd 2 Speilvendt Tilpasset
Fasader

Area

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Vikinghytter AS ikke medvirker i.

09.04.01 6KK 05.09

enova

Energiattest



Adresse	
Orkelsjøvegen 1740, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking **07.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308455**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300128210**
Gårdsnummer **356**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
178,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
221,85 kWh/m²	**15 725 kWh**



Orkelsjøvegen 1740, 7340 OPPDAL

Detaljering

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

Orkelsjøvegen 1740, 7340 OPPDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OPPDAL KOMMUNE
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Dok.nr
2009/850	14

Eiendom/byggested: Orkelsjøen, 7340 OPPDAL

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
356	1	22	

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Steinsvik Materiallager AS Postboks 240 8459 Melbu	Geir Morten Rogstad Aalbu 7340 Oppdal

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
X	Ett-trinns søknad	28.08.09

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Fritidsbygg (hytter, sommerhus)

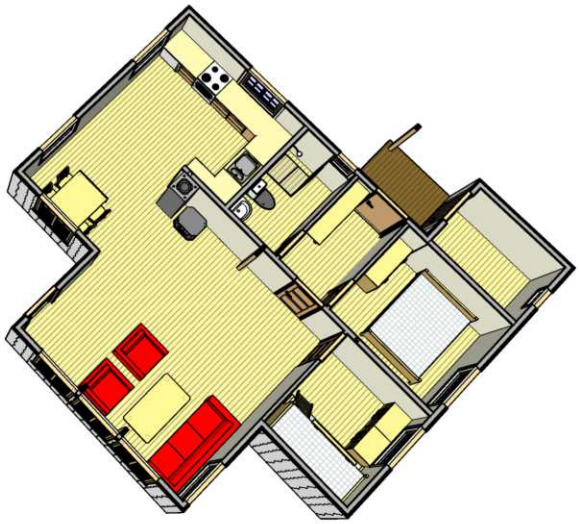
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygningsrådet	22.03.10	10/29

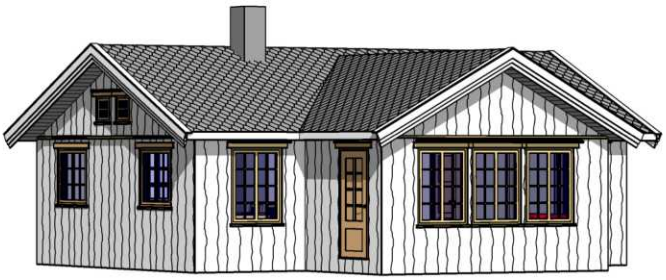
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
02.11.11	Steinsvik Materiallager AS v/John Gustav Steinsvik

Merknader

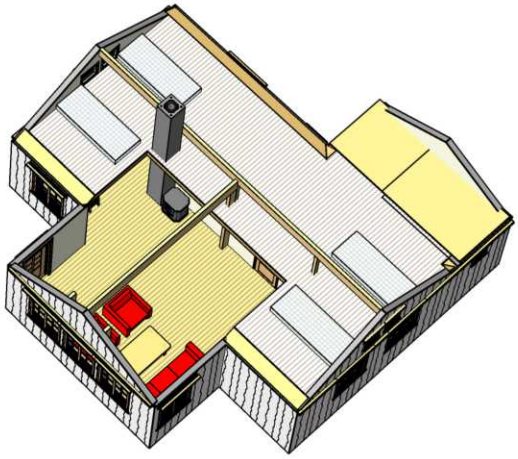
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Oppdal	02.11.2011	Anita J. Kleven









REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

Vikinghytter

Vikinghytter AS, Postboks 240, 8459 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
29.03.2010	Britt				103

Torhild Rogstad
Gerd 2 Speilvendt Tilpasset
Perspektiv

Areal

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Vikinghytter AS ikke medvirker i.

06.04.2010 09:01:17

ambita

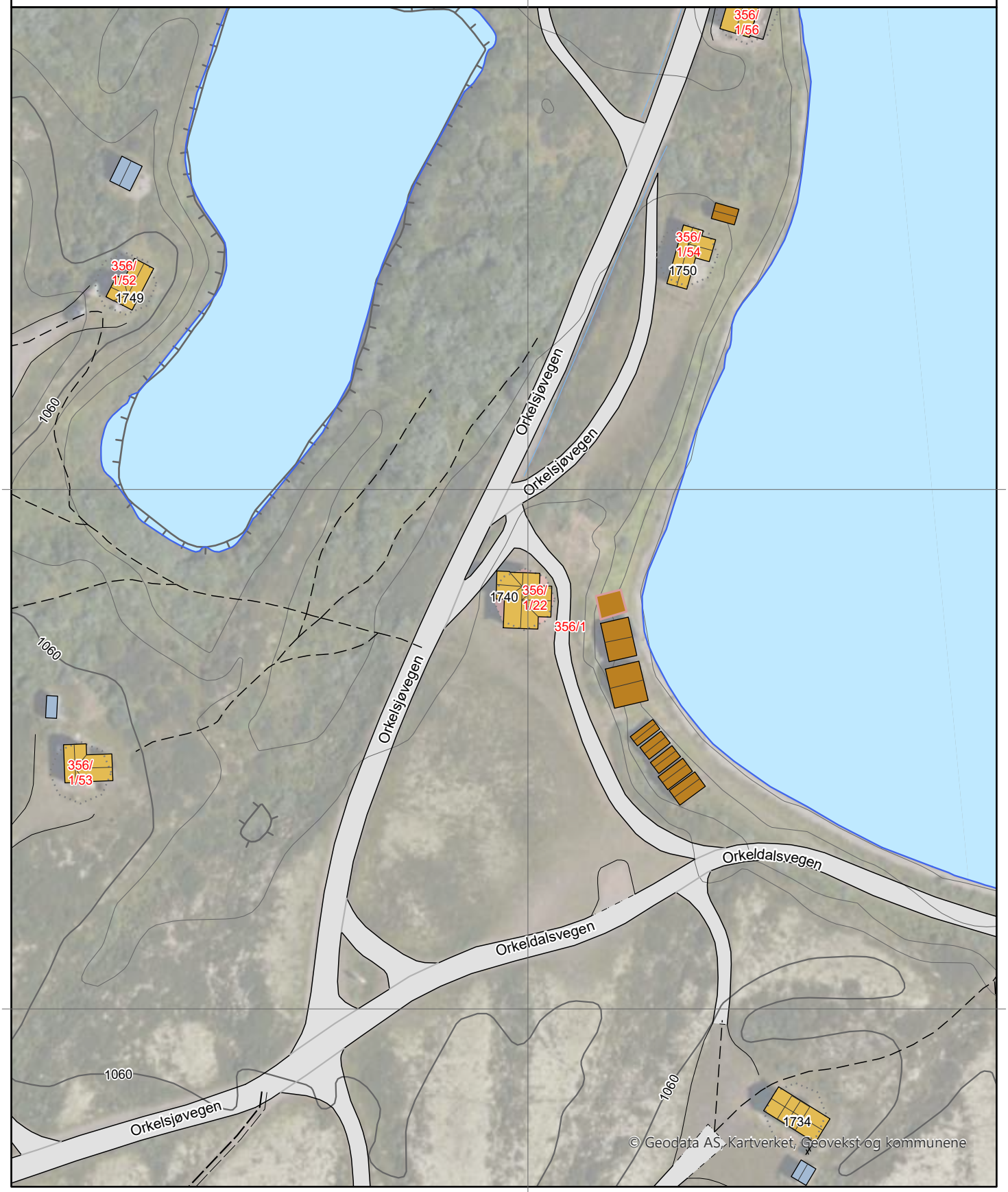
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/356/1/22/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

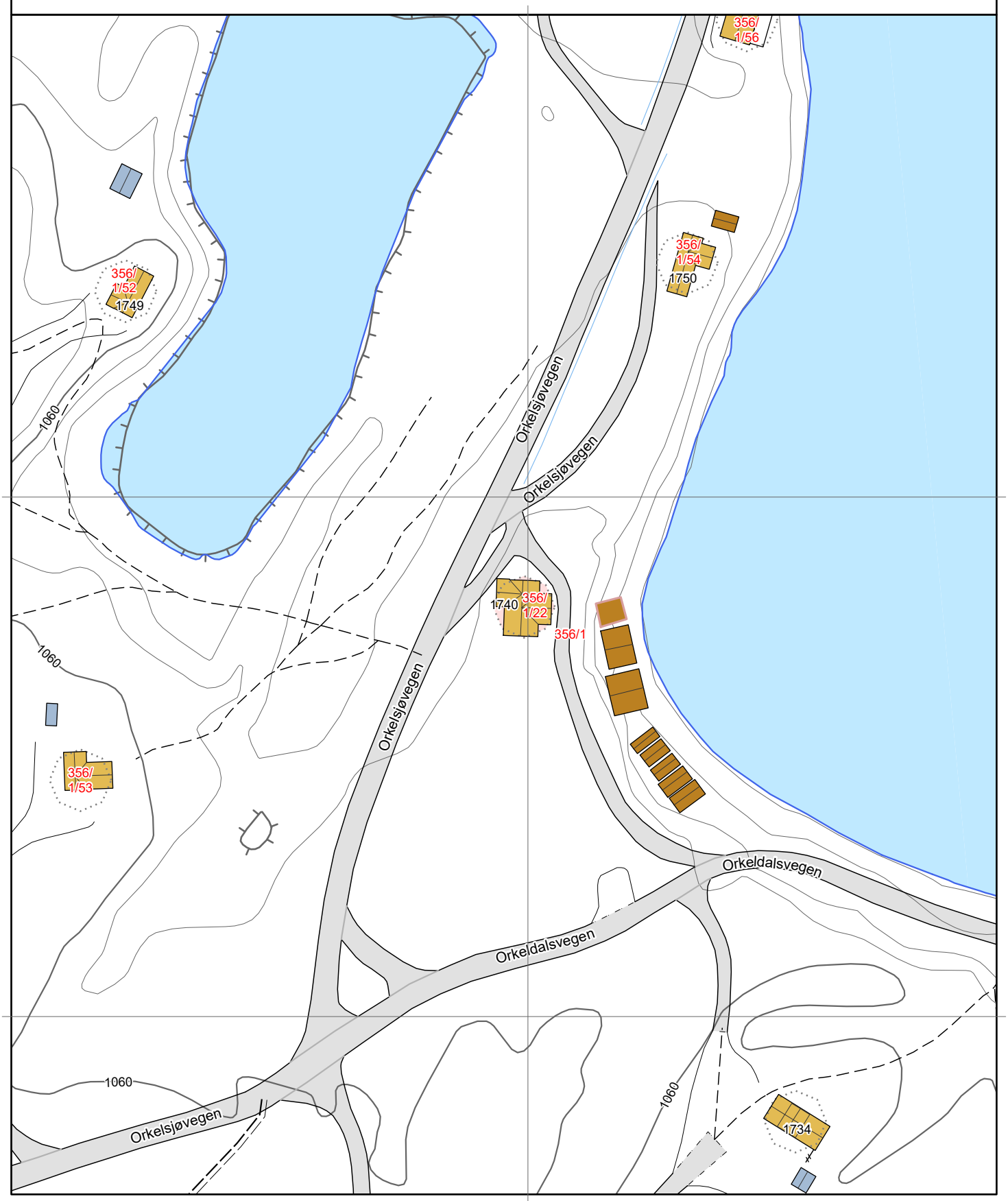
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/356/1/22/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2026



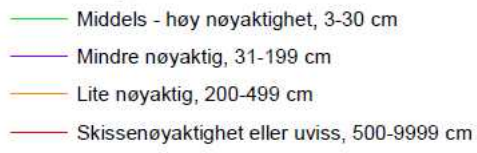
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

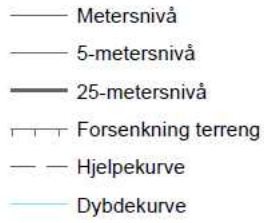


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Vegstatuskart

Kommune: Oppdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 356/1/22/0
Adresse: Orkelsjøvegen 1740, 7340 OPPDAL

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/06/2026



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

Oppdal kommune

Ledningskart

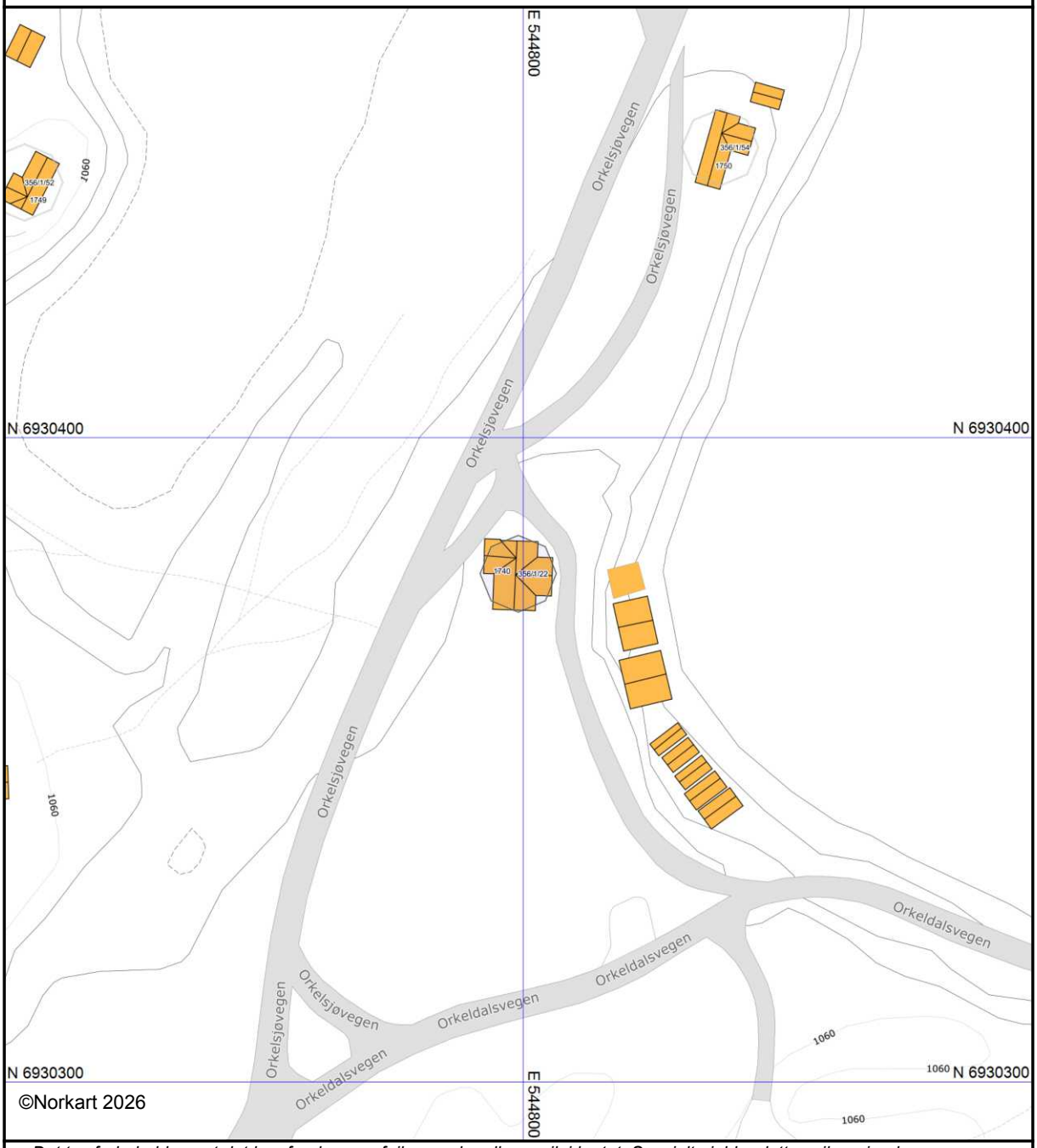
Eiendom: 356/1/22
Adresse: Orkelsjøvegen 1740
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

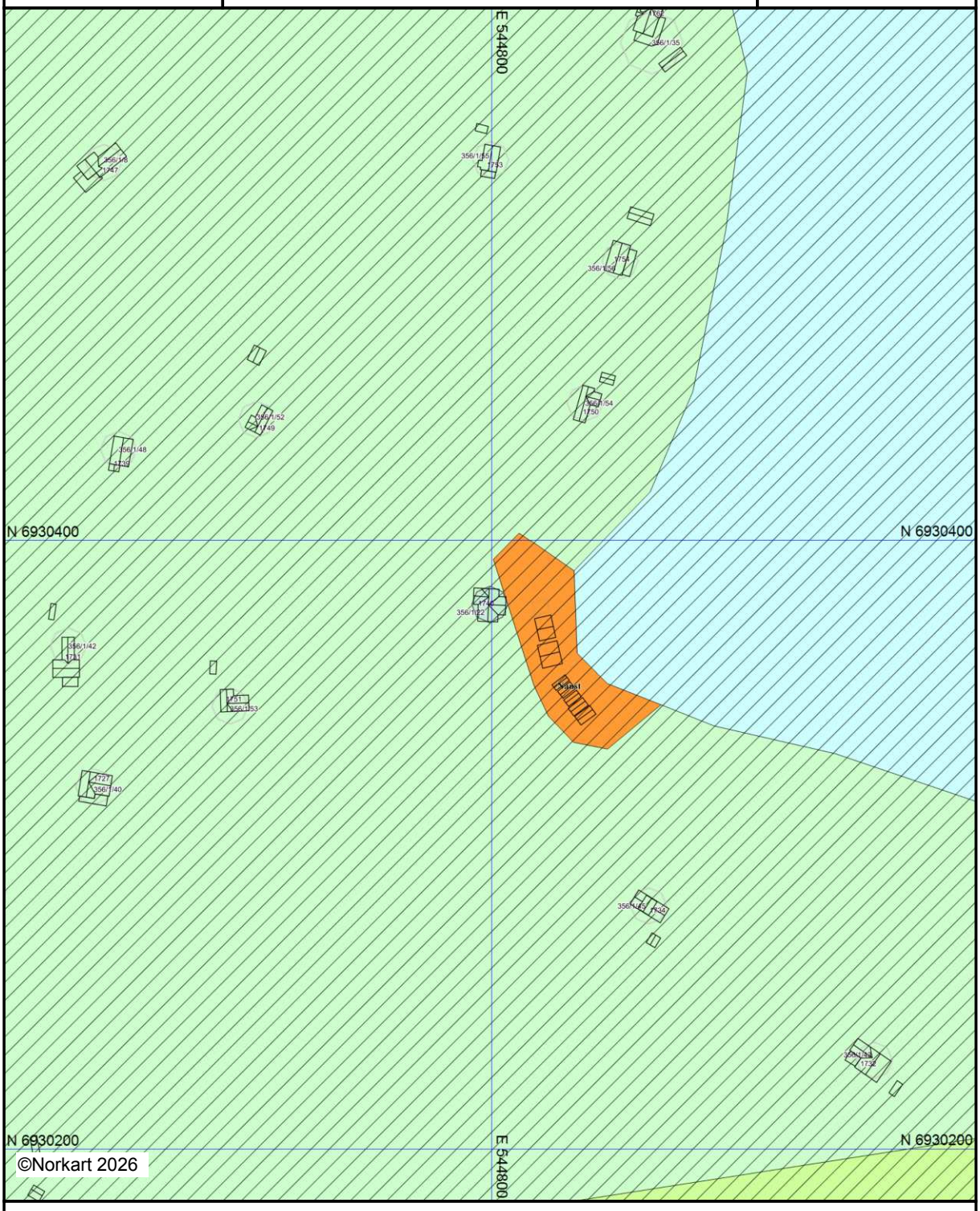
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 356/1/22
Adresse: Orkelsjøvegen 1740
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



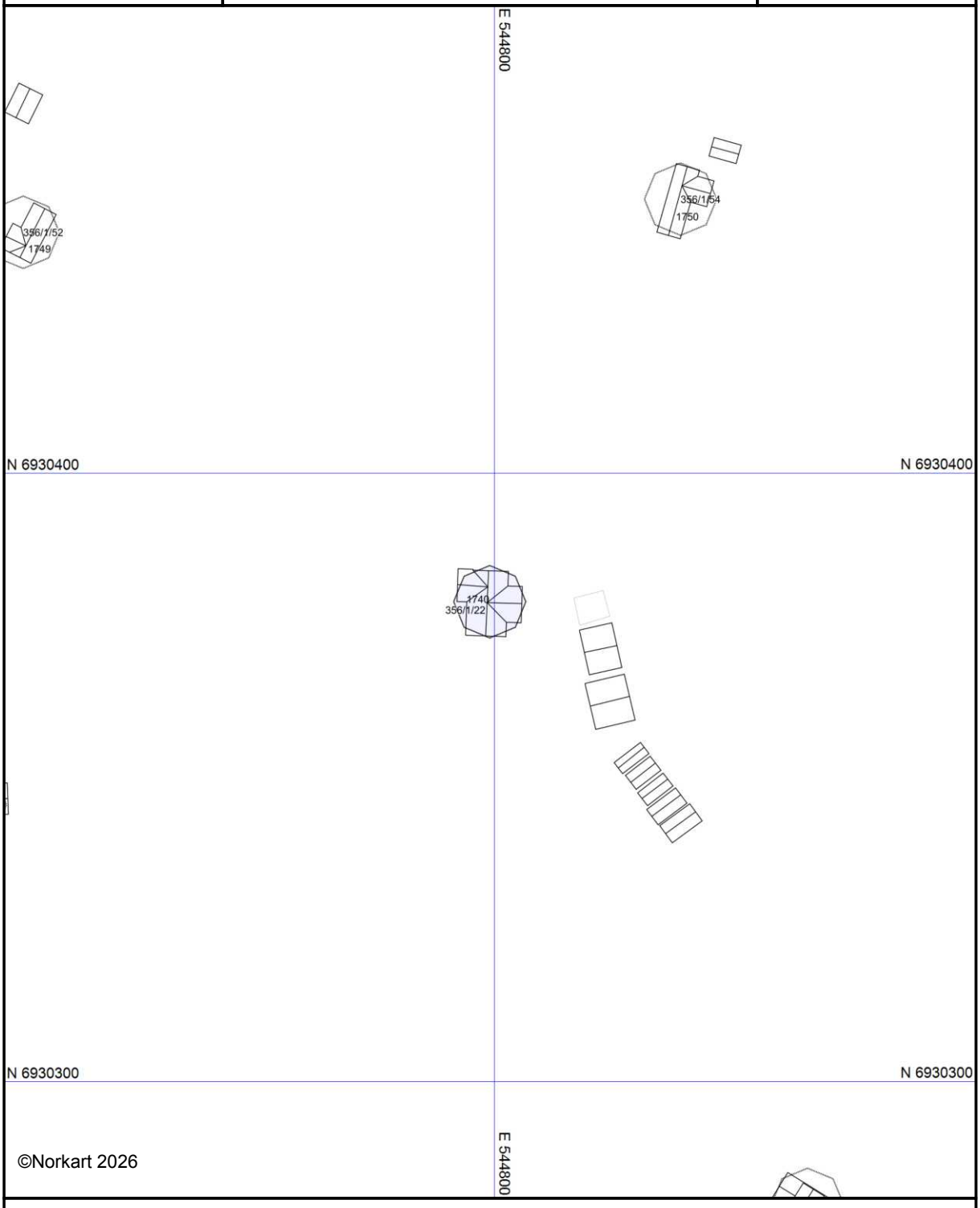
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 356/1/22
Adresse: Orkelsjøvegen 1740
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

plankontoret

OPPDAL KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Oppdal – det gode liv i ei attraktiv fjellbygd

PlanID 2018008

Førstegangs behandling i kommunestyret 13.12.2018.
Høring og offentlig ettersyn i perioden 1.1.2019 til 15.2.2019
Sluttbehandling kommunestyret 20.06.2019

Plankontoret, Myrveien 1, Berkåk, 7391 Rennebu • Tlf. 72 42 81 60 • post@plankontoret.net • www.plankontoret.net

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser
Oppdragsgiver: Oppdal kommune v/ rådmann

Revisjon	01
Dato utarbeidet	19.12.2018
Utarbeidet av	Plankontoret v/Ragnhild Grefstad og Norunn Elise Fossum
Kontrollert av	Rådmannens arbeidsgruppe Oppdal kommune: Dagfinn Skjølsvold, Jan Kåre Husa, Ane Hoel, Gro Aalbu, Marte Kleveland Dørum, Vigdis Thun, Thorleif Jacobsen, Arild Hoel

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	19.12.18	Oppretting etter vedtak i forbindelse med førstegangsbehandling i kommunestyret den 13.12.18 sak PS 18/128
002	05.08.2019	Oppretting etter vedtak i sluttbehandling i kommunestyret den 20.06.2019 sak 19/63
003		

Forord

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Formål som er i bruk i denne arealdelen framgår av overskriftene og følger av pbl:
§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg
§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv (samt reindrift)
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere/skarpere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grønn boks. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges der dette er aktuelt. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som den framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer.

Innhold

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer 6
1.1 Forholdet til eksisterende planer 6
1.2 Plankrav 6
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler 7
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur 7
1.4.1 Vannforsyning og avløp 7
1.4.2 Veg 8
1.5 Rekkefølgekrav 8
1.6 Krav til bygninger, funksjonskrav, universell utforming og parkering 9
1.6.1 Byggegrenser 9
1.6.2 Funksjonskrav til håndtering av avfall 9
1.6.3 Funksjonskrav til uterom for bolig 10
1.6.4 Parkering 11
1.7 Krav til miljøkvalitet 11
1.8 Miljøoppfølging 11
2. Bestemmelser til arealformål 12
2.1 Bebyggelse og anlegg 12
2.1.1 Boligbebyggelse 12
2.1.2 Fritidsbebyggelse 13
2.1.3 Forretning 14
2.1.4 Råstoffutvinning 14
2.1.5 Næringsbebyggelse 14
2.1.6 Idrettsanlegg 15
2.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg 15
2.1.8 Kombinerte formål 16
2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur 16
2.2.1 Bane (nærmere angitte baneformål) 16
2.3 Grønnstruktur 16
2.4.1 LNFR-områder 17
2.4.1 LNFR 17
2.4.2 LNF 17
2.4.3 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. 18

.....18
2.4.4 LNF-områder for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse mv. 19
.....19
2.4.5 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ved Orkelsjøen 20
3. Hensynssoner 22
3.1 Faresoner 25
3.1.1 Ras og skredfare 25
3.1.2 Flomfare 25
3.1.3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler) 25
3.2 Sikringssoner 26
3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann 26
3.3 Gjennomføringssone 26
3.3.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer 26

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

(PBL § 11-9 nr. 1)

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 opphever og erstatter kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankrav

(PBL §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr. 1)

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje.

Unntatt fra plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 a, b, c, og e, og § 20-5 på allerede utbygde bolig- og fritidseiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving.

I LNF-områder der spredt utbygging kan tillates er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje, der det oppføres en gruppebebyggelse med 2 eller flere boliger eller fritidsboliger.

Ved fortetting er forutsetningen at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur.

Klima og energi

Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes i alle saker og være tema ved oppstart og gjennomføring av alt planarbeid.

Folkehelse

Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges. I de tilfeller det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

(PBL § 11-9 nr.2 jf. § 17-2 og § 17-3)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre reguleringsplaner i Oppdal kommune. Kommunestyret har vedtatt retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler.

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens arealdel og/eller reguleringsplaner. Utbyggingsavtalene definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur

(PBL § 11-9 nr.3)

1.4.1 Vannforsyning og avløp

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved utbygging.

Ved all utbygging kreves plan for håndtering av vann, avløp og overvann hvor det fremgår hvordan vannforsyning, sanitært avløp og overvann skal løses. Gjeldene klimapåslag (fra NVE) legges til grunn.

I nye reguleringsplanområder er det, dersom det skal legges inn vann, krav om felles sanitært avløpsanlegg ved 5 eller flere enheter. Ved fortetting av planområder skal muligheten for felles avløpsanlegg vurderes, samt at eksisterende enheter skal gis muligheter til påkobling.

<u>Vann-/avløps- og overvannsplan</u>
Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes om overvann skal håndteres lokalt og/eller kobles til eksisterende vannveger. Det vurderes i tillegg om det skal foretas en flomanalyse som dokumenterer hvorvidt eksisterende vannveger har tilstrekkelig kapasitet.

1.4.2 Veg

Nye hovedadkomstveger i områder som skal reguleres til bebyggelse og anlegg skal ikke være brattere enn 10 %, med unntak av områder for fritidsbebyggelse hvor det tillates maksimal stigning på 12,5 %.

Alle nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.

Avkjørsler til bolig- og fritidsboliger fra kommunale veger skal være maksimum 6 m bred målt 1 m fra vegskulder.

Avkjørsler

Avkjørsel fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg", og må godkjennes av kommunen. Dersom nye veger ønskes overtatt av Oppdal kommune, må søknad med tekniske vegplaner sendes kommunen. Vegene må tilfredsstille gjeldende håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100).

1.5 Rekkefølgekrav

(11-9 nr 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål kan brukstillatelse for bebyggelse ikke gis før brukstillatelse for infrastruktur er gitt.

Med infrastruktur menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon og veganlegg. Veganlegg bør omfatte gang- og sykkelveg.

1.6 Krav til bygninger, funksjonskrav, universell utforming og parkering

(PBL § 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vassdrag:
Tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a er ikke tillatt nærmere strandlinjen enn:

- 20 m fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 (kartdata som tilsvarer papirkartserien Norge 1: 50 000).
- 50 m fra vassdrag og innsjøer vist med flate i kartbase N50 (kartdata som tilsvarer papirkartserien Norge 1: 50 000).

I regulerte vann måles avstand fra høyeste regulerte vannstand (HRV).

Vann og avløpsledninger:
Byggeavstand fra offentlige og private hovedledninger for vann og avløp skal være minimum 4 m.

Strømførende jordkabel:
Bebyggelse for personopphold; Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer, skal være minimum 6 m fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

1.6.2 Funksjonskrav til håndtering av avfall

Ved regulering av områder for bebyggelse og anlegg skal det sikres areal for oppsamlingsutstyr for avfall som tilfredsstiller krav til plassering i henhold til avfallsforskrifter, vedtatt av Oppdal kommune.

1.6.3 Funksjonskrav til uterom for bolig

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, ikke ha støynivå som overstiger anbefalingene i T1442/16 og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, etter følgende krav:
I områder for boligbebyggelse, sentrumsformål eller kombinerte formål: minimum 30 m^2 pr boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

For utbygging under 400 m^2 eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Der det er stilt krav om lekeplass i reguleringsplan skal denne opparbeides og ferdigstilles før ferdigattest for bolig gis.

Lekeplasser og friområder

Rundskriv T-2/08 og rikspolitiske retningslinjer punkt 5 skal legges til grunn for dimensjonering av lekeplasser og friområder. Areal smalere enn 10 m, brattere enn 1:3 samt areal med støynivå høyere enn 55 db medregnes ikke.

Ved utbygging av 5 eller flere boenheter bør det innen en gangavstand på 50 m opparbeides en nærlekeplass med en størrelse på minimum 200 m^2. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om en nærlekeplass. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år.

For hver 25 boenhet bør det reguleres inn areal på min 1 daa til fellesareal eller friområde. Arealet skal tilrettelegges for barn og unge i alder 6-15 år og for ulik lek hele året.

Ved fortetting av eksisterende byggeområder skal behovet for lekeplasser for hele området totalt sett vurderes og vektlegges.

Friområder og lekeplasser skal være solvendte og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning, samt ikke ligge i nærheten av høyspent. Lekearealer skal ha trygg adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelveg, fortau eller veg som er lite belastet av motorisert trafikk.

1.6.4 Parkering

Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Følgende norm legges til grunn:

Kategori	*Grunnlag per*	*Bil*	*Sykkel*
Bolig	Boenhet	Min 1	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m^2 BRA	Min 1 / Maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m^2 BRA	Min 2 / Maks 4	Min 0,7
Industri og lager	100 m^2 BRA	Min 0,3 / Maks 0,8	Min 0,2
Fritidsbebyggelse	Boenhet	Min 1	Min 1

Ved fellesløsninger skal behovet for antall parkeringsplasser vurderes særskilt.

For publikumsrettede virksomheter skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres for mennesker med nedsatt funksjonsevne. For publikumsrettede virksomheter skal det tilrettelegges for sykkelparkering under tak nær inngang.

I heisnære områder kan areal omdisponeres til infrastrukturtiltak dersom alternativer ikke finnes. Det forutsettes at det enten dyrkes opp tilsvarende arealer, subsidiært betaler utbygger inn til et fond beløp tilsvarende kostnad til nydyrking. Det presiseres at dette kun gjelder infrastruktur. Det gjelder ikke for omregulering til fritidsutbygging.

1.7 Krav til miljøkvalitet

(PBL §11-9 nr. 6)

Alle planforslag som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal ikke tillates.

Dersom reguleringsplan berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes. Ved sanering og nyanlegg for overvann bør det dimensjoneres med sikkerhetsmargin i forhold til klimaendringer.

1.8 Miljøoppfølging

(PBL §11-9 nr. 8)

Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes.

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør kommunen stimulere til bære kraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bolig- og fritidsboligområder med fellesløsninger.

2. Bestemmelser til arealformål

(PBL § 11-10)

2.1 Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

Ved utbygging av planområder skal overskytende matjord benyttes til landbruksformål i nærområdet.

Ved utbygging av dyrkamark i Vangslia skal tilsvarende arealer nydyrkes. Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord før opparbeiding av arealene kan starte, og være ferdig oppdyrket senest tre år etter opparbeiding av arealene er påbegynt.

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
Området bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann.

2.1.1 Boligbebyggelse

Eksisterende boligbebyggelse

Ny boligbebyggelse

I alle bebygde områder utenfor områdereguleringsplan Oppdal sentrum settes utnyttelsesgraden til maks 40 % BYA.

Nåværende områder for bolig B2 og B3 ved Hevle kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg fra sentrum er etablert og støyvurderinger foreligger.

For frittliggende boligbebyggelse innenfor områder hvor tomtedeling ikke er fastsatt i reguleringsplan, og som ligger mindre enn 2,5 km målt i luftlinje fra rundkjøring E6/Rv. 70 (Oppdal sentrum) skal minimum utnytting være 1 bolig pr. 2 daa.

Boligbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).

For område B3 Kullbotn må det sammen med reguleringsplan legges fram en helhetlig plan for hvordan bruken av landbrukseiendommen skal ivaretas.

Ved utbygging av området B3 (Kullbotn) skal utnyttelse være minimum 25% og maksimum 60% BYA.

Tomtestørrelse bør maksimalt være 1000 m^2.

2.1.2 Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsbebyggelse

Ny fritidsbebyggelse

Utnytting:
- Maks 35% BYA
- Maks mønehøyde er 7 m eller gesimshøyde maks 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells.

Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan.

Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).

Områdene F1-F4 og N3 og N4 Kinnpiken
- Området skal bygges ut i følgende rekkefølge:
    - F1-F2 skal bebygges først
    - Område F3 kan bebygges ved utbygging av N3 og N4
    - Området F4, nord for Gamle Gamle Kongeveg, skal bebygges til slutt

Rekkefølgebestemmelser og krav til områder for fritidsbebyggelse i Stølen og Vangslia:
- Planfri kryssing av ski-/alpinløype skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak i byggeområde som er lokalisert mellom skiløper og nedfarter i Stølen og Vangslia

Krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia
(F20, F21, F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27, F28 i Vangslia)
- Utnytting: min 40% BRA
- Gesimshøyde min 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m
- Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal
- Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering

For områdene BFR18, BFR20, BFR22, BFR25 og BFR31 skal det gjennomføres naturtypekartlegging før 1. gangs behandling av reguleringsplan.

Tomtestørrelse bør maksimalt være 750 m^2.
Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet. Dette skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.
Tomtestørrelse i dalstasjonsområdene (F20,F21,F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27 og F28 i Vangslia) bør maksimalt være 500 m^2.

2.1.3 Forretning

Eksisterende forretning	Ny forretning

Maks 70 % BYA.
Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

2.1.4 Råstoffutvinning

Eksisterende råstoffutvinning	Ny råstoffutvinning

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes. Dette gjelder for massetak der den totale uttaksmengden blir mer enn 10 000 m^3. Reguleringsplanen skal fastsette overflateareal som kan tillates utnyttet. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt. For uttak under 10 000 m^3 er det ikke nødvendig med reguleringsplan, men det skal ved søknaden vedlegges plan for uttak, tilbakeføring og terrengbehandling. Ethvert uttak av naturstein krever konsesjon før drift kan starte.

2.1.5 Næringsbebyggelse

Eksisterende næringsbebyggelse	Ny næringsbebyggelse

Maks 70 % BYA.
Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
Forbindelse mellom N3 og N4 (Kinnpiken) skal løses med intern veg fra N4.

Før det igangsettes bygge – og anleggstiltak innenfor arealformål Næringsbebyggelse øst for jernbanen, nord for Oppdal sentrum (Gorsetmoenn og Revmo), skal planovergangene ved km 431,672 og 432,325 stenges.

2.1.6 Idrettsanlegg

Eksisterende idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet, med unntak av motorsport i område IA3, kan etter søknad tillates med hjemmel i kommuneplanen.

I forbindelse med detaljreguleringen av området IA3 skal formålsområdet og nødvendig tilstøtende areal utredes med hensyn til konsekvenser for naturmangfold og støy av de foreslåtte tiltakene i området. Støyvurdering skal foretas iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2016. En slik vurdering av konsekvensene kan medføre at hele området må tas ut som byggeområde i kommuneplanen.

Dersom det forutsettes bygd atkomstveg fram til banen, skal denne ikke gå over dyrka mark eller innmarksbeite.

Arealbruksplan for sentralskoleanlegget skal legges til grunn for videre utvikling.

2.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

Eksisterende andre typer bebyggelse og anlegg

Nye andre typer bebyggelse og anlegg

Naust kan etter søknad tillates oppført med hjemmel i kommuneplanen innenfor de angitte områdene ved Skarvatnet, Ångardsvatnet, Dalsvatnet, Gjevilvatnet (Osen) og Orkelsjøen.

- Sammenbygning av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det
- Strandlinje skal ivaretas i forhold til terreng og vegetasjon
- Naust skal ha saltak med takvinkel 22-34° og med gavl mot vatnet
- Maksimal mønehøyde er 3 m og maksimal gesimshøyde er 2 m
- Maksimalt bebygd areal pr. naust skal ikke overstige 25 m². Ved Gjevilvatnet er maksimalt bebygd areal pr naust 35 m^2
- Det er ikke tillatt å sette inn pipe, vinduer eller innrede naustet for varig opphold
- Naust skal plasseres minimum 3 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand. I regulerte vann er HRV å regne som normal vannstand
- Ved Ångardsvatnet tillates naust ikke etablert nærmere enn 20 m fra midtlinjen til fv. 6514

BAB 1 og BAB 2 Miljøstasjon: Det tillates oppført anlegg for avfallsmottak og renseanlegg.

Før det igangsettes bygge – og anleggstiltak innenfor arealformål Andre typer bebyggelse og anlegg øst for jernbanen, nord for Oppdal sentrum (Gorsetmoenn og Revmo), skal planovergangene ved km 431,672 og 432,325 stenges.

2.1.8 Kombinerte formål

Eksisterende kombinert formål

Nytt kombinert formål

For områdene B/F2 og F/FT1 må det sammen med reguleringsplan legges frem en helhetlig plan for hvordan bruken av landbrukseiendommen skal ivaretas.

Område	Formål
F/N1 Oppdal sentrum nord	Forretning/Næring
F/FT5 og F/FT6 Hovden	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål
B/F2 Prestgården	Bolig/Fritidsbebyggelse
F/FT1 Vangslia gård	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål
F/FT2 og F/FT3 Oppistuløkkja Bøasætra	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål
F/FT4 Furuhaugen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål
Gnr/bnr 166/56 Lønset	Bolig/Næring
F/FT7 Storlidalen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål
B/F3 Tågvollhaugen	Bolig/Fritidsbebyggelse
BKB4 Kåshaugen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

(PBL § 11-7 nr. 2 og § 11-10)

2.2.1 Bane (nærmere angitte baneformål)

Områder avsatt til bane omfatter areal avsatt til jernbanetrasé med tilhørende anlegg. For område SB1 tillates det at bygningen brukes til jernbanestasjon og næring.

2.3 Grønnstruktur

(PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Eksisterende grønnstruktur

Ny grønnstruktur

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon, lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

2.4.1 LNFR-områder

2.4.1 LNFR

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNFR	Nytt LNFR

I LNFR-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for reindrift.

Oppdal kommune har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene som en naturlig del av sitt stedlige landskaps-, og kulturmiljø, samt å sørge for at LNFR-områdene forblir attraktive oppholdssteder. Bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Oppdal kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

- *Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologisk mangfold*
- *Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer f.eks fylkesplaner m.m.*
- *Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjon og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærområdet.*
  Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedegen vegetasjon.
  Forbygninger skal utføres med stedegent materiale.

2.4.2 LNF

Eksisterende LNF	Nytt LNF

I LNF-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Oppdal kommune har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNF-områdene som en naturlig del av sitt stedlige landskaps-, og kulturmiljø, samt å sørge for at LNF-områdene forblir attraktive oppholdssteder. Bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Oppdal kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

- *Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologisk mangfold*
- *Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer f.eks. fylkesplaner m.m.*
- *Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjon og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærområdet.*
  Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedegen vegetasjon.
  Forbygninger skal utføres med stedegent materiale.

2.4.3 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

Spredt bolig-, fritids- eller nærings bebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom:

- Bebyggelse ikke er lokalisert i naturområder av nasjonal eller regional verdi slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen
- Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige viltområder, jfr. Viltkart for Oppdal kommune datert 2014 og kart over slike områder hentet fra Naturbasen
- Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige friluftsområder, jfr. kartlagte og verdsatte friluftslivsområder datert 01.09.14
- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells

Se generelle bestemmelser §1-2 for når krav om reguleringsplan trer inn. Antall enheter som kan tillates i planperioden:

Område	Boliger	Fritidsbebyggelse	Næringsbebyggelse
LS3 Nerskogen	2	0	1

2.4.4 LNF-områder for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse mv.
(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

Spredt bolig-, fritids- eller nærings bebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom:

- Bebyggelse ikke er lokalisert i naturområder av nasjonal eller regional verdi slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen
- Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige viltområder, jfr. Viltkart for Oppdal kommune datert 2014 og kart over slike områder hentet fra Naturbasen
- Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige friluftsområder, jfr. kartlagte og verdsatte friluftslivsområder datert 01.09.14
- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells

For område LS4 skal avkjørsel til ny bebyggelse kobles til lokalt vegnett, dvs. Gamle Kongeveg og Løkkjvegen.

Se generelle bestemmelser §1-2 for når krav om reguleringsplan trer inn. Antall enheter som kan tillates i planperioden:

Område	Boliger	Fritidsbebyggelse	Næringsbebyggelse
LS1 Rate -Lønset	2	0	1
LS2 Ishoel-Svartøien	5	0	1
LS4 Fagerhaug	5	0	1
LS5 Båggåstranda	5	0	1
LS6 Klevgardan	5	5	1
LS7 Dalsvatnet -Lønset	5	5	1
LS8 Lønset -Svorunda	5	5	1
LS9 Svorunda-Festa	5	5	1
LS10 Morka	5	5	1
LS11 Tronda-Engan	5	5	1
LS12 Engan -Sætra	5	5	1
LS13 Fagerhaug Nord	5	5	1
LS14 Løkkjhaugen	1	1	0

2.4.5 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ved Orkelsjøen

(PBL §11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

Innenfor område LFS1-LFS4 rundt Store Orkelsjø tillates ikke oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse.
For eksisterende fritidsbebyggelse på enheter definert med gnr/bnr. eller Bygg nr. (BID) i tabeller under, tillates tiltak dersom:

- Maksimalt tillatt bebygd areal pr. enhet ikke overstiger 75 m^2
- Opprustning / utvidelse av bebyggelsen ikke kommer nærmere vatnet enn bygning som inngår i FKB (gjeldende Kartdatabase). Dette gjelder fritidsbebyggelse som ligger nærmere enn 50 m fra vannet.
- Bebyggelse (tilbygg eller erstatning for revet) er tilpasset den eksisterende bebyggelsen og terrenget
- Maksimal mønehøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
- Bygninger har saltak med takvinkel 20 - 32 grader
- Taktekking og veggkledning er utført i materialer med ikke-reflekterende overflate

Oversikt over bygninger (BID) og eiendom (gnr. /bnr.)

LFS1 - BID				
18648881	22982788	22983350	22983377	22987696
22982761	22982826	22983369	22987253	300446617

LFS2 - BID				
22983334	22983342	22982850-1		

LFS3 - BID				
10670926-1	22982877	22983059-1	22983180	22984128
10671698	22982893	22983067	22983199	23704765
22981471	22982915	22983067	22983202	23704919
22982508	22982923	22983075	22983210	25348842
22982516	22982931	22983083	22983229	300025856
22982524	22982958	22983091	22983237	300064302
22982532	22982990	22983105	22983245	10661897/1066187-1
22982540	22983008	22983121	22983253	22982885/22982885-1
22982818	22983016	22983148	22983261	
22982834	22983024	22983156	22983296	
22982842	22983040	22983164	22983318	
22982869	22983059	22983172	22983326	

LFS3 – gnr/bnr				
356/1/7	356/1/15	356/1/23	356/1/27	356/1/29
356/1/8	356/1/22			

LFS4 – gnr/bnr

Retningslinjer for behandling av byggesøknader for fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder

Generelle retningslinjer

- *God terrengtilpassing bør tilstrebes, bebyggelse bør tilpasses terrenget, ikke omvendt. Oppdeling av bygningsvolum kan være et godt alternativ til terrenginngrep og bør vurderes.*
- *Bebyggelsen bør gis middels til mørke jordfarger. Skarpe kontraster bør unngås, også helt kvitt.*

Eksisterende fritidsbebyggelse i høgfjellet

I høgfjellet i områdene Tjønnglupen, Søndre Snøfjelltjønn, Soløytjønna, Vetlvonen, Langtjønna og Fremre Tveråa/Sæterfjellet tillates ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse som ligger uten tilknytning til andre enheter (gruppe). I områder der bebyggelsen er samlet i grupper kan dispensasjon vurderes gitt for utvidelse med totalt bebygd areal inntil 35 m2. Uthus skal fortrinnsvis ligge under samme tak som fritidsboligen. Flytting av eksisterende bygning betraktes som om det opprettes ny enhet.

Fjellbuer som er regnet som nyere tids kulturminne i LNF(R)- områder

Fjellbuer som er betraktet som nyere tids kulturminner jf. KML § 15 skal ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farge på, eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold uten dispensasjon fra departementet samt tillatelse fra kommunen.

Eksisterende fritidsbebyggelse i Gjevilvassdalen

Tilbygg til/ombygging av eksisterende bebyggelse (mindre vesentlig utvidelse)

- *Ved tilbygg til /ombygging av eksisterende bebyggelse bør ikke mønehøyde være større enn den eksisterende bebyggelse, og maks til sammen 100 m^2 BYA. (Veranda/terrasse mer enn 0,5 m over bakkenivå medregnes i BYA).*
- *Tilbygg bør i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bebyggelsen framstår som en harmonisk enhet.*
- *Takvinkel på eksisterende og ny del bør være så lik som mulig. Taktekking på eksisterende og ny del må være lik.*
- *Om hytta påbygges bør maks mønehøyde være lik som eksisterende bebyggelse. Det forutsettes minst mulig planering.*
- *Vindusutforming bør være mest mulig lik på gammel og ny del og plasseres slik at fasadene blir harmonisk.*

Der kommunen finner å gi dispensasjon for ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:

- *Bebyggelsen bør maks være 100 m^2 BYA*
- *Mønehøyde kan maksimalt være 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det forutsettes minst mulig planering.*
- *Takvinkel bør være mellom 22 og 27 grader og taket bør tekkes med torv, tre, skifer eller annet ikke reflekterende materiale.*

Tiltak i landbruket

Bruksendring

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten. Bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Gardsturisme

For utvikling av gardsturisme kan det vurderes dispensasjon for oppføring av nye tiltak. Nye tiltak bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Garden som ressurs

Veileder H- 2401 Garden som ressurs, angir prinsippene for hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet.

3. Hensynssoner

(*pbl § 11-8 a-f og § 12-6)*

<u>Hensynssone bevaring kulturmiljø</u>

H570_1 Vang, H570_2 Kåsen, H570_3 -7 Drivstoggo gård, H570_8 Drivstua overnattingss-/serveringssted og H570_9 Drivstua jernbanestasjon

Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til lokalisering, utforming,byggeskikk og kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. For bygging som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som skal bevares, skal kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

<u>Hensynssone reindrift</u>

H520_1-48

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift.

Tilrettelegging av ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene.
Ved opprettelse av nye løypetraseer skal reindriftsnæringa konsulteres.

<u>Hensynssone friluftsliv</u>

H530_1 Verna vassdrag

For hensynssone friluftsliv langs Ålma, fra grense for grønnstrukturområder sørvest for skoleområdet og til samløpet med Driva, bør inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier (fiske, framkommelighet i og langs vassdraget) eller opplevelsesverdier unngås.

Henynssonen omfatter ikke område som dekkes av reguleringsplan for sentrum, da hensynet til friluftsliv er ivaretatt i denne.

Omfatter de områdene som inngår i sone 1 Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

<u>Hensynssone bevaring av naturmiljø</u>

H560_1-2 Nasjonalt villrein område 1 og 2
Ved alle typer tiltak skal innenfor dette området skal retningslinjer for regional plan for villrein legges til grunn.

H560_BS1, BS4, BS10, BS11, BS12, BS13, BS14 Buffersoner
Ved alle typer tiltak skal innenfor dette området skal retningslinjer for regional plan for villrein legges til grunn.

H560_3 Verna vassdrag
Hensynssonen omfatter Driva fra Drivstua gård ned til samløpet med Skjørdøla, med sideelvene Åmotselva fra vernegrensen i Åmotsdalen, Tronda 250 m før samløpet med Driva og Vinstra fra Jernbanebrua og til samløpet med Driva.

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vassdraget, bør unngås. Leveområder for truede planter- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier skal hensyntas.

Omfatter de områdene som inngår i sone 2 Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

H560_4 Verna vassdrag
Hensynssonen omfatter øvre deler av Driva med sideelver til sone H530_1 og H560_3, hele Dindøla og hele Langvella.

Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite berørt av moderne menneskelig aktivitet. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi bør søkes unngått.

Omfatter de områdene som inngår i sone 3Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

<u>Båndlagte områder</u>
(pbl § 11-8 d)
<u>Båndlegging etter lov om naturmangfold</u>
H720_1-12
Områder vernet etter lov om naturmangfold har egne forskrifter.
Forvaltningsmyndigheten for verneområdene på Dovrefjell og i Trollheimen er lagt til hhv. Dovrefjell nasjonalparkstyre og verneområdestyret for Trollheimen.
Ved behov for tillatelse til tiltak eller aktivitet som reguleres av respektive særlover, må det også søkes om dispensasjon fra verneforskriftene eller naturmangfoldloven. Kommunen er

forvaltningsmyndighet i forhold til særlovene, og søknader sendes til kommunen som oversender søknader for behandling/uttalelse hos vernemyndighet.

Det er lagt inn tre nye områder med båndlegging etter lov om naturmangfold. Dette er områdene H720_10 som er Småvollan naturreservat og H720_11 og 12 som er Gråura naturreservat.

<u>Båndlegging etter lov om kulturminner</u>
(pbl § 11-8 d)

H730_1 Oppdal - og H730_2 Lønset kirker
Oppdal og Lønset kirker er listeført som særlig verneverdig hos Riksantikvaren. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning taktekking, samt overflatebehandling skal så langs som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirkene enn 60 m er forbudt etter kirkeloven § 21, 5. ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Oppdal og Lønset kirker skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som angår Oppdal og Lønset kirkers omgivelser skal sendes på høring til fylkeskommunen.

H730_3-7 Middelalderkirkestedene (Lo-, Stavå-, Aalbu- og Vindal kirkested) samt huset på Vikåsen
Kulturminnet er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Alle tiltak skal avklares med Riksantikvaren.

H730_8 Kongsvold Fjeldstue
Kongsvold Fjeldstue med bygninger og utomhusanlegg skal bevares. Endringer ut over vanlig vedlikehold er ikke tillatt, uten etter tillatelse fra kulturminneforvaltningen. Bestemmelsen omfatter anlegg i landskapsverneplanen fra Klima- og miljødepartementet som er under forskriftsfredning.

H730_9 Grønnbakken smie
Grønnbakken smie er fredet gjennom forskrift av 24.8.2007 og gjelder eksteriør og interiør med fast inventar. Feil hus er markert i Askeladden, hensynssonen er lagt inn ihht denne registreringen. Hensynssonen vil bli oppdatert når kartet i Askeladden blir oppdatert.

H730_10-12 Rise, Katlberget, Hellemaling
Inngår i Regional plan for kulturminner, Sør-Trøndelag fylkeskommune.

H730_13 Vang gravfelt
Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til lokalisering, utforming og kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

En fremtidig båndleggingssone;

H730_14 Steinalderlokalitet ved Skarvatnet
Automatisk freda steinalderlokalitet med tilhørende 5m sikringssone rundt. Det er ikke tillatt med noen form for tiltak verken i båndleggingssonen (selve lokaliteten) eller i sikringssonen på 5 m rundt.

<u>Båndlegging etter annen lov, energiloven</u>
(pbl § 11-8 d)

H740_1-4 Gjevilvatnet, Dalsvatnet, Ångardsvatnet, Tovatnet
Båndleggingssonen gjelder regulerte vann. HRV = høyeste regulerte vannstand.
HRV Gjevilvatnet: 660,80 m.o.h.
HRV Dalsvatnet: 582,75 m.o.h.
HRV Ångardsvatnet: 582,75 m.o.h.
HRV Tovatnet: 757,00 m.o.h.

3.1 Faresoner

3.1.1 Ras og skredfare

(pbl § 11-8 a)

For områder vist som faresone ras eller skred kreves det ved søknad om tiltak og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring, dokumentasjon på at plan- og bygningsloven § 28-1 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at både faresonekartlegginger og aktsomhetskartlegginger er lagt inn som faresoner i plankartet.

3.1.2 Flomfare

For områder vist som aktsomhetsområder flom i NVE atlas kreves det ved søknad om tiltak, og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring, dokumentasjon på at plan – og bygningslovens § 28-1 er oppfylt.

3.1.3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier». Det må ikke tilrettelegges for varig opphold under ledningene (feks lekeplasser).

3.2 Sikringssoner

3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann

(pbl § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.
Ved søknad om tiltak etter pbl § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at de omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.
De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.

I det øyeblikket nedslagfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor hensynssonen.

3.3 Gjennomføringssone

3.3.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

(pbl § 11-8 e)

Områdene skal planlegges samlet, og det skal foreligge godkjent reguleringsplan for den enkelte sone før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom.

H810_1-6
Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer i Kinnpiken:
H810_1 fritidsbebyggelse F1
H810_2 fritidsbebyggelse F2
H810_3 fritidsbebyggelse F3 og næringsbebyggelse N4
H810_4 næringsbebyggelse N3
H810_5 fritidsbebyggelse F4

H810_6 område nordvest for Rp Rønningslia II

Se pkt 2.1.2

3.4 Støysoner

(pbl § 11-8 a)

Støyvurdering iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2012 må foreligge før reguleringsplan sendes på høring. Sonene viser rød og gul støysone langs E6 og RV 70 samt noen sideveger samt ved Fagerhaug flyplass og skytebanen.

3.5 Infrastruktursone
(pbl § 11-8 b)

H410_1-10 krav vedrørende infrastruktur.
Hensynssone jernbanetunnel. Det tillates ikke graving, boring, sprenging eller andre typer inngrep som kan skade jernbanen.

Returneres til:

TINGLYST
31 AUG 2005
Sør-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 5559

Rett kopi
OPPDALSBANKEN
Guri Volden

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1634	OPPDAL	356	1	22		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☒ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig-eiendom ☒ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 50.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
10076[redacted]	STEIN ROGSTAD	100%

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
27047[redacted]	GEIR MORTEN ROGSTAD	☒ Ja ☐ Nei	100%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 5559 Tinglyst: 31.08.2005 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Oppdal 30/12-04

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Geir Morten Rogstad | GEIR MORTEN ROGSTAD

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Oppdal 30/12-04

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Rogstad | STEIN ROGSTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OPPDALSBANKEN
Odd Magnar Vognild

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OPPDALSBANKEN
Greta Skårsmoen

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Oppdal 30/12-04

Hjemmelshavers underskrift: Stein Rogstad

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: STEIN ROGSTAD

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 100765 [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Oppdal Bygdealmenning
OPPDAL

Feste nr. (34) 22

Rett kopi
OPPDALSBANKEN
Guri Vold

FESTEKONTRAKT

Festerens navn:	Adresse:
Marit Bjerkås Håkon O. Bjerkås	7345 Diva 7340 Oppdal
Tomten tillates brukt til:	**Tomtens beliggenhet:**
Hytte	Ved Store Orkelsjø
Festet gjelder (g.nr. — b.nr. — brukets navn):	
Gnr. 43/1 - Nerlo	
Innfestingsavgift:	**Årlig avgift:**
	kr. 300.-
1. gangs ~~innbetaling~~ (år):	**Kontrakten trer i kraft (datum):**
feste 1934	01 01 86

1. I Oppdal Bygdealmenning bortfestes tomt til jaktbu, fiskebu, gjeterhytte eller båtnaust bare som en rettighet til bruksberettiget eiendom. I spesielle hytteområder bortfestes tomt etter samme retningslinjer. Det kan ikke bortfestes mere enn 1 tomt til hver eier av bruksberettiget eiendom.

2. Tomten utstikkes av Oppdal Bygdealmenning som også på forhånd skal godkjenne bebyggelsens omfang og utseende. Inngjerding av tomten er ikke tillatt uten særskilt samtykke.

3. Festet gjelder for 20 år av gangen med rett til fornyelse slik at minstetiden blir 80 år som i lov om tomtefeste § 6 bestemt. Fornyelse må skje skriftlig ved henvendelse til almenningsstyret.
   Festeren har rett til å si opp kontrakten med 6 månederes skriftlig varsel. Bortfesteren har rett til å heve avtalen såfremt det foreligger vesentlig misligholdelse av kontrakten fra festerens side.

4. Festeavgiften innbetales til Oppdal Almenningsstyre innen hvert års utgang. Blir ikke avgiften betalt i rett tid, betraktes dette som oppsigelsesgrunn. Almenningsstyret har rett til å regulere festeavgiften hvert 10. år.

5 Festet omfatter det grunnstykke som dekkes av bebyggelsen og gir ingen rett utenom dette.

6. Bortleie av husene er forbudt uten almenningsstyrets samtykke.

7. Overdragelse og annen overføring av festet må for å være gyldig godkjennes av almenningsstyret.

8. Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen. Avfall skal fjernes på forsvarlig måte.

ELKY BREVBL. OPPDAL

9. Ulovlig jakt og fiske og tilsvarende handlinger begått av festeren i det område der tomten ligger, regnes for vesentlig misligholdelse av denne kontrakt. Det samme gjelder handlinger som generer utøvelsen av beite og seterrett i området.

10. Hunder som tas med under opphold i hytta, skal holdes bundet unntatt når de i jakttiden brukes under jakt.

11. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg i hytta.

12. Ved festets opphør plikter festeren å ryddiggjøre tomten. Gjør han ikke det innen en frist fastsatt av almenningsstyret, kan eiendommen ryddiggjøres på hans bekostning og husene selges for hans regning. Festeavgift påløper så lenge eiendommen ikke er ryddiggjort.

13. SÆRBESTEMMELSER:

Rett kopi
OPPDALSBANKEN
Guri Volden

Da jeg har overdratt gården Loe 42/1 til min datter Marit Bjerkås. Er det hun som herefter eier hytta

Vidden
Haakon Bjerkaas

OPPDAL, DES. 1985
Sted — dato

Driva 17/12-85
Sted — dato

Oppdal Almenningsstyre

For Oppdal Bygdealmenning

Haakon Bjerkaas
Fester

Skisser på baksiden.

Jeg, Marit Bjerkås, overdrar med dette festekontrakt gnr. 356, bnr. 1, festenr. 22 i Oppdal kommune til Stein Rogstad.

Oppdal, 30/6-04

Marit Bjerkås ..... Marit Bjerkås

Stein Rogstad ..... Stein Rogstad

Jeg, Stein Rogstad, overdrar med dette festekontrakt gnr. 356, bnr. 1, festenr. 22 i Oppdal kommune til Geir Morten Rogstad.

Oppdal, 30/6-04

Stein Rogstad ..... Stein Rogstad

Geir Morten Rogstad ..... Geir Morten Rogstad

Ref. Vidi
OPPDALSBANKEN
Guri Volde

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT NR. (34) 22

Overdragelse av ovennevnte festekontrakt fra Marit Bjerkås, Driva,7340 Oppdal til Stein Rogstad, Konvallveien 16B, 7340 Oppdal, godkjennes i henhold til festekontraktens pkt.7.

Oppdal, 13.10.2003
For Oppdal Bygdealmenning

Oppdal Almenningsstyre

Ingolf Røtvei, e.f.

Rett kopi
OPPDALSBANKEN
Guri Volden

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT NR.(34) 22

Overdragelse av ovennevnte festekontrakt fra Stein Rogstad, 7340 Oppdal til Geir Morten Rogstad, 7340 Oppdal, godkjennes i henhold til festekontraktens pkt.7.

Oppdal, 02.07.2004
For Oppdal Bygdealmenning

Oppdal Almenningsstyre

Ingolf Røtvei e.f.

Rett kopi
OPPDALSBANKEN
Guri Vo

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Orkelsjøvegen 1740, 7340 Oppdal
Gnr. 356, Bnr. 1, Fnr. 22, Oppdal kommune.

Oppdragsnummer:
325260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Oppdal og omegn

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 72 42 39 99 / 414 72 596

E-post: peder.benum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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