PRIVATMEGLEREN

SVARTHAUGSÆTERVEG EN 145

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren | Oppdragsnr.: 325260041

Adresse: Svartlaugretorvegen 145

Postnr.: 7340 | Sted: Trondheim

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2024 | Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Kari | Etternavn: Tornet

Selger 2 Fornavn: | Etternavn:

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse KOMMER VANN I «KJELLER» V/VÆRLØSNING (KUN ET «BORHULL»)

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse UNDERKJENT SKORSTEIN, FYRINGSFORBUD

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse FINNES MUS.

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SPRUKKET ETERNITT, TAK MÅ RENOVERES

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	11/9	2026	Sted	Oppdal

Signatur selger 1: Kari Tørset

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

YGGDRASIL TAKST AS

Våningshus

Svarthaugsætervegen 145 , 7340 OPPDAL

OPPDAL kommune

gnr. 116, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22169-1335 **Referansenummer:** HP5858

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
Klæbuveien 193
7031 TRONDHEIM

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

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Våningshus - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra takfot i stige. Inspeksjon ble utført med drone.

I 1979 ble det forbudt med asbest i byggeprodukter, Det skal sier at eternitt er et helseproblem og ikke miljøproblem, og at det ikke er fare så lenge det får ligge i ro. TG3 settes da taket har nådd forventet levetid, videre vises det til: § 2.22 i Produktforskriften er det: ” forbudt å produsere, importere, eksportere og omsette asbestfibre eller produkter som tilsiktet er tilsatt asbestfibre” Produktforskriften er en EU-regel, og ser ikke ut til å ha noen åpning for unntak. Forskrift om asbest er en egen forskrift som regulerer arbeid med asbestholdige produkter. Der står det blant annet at ”Bruk og annen håndtering av asbest og asbestholdig materiale er forbudt.” I § 7 i Forskrift om Asbest åpnes det for unntak ved reparasjon og vedlikehold av asbestholdig materiale, men det er usikkert om dette er et unntak som kan benyttes i forhold til reparasjon av eternittkledning eller tak på fredete bygninger.
Boligen har ikke renner og nedløp
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade/kledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass og koblet glass.
TG1 settes på vinduer som er byttet i 1 etasje fra 2016.
Ytterdøren er av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu.
Veggene er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingen er utført med trepanel.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner.
Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad vedrørende radon.
Det er pipe i teglstein.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Bygningens alder tatt i betraktning kan det forekomme tilfeller av mus, det blir ikke opplyst om problemer med dette.
Det observeres noe muselort på kaldloft men alder på dette er uvisst.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det måles tilnærmet flatt fall mot sluk.
Det var ikke mulig og teste vannbruk da vann var koblet fra på befaringsdatoen.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet har servant og toalett.
Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er komfyr.
Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Strøm var frakobler slik at test av denne ikke var mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!
Det er naturlig ventilasjon med oppdrifts-/termisk effekt.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Installasjonsår er ukjent.
Strøm var frakoblet på befaringstidspunktet.

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
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i

Beskrivelse av eiendommen

bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniskdokumentasjon for byggverket

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er lite trolig det er noen form for drenering.
Grunnmuren er i natursteinsmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

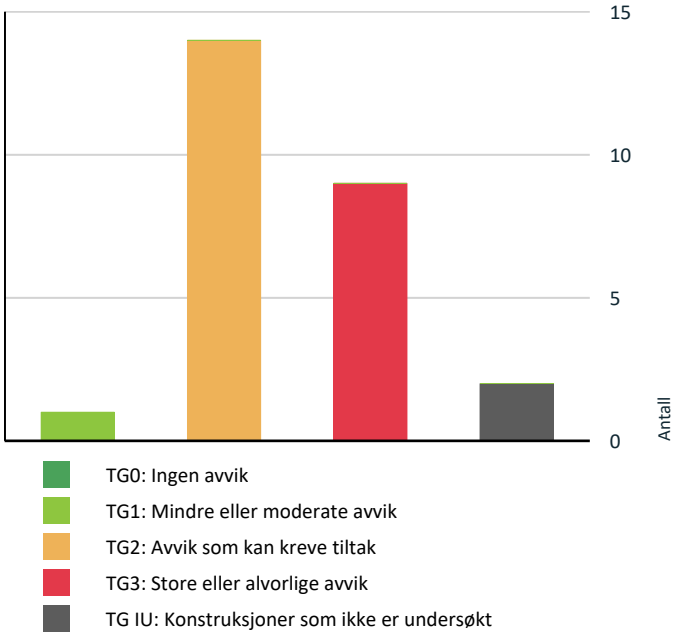
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

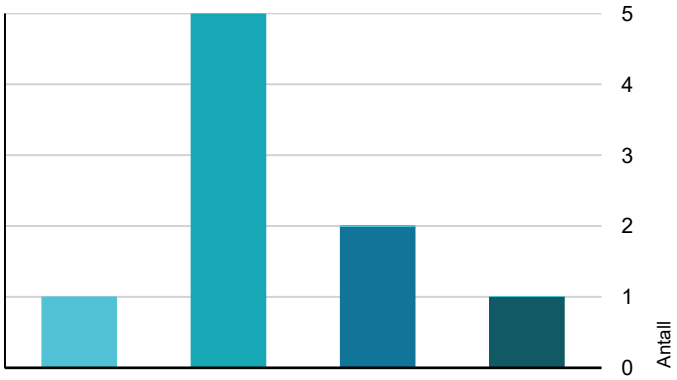
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1900

Kommentar
Nøyaktig årstall er ikke bekreftet, trolig er original bolig eldre og påbygg fra 60 tallet ifølge eier.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra takfot i stige. Inspeksjon ble utført med drone.

I 1979 ble det forbudt med asbest i byggeprodukter, Det skal sier at eternitt er et helseproblem og ikke miljøproblem, og at det ikke er fare så lenge det får ligge i ro. TG3 settes da taket har nådd forventet levetid, videre vises det til: § 2.22 i Produktforskriften er det: " forbudt å produsere, importere, eksportere og omsette asbestfibre eller produkter som tilsiktet er tilsatt asbestfibre" Produktforskriften er en EU -regel, og ser ikke ut til å ha noen åpning for unntak. Forskrift om asbest er en egen forskrift som regulerer arbeid med asbestholdige produkter. Der står det blant annet at "Bruk og annen håndtering av asbest og asbestholdig materiale er forbudt." I § 7 i Forskrift om Asbest åpnes det for unntak ved reparasjon og vedlikehold av asbestholdig materiale, men det er usikkert om dette er et unntak som kan benyttes i forhold til reparasjon av eternittkledning eller tak på fredete bygninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
• Deler av tekking er midlertidig tettet da en storm blåste av flere takplater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har ikke renner og nedløp

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke takrenner og nedløp

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales etablering av renner og nedløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov.
• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade/kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist konstruksjonsskade, omfattende skjevheter og skråriss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det anbefales å få utført en grundig vurdering av fagkyndig og gjennomføre nødvendige utbedringer eller forsterkninger.

Prisestimat gjelder for faglig vurdering og ikke utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass og koblet glass.
TG1 settes på vinduer som er byttet i 1 etasje fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes grunnet slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

• Renovering av overflater kan ikke utelukkes i tiden som kommer da de har oppnådd forventet levealder. Årsak til knirk kan være flere grunner, men er i hovedsak kun til sjenanse og ikke av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingen er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes grunnet alder

Konsekvens/tiltak

• Renovering av overflater kan ikke utelukkes i tiden som kommer da de har oppnådd forventet levealder

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Kostnadsestimat er for kartlegging og rådgivning og ikke oppretting av etasjeskille.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad vedrørende radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningens alder tatt i betraktning kan det forekomme tilfeller av mus, det blir ikke opplyst om problemer med dette.
Det observeres noe muselort på kaldloft men alder på dette er uvisst.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Bruk må gjøres med forsiktighet og forutsetter bruk av lukket dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det måles tilnærmet flatt fall mot sluk.
Det var ikke mulig og teste vannbruk da vann var koblet fra på befaringsdatoen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant og toalett.
Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!

Vurdering av avvik:
• TG2 settes grunnet alder

Konsekvens/tiltak
• Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levealder og renovering må påregnes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre god gjennomstrømning av luft, dårlig avtrekk kan føre til høy luftfuktighet og i verste fall utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er komfyr.
Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!

Vurdering av avvik:
• Kjøkken fremstår som noe slitt men funksjonabelt, TG2 satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes renovering i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Strøm var frakobler slik at test av denne ikke var mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!

Vurdering av avvik:

• Da vann er frakoblet settes TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales gjennomgang og testing når vann er påslått, gjerne av kyndig fagperson.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det gjøres oppmerksom på at vann var frakoblet på befaringstidspunktet slik at vannførende installasjoner ikke var mulig å teste!

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det anbefales gjennomgang og testing når vann er påslått, gjerne av kyndig fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrifts-/termisk effekt.

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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Installasjonsår er ukjent.
Strøm var frakoblet på befaringstidspunktet.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er lite trolig det er noen form for drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

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

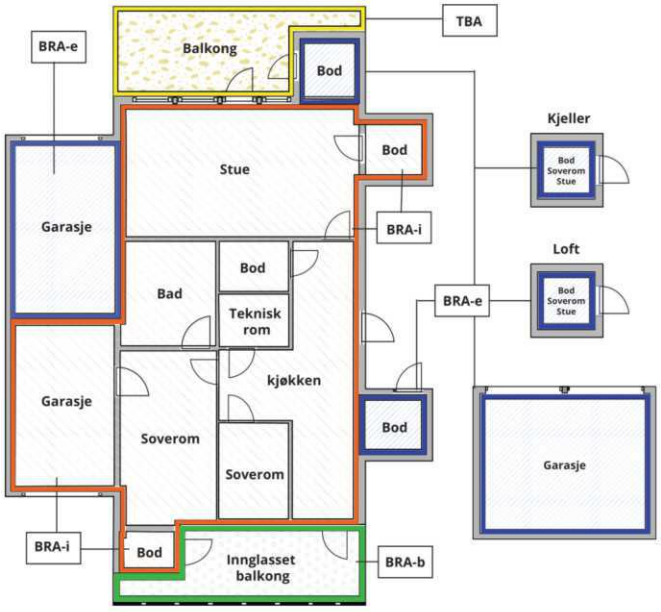
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	53	85		138	
2 Etasje	42			42	
SUM	**95**	**85**			
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad	Bod, vedbod, sommerfjøs, fjøs	
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2		

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 ikke tegninger

Kommentar: Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Yggdrasil takst as
Klæbuveien 193
7031 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	116	1		0	69841 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svarthaugsætervegen 145

Hjemmelshaver
Tørset Kari

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Boligen er tilkoblet privat brønn delt med 1 annen bolig.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Yggdrasil takst as
Klæbuveien 193
7031 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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.

Kvittering for levert ordre: 1232510

Oppdragsnummer: 325260041
Matrikkel: 5021/116/1/0/0
Adresse: Svarthaugsætervegen 145, 7340 OPPDAL
Ordre bestilt: 2026-08-05 05:28:17
Ordre ferdig: 2026-08-05 12:25:56

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	4893,-
Total	4893,-

Oppdal kommune

Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

Telefon: 72 40 10 00

Utskriftsdato: 05.08.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5021	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Svarthaugsætervegen 145, 7340 OPPDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

Merk: I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført.

Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger.

Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Oppdal kommune

Utskriftsdato: 05.08.2026

Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

Telefon: 72 40 10 00

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Oppdal kommune

Kommunenr.	5021	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Svarthaugsætervegen 145, 7340 OPPDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

Forfall kommunale avgifter (eiendomsskatt og kommunalt vann/avløp) er 20. mars og 20. oktober. Gebyr på de forskjellige tjenestene finner du på Oppdal kommunes hjemmeside: Oppdal kommune

Feieavgiften står ikke på oversikt kommunale avgifter. Pris for dette finnes på tbrt.no

Nærmere opplysninger når det gjelder eiendomsskatt og kommunalt vann/avløp gis av økonomikontoret, Oppdal kommune.

Gjør oppmerksom på at det interkommunale selskapet ReMidt IKS overtok ansvaret for avfallsinnsamling og slamtømming i Oppdal kommune fra 01.01.20. Nærmere opplysninger om disse gebyrene og ev. restanser gis dermed av ReMidt IKS. Tlf. 72 48 37 00 eller epost firmapost@remidt.no Se også hjemmesiden www.remidt.no

Opplysninger kan også bestilles via Ambita Infoland da ReMidt er leverandør der.

ReMidt sender ut faktura kvartalsvis.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Oppdal kommune

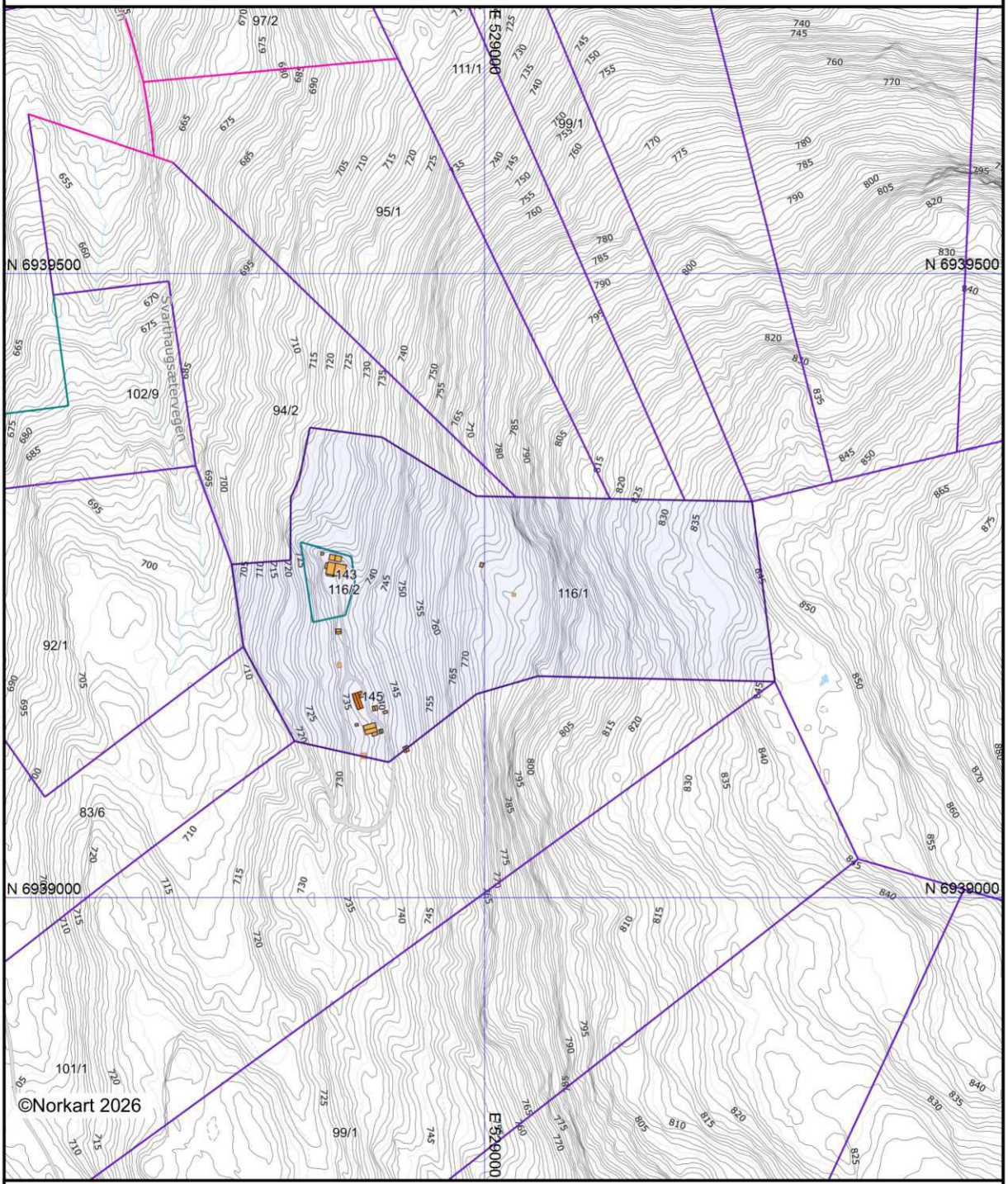
Grunnkart

Eiendom: 116/1
Adresse: Svarthaugsætervegen 145
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



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

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 m² BRA	Min 1 / Maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m² BRA	Min 2 / Maks 4	Min 0,7
Industri og lager	100 m² 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 m²
- 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.

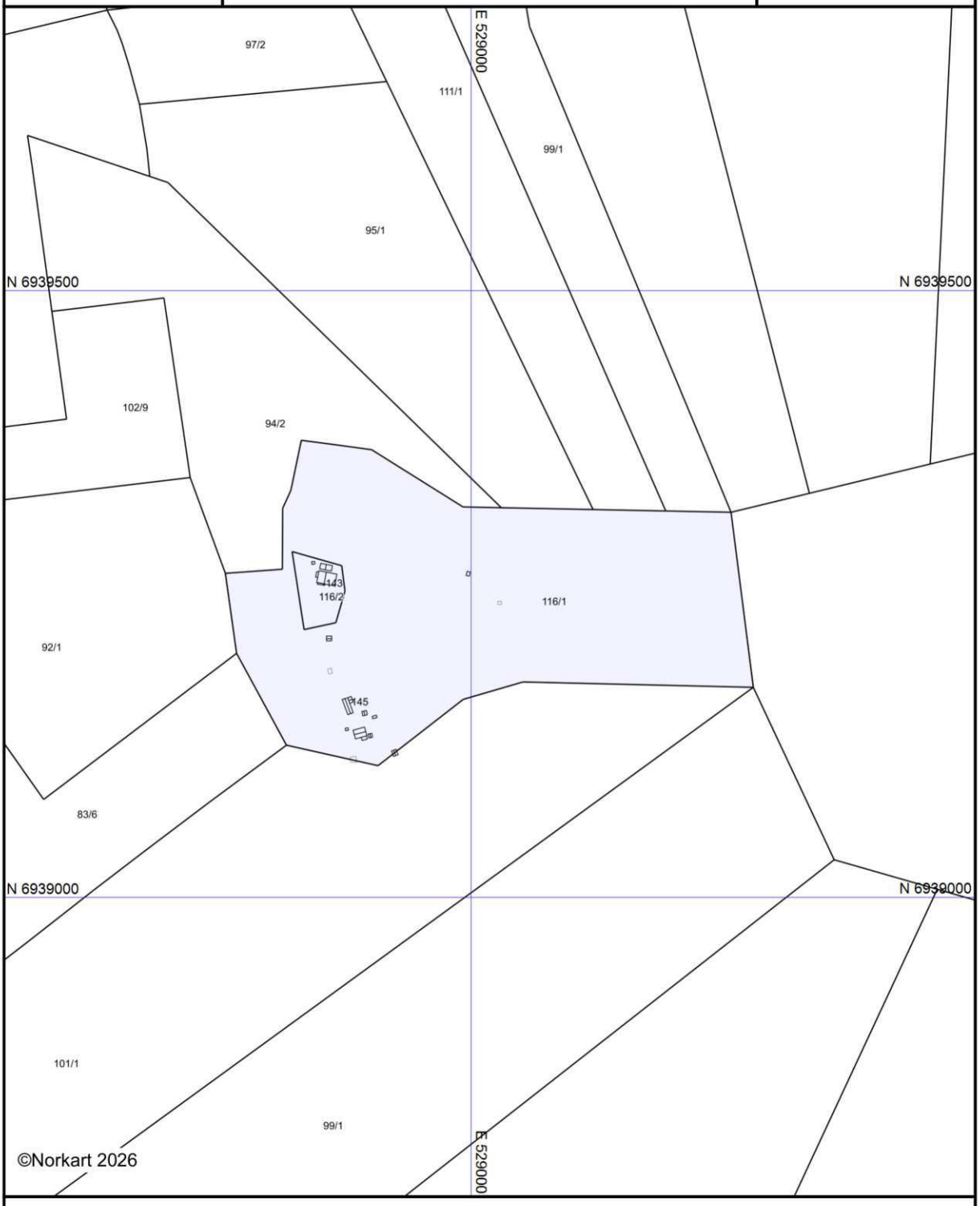
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 116/1
Adresse: Svarthaugsætervegen 145
Utskriftsdato: 05.08.2026
Målestokk: 1:5000

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Naturområde

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

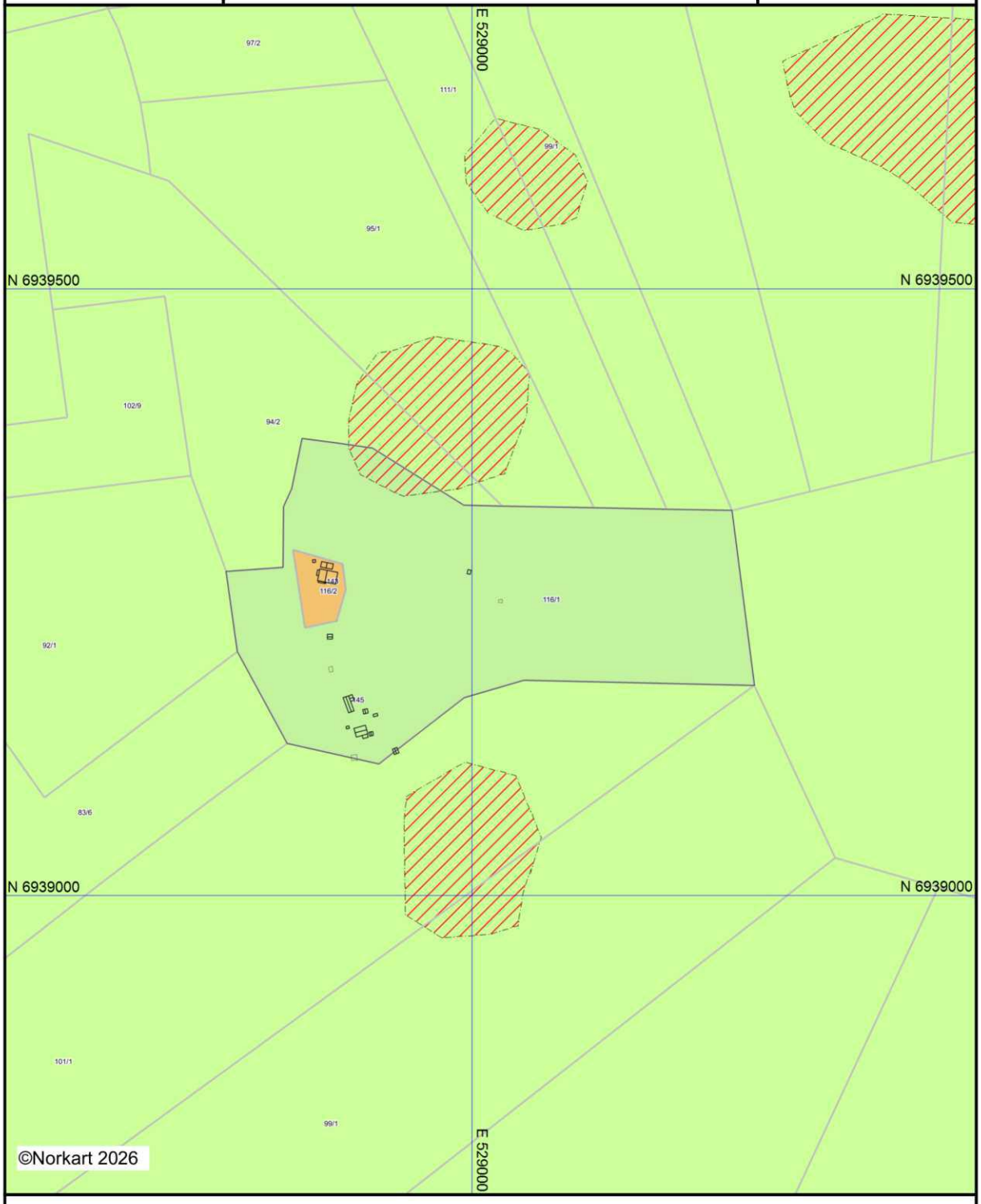
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/1
Adresse: Svarthaugsætervegen 145
Utskriftsdato: 05.08.2026
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Oppdal kommune

Ledningskart

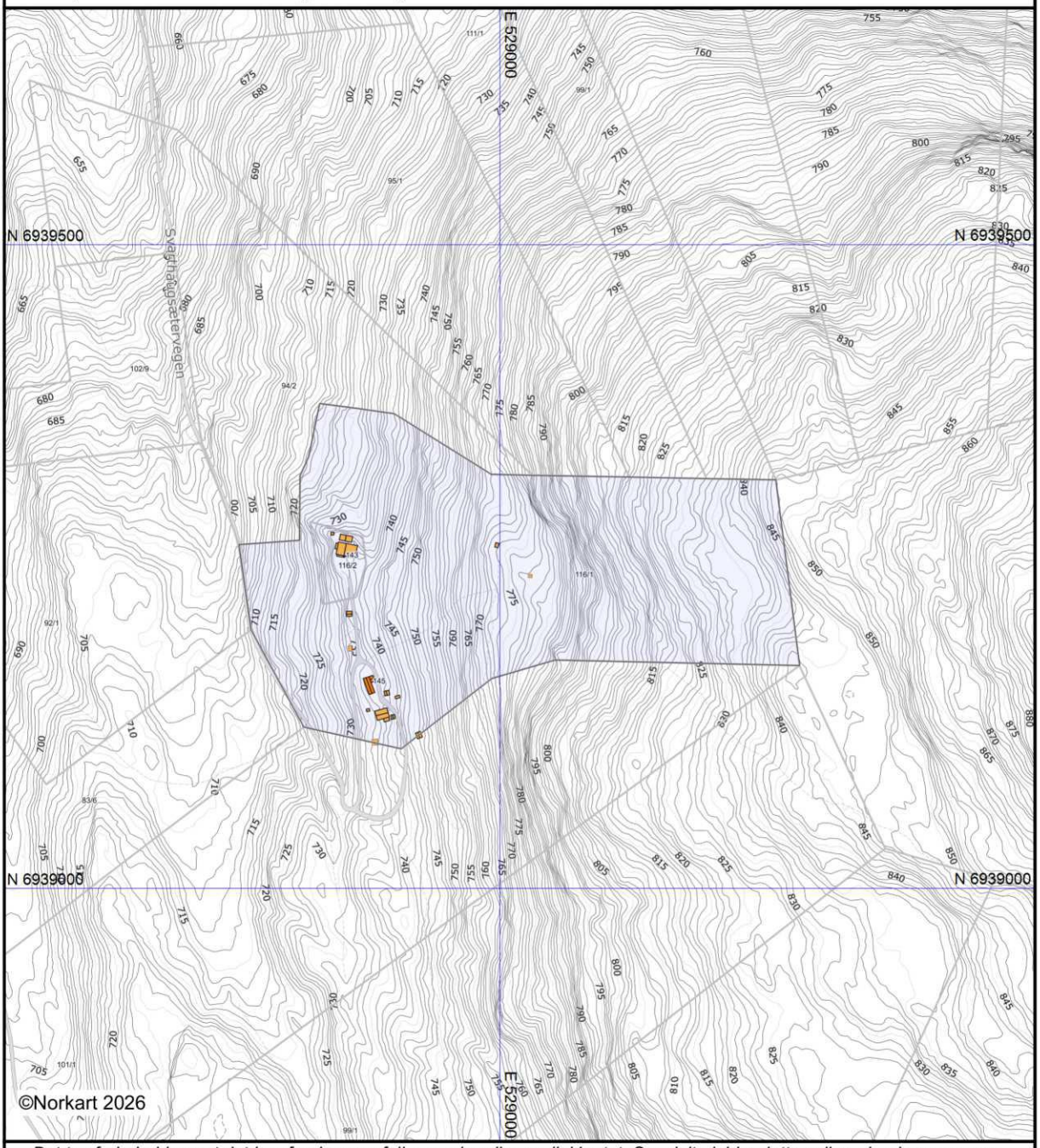
Eiendom: 116/1
Adresse: Svarthaugsætervegen 145
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:5000

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.



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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SVARTHAUGSÆTRA	Beregnet areal	69841
Etablert dato	30.08.1826	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	13.11.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.11	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	116/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.08.2013 22.08.2013		Tinglyst 29.08.2013	1634-102/19 (81524,5), 102/1 (-81524,5) 1634-79/2, 1634-83/7, 1634-90/9, 1634-95/3, 1634-97/1, 1634-111/4, 79/1, 80/2, 80/3, 81/2, 81/5, 82/3, 83/1, 83/3, 83/6, 84/1, 85/1, 85/3, 86/1, 88/1, 88/4, 89/1, 90/1, 91/1, 92/1, 93/1, 94/1, 94/2, 95/1, 97/2, 98/1, 99/1, 100/1, 101/1, 101/2, 102/2, 102/9, 105/1, 106/2, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 109/1, 110/1, 111/1, 111/7, 111/8, 111/13, 112/2, 113/1, 113/2, 114/1, 116/1, 117/1, 237/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.07.2013 09.07.2013			1634-79/2, 1634-83/7, 1634-90/9, 1634-95/3, 1634-97/1, 1634-111/4, 79/1, 80/2, 80/3, 81/2, 81/5, 82/3, 83/1, 83/3, 83/6, 84/1, 85/1, 85/3, 86/1, 88/1, 88/4, 89/1, 90/1, 91/1, 92/1, 93/1, 94/1, 94/2, 95/1, 97/2, 98/1, 99/1, 100/1, 101/1, 101/2, 102/1, 102/2, 102/9, 105/1, 106/2, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 109/1, 110/1, 111/1, 111/7, 111/8, 111/13, 112/2, 113/1, 113/2, 114/1, 116/1, 117/1, 237/2
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.06.1987			116/1 (-1974), 116/2 (1974)
Skylddeling Skylddeling	30.08.1826			90/1, 116/1
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		1/1983		1634-Mnrmangler, 1634-79/2, 1634-81/1, 1634-83/7, 1634-90/9, 1634-95/3, 1634-97/1, 1634-97/4, 1634-111/4, 1634-112/6, 1634-119/10, 41/1, 79/1, 80/2, 80/3, 81/2, 81/5, 82/3, 83/1, 83/3, 83/6, 84/1, 85/1, 85/3, 86/1, 88/1, 88/4, 89/1, 90/1, 91/1, 92/1, 93/1, 94/1, 94/2, 95/1, 97/2, 98/1, 99/1, 100/1, 101/1, 101/2, 102/1, 102/2, 102/9, 105/1, 106/1, 106/2, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 109/1, 110/1, 111/1, 111/7, 111/8, 111/13, 112/2, 113/1, 113/2, 114/1, 116/1, 117/1, 119/3, 237/2, 249/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Uregistrert jordsameie	6939133.13	530498.67	0	Nei	801846.2	
Eiendomsteig	6939224.58	528971.85	0	Ja	69841	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

TØRSET KARI F040660*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SPÆLAVEGEN 372 7340 OPPDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svarthaugsætervegen 145

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7340 OPPDAL	Kirkesogn	09070501 Oppdal
Grunnkrets	306 Bøasæter	Tettsted	
Valgkrets	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	183782878		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1965
2	183782886		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	183782894		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	183844660		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
5	183844679		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 183782878: Våningshus (113), Tatt i bruk 01.01.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	87
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	87
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1965	04.12.2006	
Igangsettingstillatelse	01.01.1965	04.12.2006	
Tatt i bruk	01.01.1965	04.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarthaugsætervegen 145	H0101	116/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0

2: Bygning 183782886: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

3: Bygning 183782894: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

4: Bygning 183844660: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

5: Bygning 183844679: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 05.08.2026

Oppdal kommune

Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

Telefon: 72401000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Oppdal kommune

Kommunenr.	5021	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svarthaugsætervegen 145, 7340 OPPDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

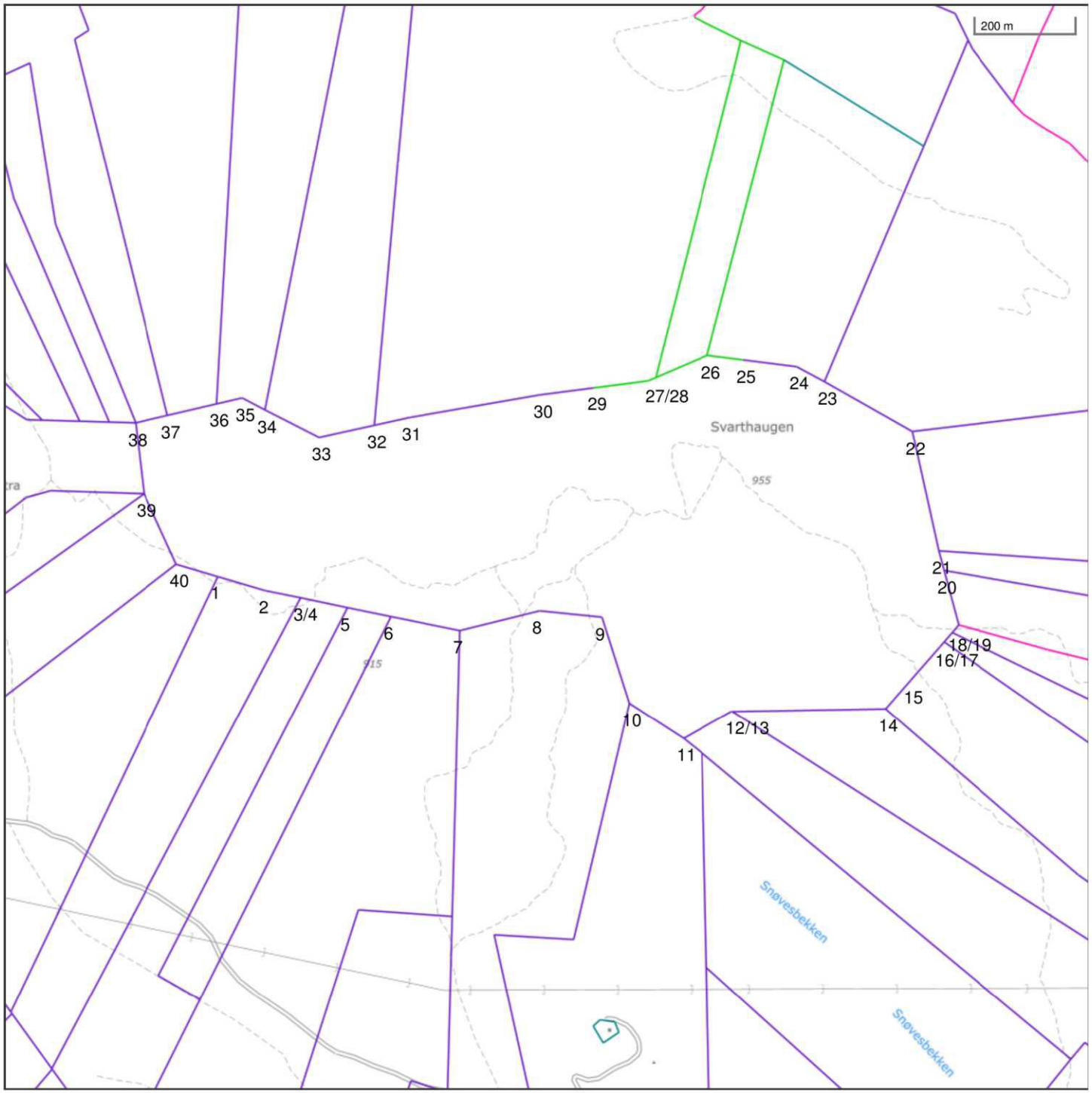
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.08.2026

Eiendomskart for eiendom 5021 - 116/1//

Teig 1 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

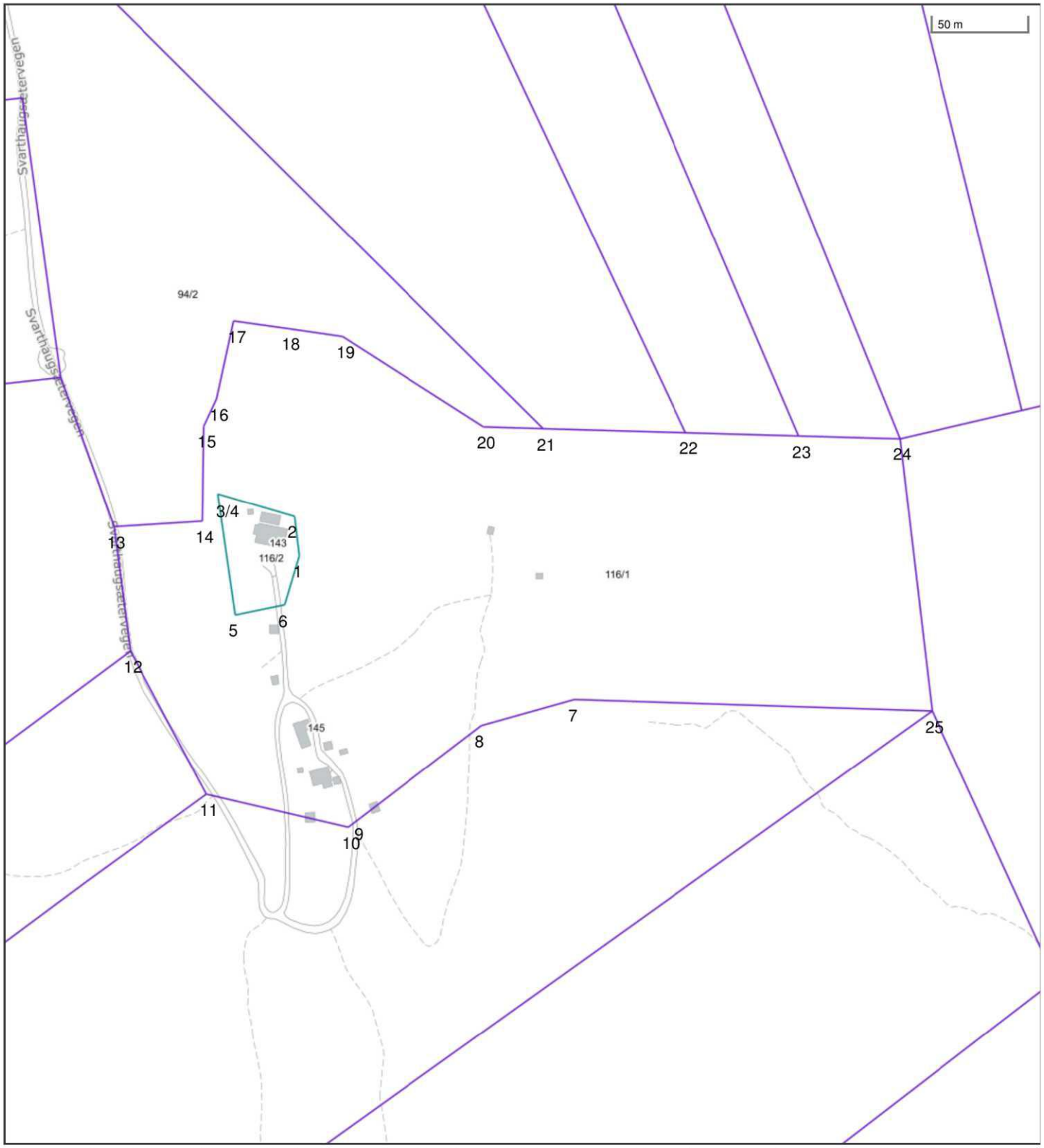
Teig 1 av 2

Areal	801 846,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6939133,13	**Øst**	530498,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6939006,6	529384,24	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	88,36	
2	6938979,26	529480,06	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	99,64	
3	6938965,45	529552,24	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,49	
4	6938965,31	529552,93	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	0,70	
5	6938946,23	529647,43	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	96,41	
6	6938928,98	529735,68	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	89,92	
7	6938901,84	529876,5	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	143,41	
8	6938943,35	530038,18	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	166,92	
9	6938931,73	530164,78	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	127,13	
10	6938757,37	530222,02	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	183,52	
11	6938687,25	530333,29	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	131,52	
12	6938743,04	530430,09	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	111,73	
13	6938742,78	530432,3	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,23	
14	6938750,86	530742,55	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	310,36	
15	6938809,19	530792,39	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	76,72	
16	6938878,83	530852,19	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	91,79	
17	6938888,05	530860,01	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,09	
18	6938907,11	530876,17	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,99	
19	6938922,66	530889,35	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,38	
20	6939032,64	530858,52	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	114,22	
21	6939072,14	530847,47	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	41,02	
22	6939314,13	530791,41	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	248,40	
23	6939413,25	530612,48	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	204,55	
24	6939442,94	530556	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	63,81	
25	6939455,75	530446,72	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	110,03	
26	6939464,23	530373,96	10 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	73,25	
27	6939418,47	530269,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	113,63	
28	6939411,58	530254,27	10 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	17,13	
29	6939396,44	530144,77	10 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	110,54	
30	6939381,24	530034,89	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	110,93	

31	6939332,96	529769,4	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	269,84	
32	6939316,66	529698,44	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	72,81	
33	6939290,99	529586,83	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	114,52	
34	6939345,84	529476,58	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	123,14	
35	6939369,61	529430,35	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	51,98	
36	6939357,12	529378,48	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,35	
37	6939332,97	529278,84	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	102,52	
38	6939317,34	529214,26	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	66,44	
39	6939173,04	529232,61	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	145,46	
40	6939030,93	529299,3	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	156,98	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	69 841,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6939224,58	**Øst**	528971,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6939252,36	528895,95	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,10	
2	6939273,31	528893,25	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,12	
3	6939283,56	528857,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,50	
4	6939284,92	528852,37	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
5	6939220,66	528862,22	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,01	
6	6939226,33	528888,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,79	
7	6939177,48	529042,7	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	189,96	
8	6939163,16	528993,49	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	51,25	
9	6939113,56	528929,72	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	80,79	
10	6939108,51	528923,14	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	8,29	
11	6939125,38	528847,71	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	77,29	
12	6939201,07	528806,59	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	86,14	
13	6939267,02	528797,33	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,60	
14	6939270,38	528844,34	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	47,13	
15	6939320,68	528844,6	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	50,30	
16	6939335,32	528851,29	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	16,10	
17	6939376,66	528859,96	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	42,24	
18	6939372,86	528889	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,29	
19	6939368,93	528917,9	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,17	
20	6939321,75	528993,26	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	88,91	
21	6939321,09	529024,87	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,62	
22	6939319,6	529100,48	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	75,62	
23	6939318,41	529160,43	50 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	59,96	
24	6939317,34	529214,26	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	53,84	
25	6939173,04	529232,61	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	145,46	

Utskriftsdato: 05.08.2026

Oppdal kommune

Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

Telefon: 72401000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Oppdal kommune

Kommunenr.	5021	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svarthaugsætervegen 145, 7340 OPPDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018008	
Navn	Kommuneplanens arealdel Oppdal kommune 2019-2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5021/dokumenter/2958/2018008_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	51 502 m^2
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	871 684 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	L

Delareal	3 m^2
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	BFR

Utskriftsdato: 05.08.2026

Oppdal kommune

Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

Telefon: 72401000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Oppdal kommune

Kommunenr.	5021	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svarthaugsætervegen 145, 7340 OPPDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt våningshus	1 554,00 kr
Sum	**1 554,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt boligeiendom	0%	706765	2.20	1/1	0 %	1 554,00 kr	777,00 kr
					Sum	**1 554,00 kr**	**777,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

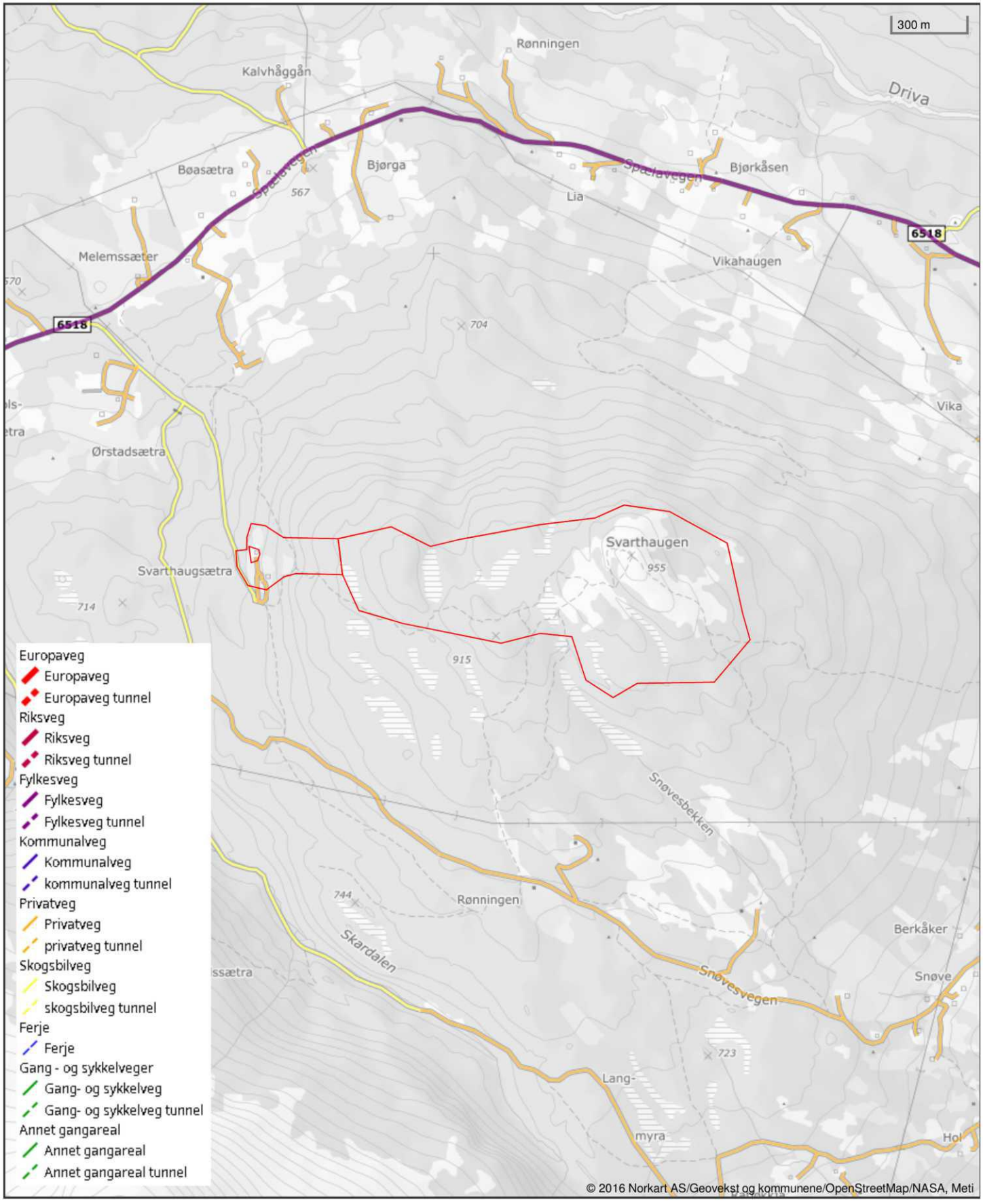
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.08.2026

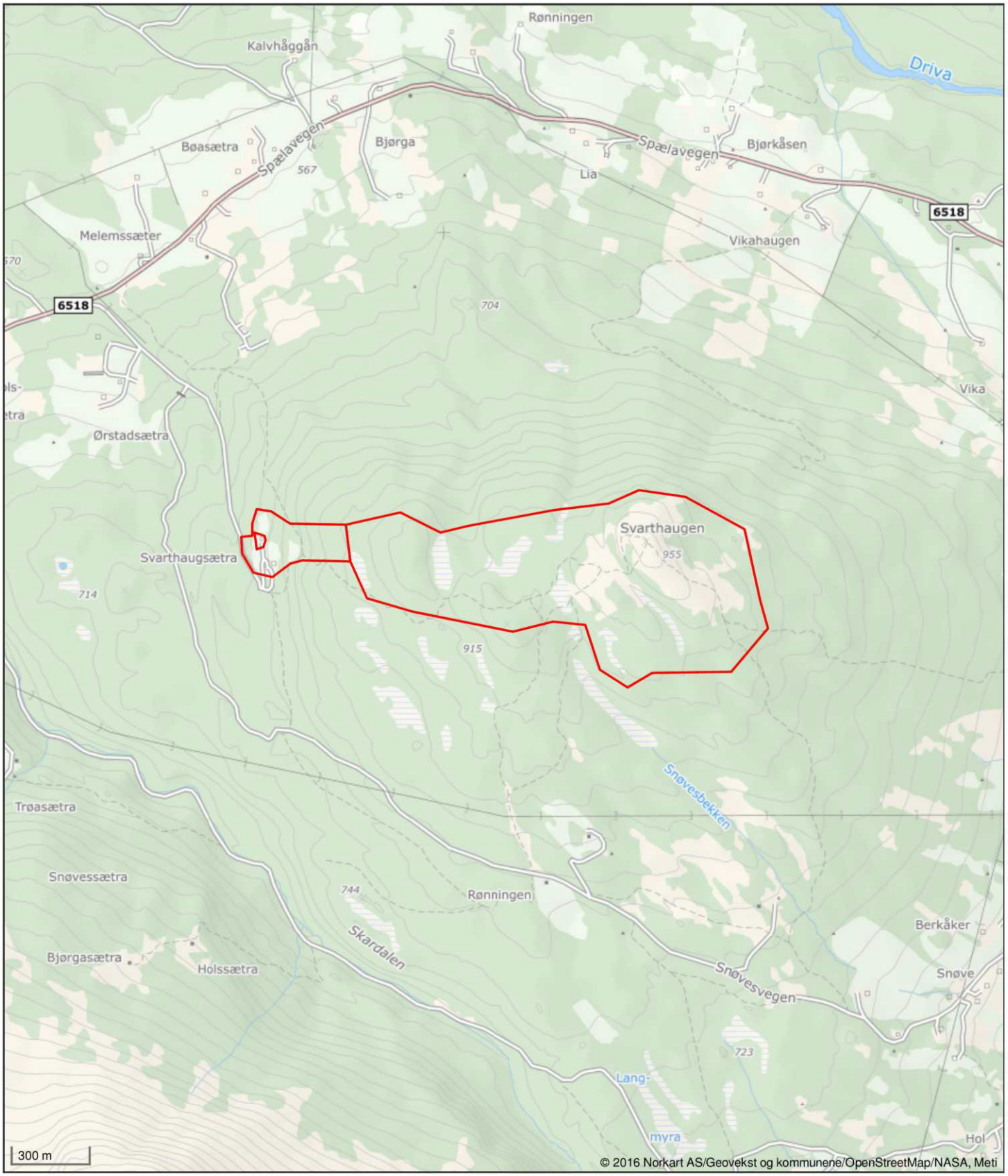
Vegstatuskart for eiendom 5021 - 116/1//



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

Utskriftsdato: 05.08.2026

Oversiktskart for eiendom 5021 - 116/1//



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

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Merete Rasmussen
Telefon: +4741667000
Dato: 05.08.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Tørset Kari	Svarthaugsætervegen 145	5021.116.1.0.0	Oppdal kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	16.11.2018
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	10.02.2026

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	99	Ikke utført	10.02.2026
Siste feiing utført	99	Utført	06.07.2023

Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Annet, se kommentarfelt:	99	**Tvil om det er klart for feiing. Husstige reist, men bærer preg å stått reist en stund. Lite sot, snø i bunn.**	**10.02.2026**
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101		**10.02.2026**
Anm: Røykvarsler mangler. Gjelder:	H0101	**Andre etasje mangler**	**14.11.2018**
Skorstein - innkledd skorstein	H0101	**Skorstein innekledd 1 og 2 etasje**	**14.11.2018**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling



Orkanger, 31.08.2026

KOMMUNE	5021	**GNR**	116	**BNR**	1	**FNR**	0	**SNR**	0
EIER	Tørset Kari								
EIENDOM/GATE	Svarthaugsætervegen 145								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☒	☐	☐

	RENOVASJON	**SLAM**
Type abonnement	Renovasjon: Normalt fritidsabonnement (servicegrad 2)	Slam
Årsgebyr inkl. mva. **(inkl. også evt. påslag kommune)**	2388,38	1913,55
Antall terminer	2	2
Fakturert t.o.m.	01.01.2027	01.01.2027
Neste forfall	20.09.2026	20.09.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)		

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/4098/64
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 10:38

308

DAGBOK NR. 4098 04093 | DAGBOKFØRT 14.06.79 ØRKDAL SORENSKRIVEREMBETE

GARANTIERKLÆRING.

Undertegnede interesserte i grendaveganlegget SVARTHAUGSETRA – Fv. 513 i Oppdal, garanterer med dette for distriktets andel i anleggsutgiftene ved anlegget og for fremtidig vedlikehold.

En garanterer videre for at anlegget vil bli arbeidet ferdig innen 3 år fra dato for tilstått statsbidrag.

Det erklæres samtidig at en på frivillig vis avstår nødvendig grunn til bygging av veganlegget etter den stukne veglinje.

Oppdal, den 7/6. 1979.

Gårdsnavn	G.nr.	B.nr.	Navnet på eieren
SVARTHAUGSETRA	116	1.	Kari Simenstad.

309

103

Egenerklæring sendt jordstyret

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

DAGBOK NR. [illegible]
05393 16.09.87
SORENSKRIVERKONTORET

Skjøte

Undertegnede: KARI SIMENSTAD

født: 011135 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
PER RINGDAL

født: 090438 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:

g.nr. 116 b.nr.[1] 2

matr. nr. til gate/vei[1]

i: OPPDAL kommune.

Kjøpesummen kr. 25.000,-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

- Tomta gis vegrett til Svarthaugsetervegen over selgerens eiendom.
- Tomta gis rett til vann fra brønn påselgerens eiendom, og til å ha vannledning, strømkabel og telekabel gravd ned over selgerens eiendom.
- Tomta garanteres fri for heftelser.
- Kjøperen gis forkjøpsrett ved eventuelt dalg av grunn som grenser til tomta.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

OPPDAL den 11/9 19 87

Kari Simenstad.
Utstederens underskrift.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

OPPDAL den 15.09. 19 87.

Ann Marit Myran
Navn

Født: 301266. [redacted]

7340 OPPDAL
Adresse

Navn

Født: 14/060 [redacted]

7340 OPPDAL
Adresse

~~52~~
104

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den ..... 19.....

.....	.....
Navn	Navn
Født:	Født: .....
.....	.....
Adresse	Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til fellas bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Svarthaugsætervegen 145

SKOLER

Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	9 min 7.9 km
Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	14 min 10.4 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	13 min 9.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 10.9 km

SPORT

Vollan skole	9 min
Oppdal nye grusbane	12 min
Oppdal Treningssenter	12 min

VARER/TJENESTER

Sagtunet	11 min
Torgsenteret / Domus Oppdal	12 min
Vitusapotek Oppdal	12 min
Vitusapotek Aunasenteret	13 min
Oppdal Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal skole Linje 480	12 min 9.5 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	13 min 9.9 km
Molde Lufthavn, Årø	2 t 1 min

BARNEHAGER

Pikhaugen barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 8.7 km
Brennan barnehage (0-5 år) 104 barn	11 min 9.1 km
Høgmo barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 10.5 km

DAGLIGVARE

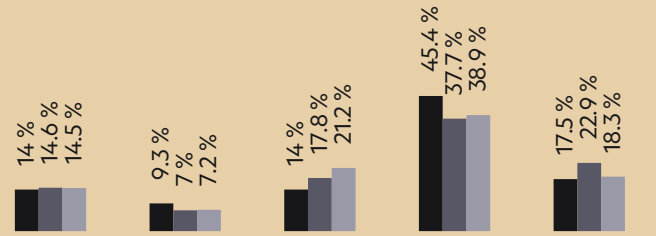
Kiwi Oppdal	11 min
Spar Oppdal	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

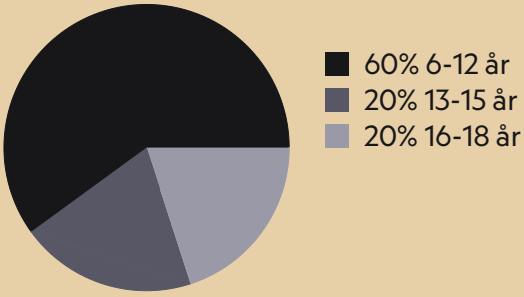
Kiwi Oppdal	11 min
Spar Oppdal	11 min

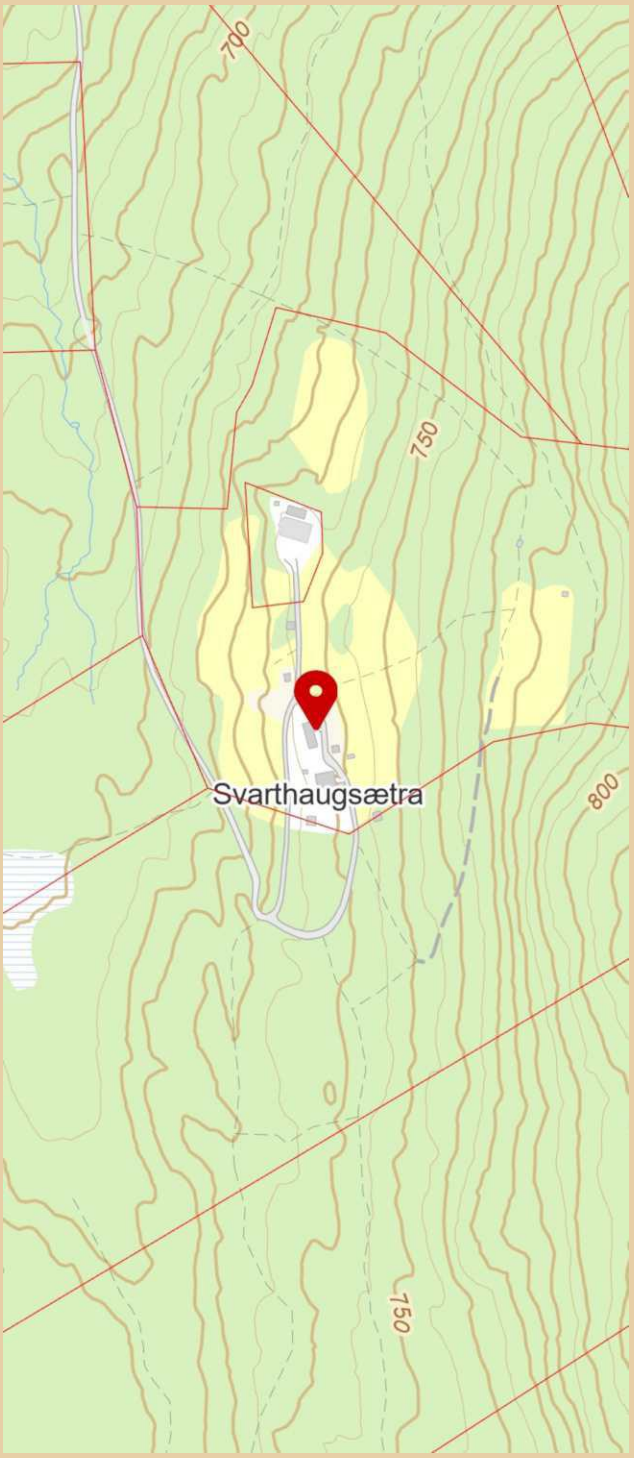
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bøasæter	84	53
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Svarthaugsætervegen 145

SKOLER

Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	9 min 7.9 km
Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	14 min 10.4 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	13 min 9.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 10.9 km

SPORT

Vollan skole	9 min
Oppdal nye grusbane	12 min
Oppdal Treningssenter	12 min

VARER/TJENESTER

Sagtunet	11 min
Torgsenteret / Domus Oppdal	12 min
Vitusapotek Oppdal	12 min
Vitusapotek Aunasenteret	13 min
Oppdal Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal skole Linje 480	12 min 9.5 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	13 min 9.9 km
Molde Lufthavn, Årø	2 t 1 min

BARNEHAGER

Pikhaugen barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 8.7 km
Brennan barnehage (0-5 år) 104 barn	11 min 9.1 km
Høgmo barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 10.5 km

DAGLIGVARE

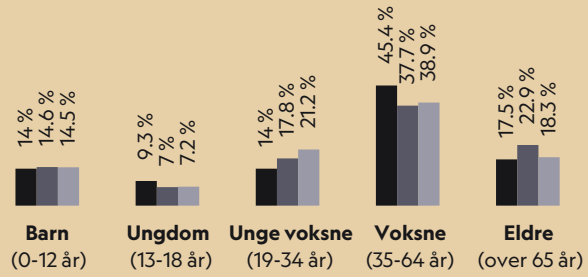
Kiwi Oppdal	11 min
Spar Oppdal	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

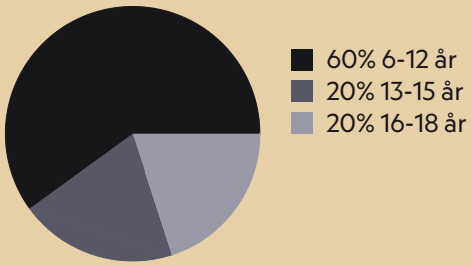
Kiwi Oppdal	11 min
Spar Oppdal	11 min

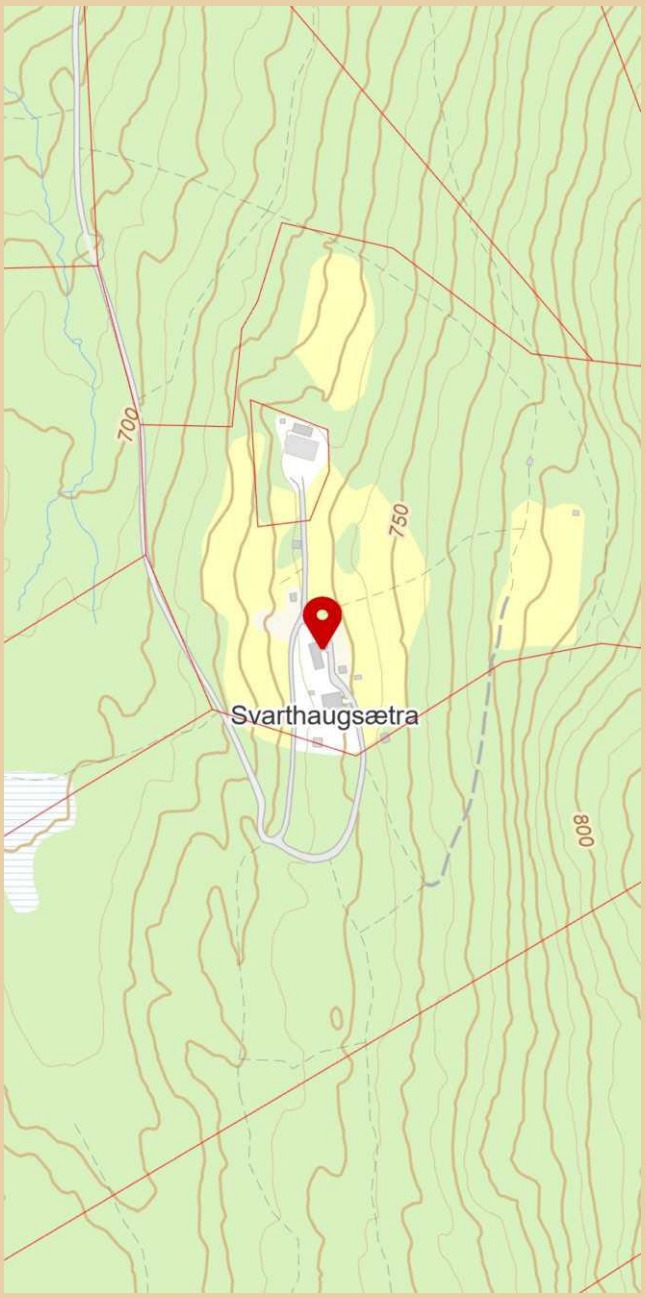
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bøasæter	84	53
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Svarthaugsætervegen 145

SKOLER

Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	9 min 7.9 km
Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	14 min 10.4 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	13 min 9.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 10.9 km

SPORT

Vollan skole	9 min
Oppdal nye grusbane	12 min
Oppdal Treningssenter	12 min

VARER/TJENESTER

Sagtunet	11 min
Torgsenteret / Domus Oppdal	12 min
Vitusapotek Oppdal	12 min
Vitusapotek Aunasenteret	13 min
Oppdal Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppdal skole Linje 480	12 min 9.5 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	13 min 9.9 km
Molde Lufthavn, Årø	2 t 1 min

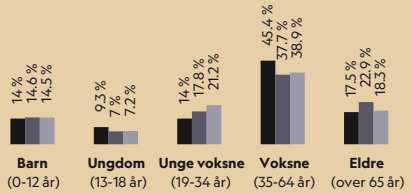
BARNEHAGER

Pikhaugen barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 8.7 km
Brennan barnehage (0-5 år) 104 barn	11 min 9.1 km
Høgmo barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 10.5 km

DAGLIGVARE

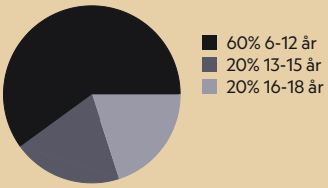
Kiwi Oppdal	11 min
Spar Oppdal	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bøasæter	84	53
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Oppdal	11 min
Spar Oppdal	11 min

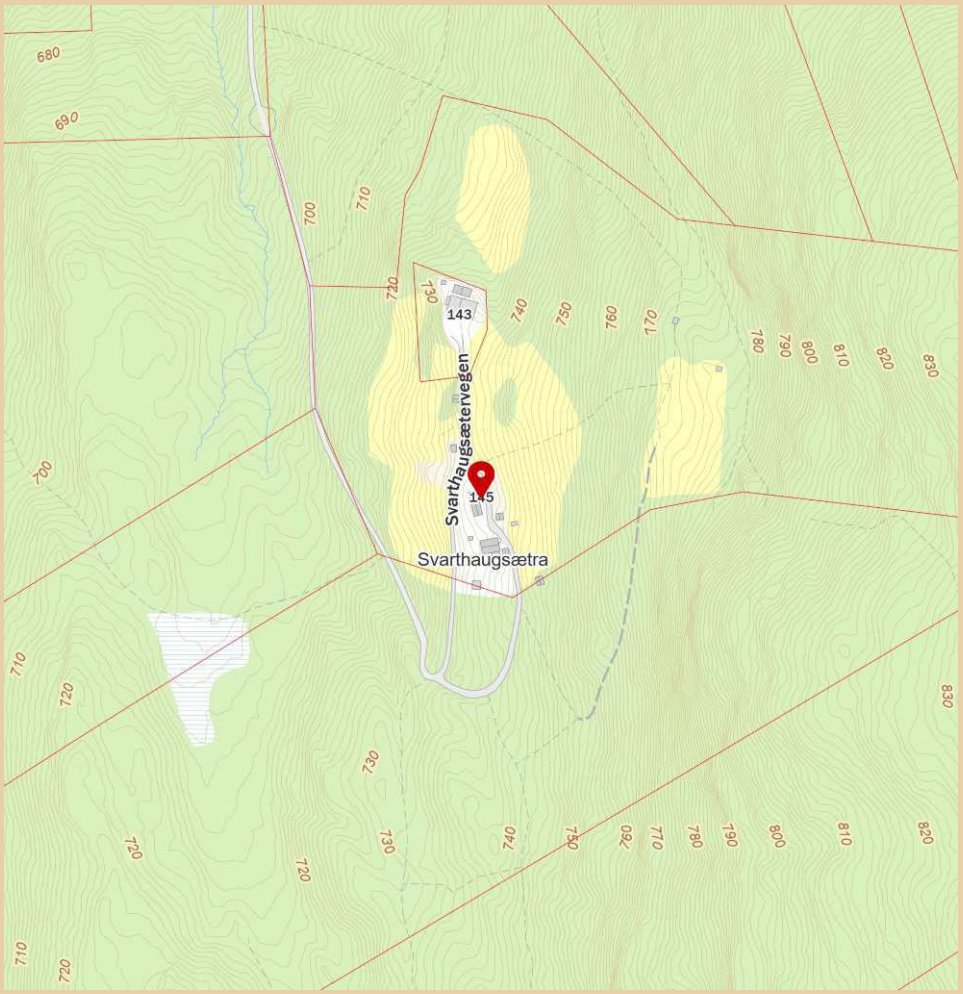
SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	2%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

BOLIGMASSE



95% enebolig
5% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Svarthaugsætervegen 145, 7340 Oppdal
Gnr. 116, Bnr. 1, Oppdal kommune.

Oppdragsnummer:
325260041

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.
