

An aerial photograph of a winter village in a snowy mountain landscape. The houses are wooden and scattered across a hillside covered in snow. There are many bare trees and some evergreens. The sky is clear and blue.

aktiv.

Øvre Rønningsvegen 21, 7340 OPPDAL

**Sjelden mulighet - Oppgradert  
hyttetun med usjenert beliggenhet  
og nær fire mål tomt ved Stølen**





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Jon Ivar Jamtøy**

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Oppdal**

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

**Nøkkelinformasjon**

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 025 100,-  
**Selger:** Joar Grønset  
Kirsten Oline Aune Grønset

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 54/95 kvm  
**Tomtstr.:** 3893.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 350, bnr. 2  
**Oppdragsnr.:** 1703230094

# Sjelden mulighet - Oppgradert hyttetun med usjenert beliggenhet og nær fire mål tomt

Dette er en helt spesiell eiendom beliggende like nord for Stølen Skisenter. Eiendommen har en gedigen tomt på nesten fire mål, og det står til sammen fire bygninger på eiendommen. I tillegg til hovedhytta er det både et stabbur/anneks, et bygg med mulddo og en gammel låve benyttet som lager.

Eiendommen grenser inn mot den barnevennlige og populære skiløypa fra Stølen og nordover, men du er likevel godt skjermet for innsyn ved hytta. Området inviterer til aktiviteter i friluft året rundt, og det er under ti minutters kjøretur til sentrum om de mer urbane behov skulle melde seg.

Hytta er fra 1975, men den ble vesentlig oppgradert i 2020. Da ble blant annet kjøkken og bad restaurert, sammen med oppgradering av det elektriske anlegget samt innvendig beising og maling.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Selgers egenerklæringsskjema .....	36
Tilstandsrapport .....	40
Bygningstegninger .....	70
Energiattest .....	76
Skylddelingsforretning .....	83
Eiendomskart .....	87
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart .....	89
Ortofotorapport .....	93
Reguleringsplankart .....	98
Kommuneplankart .....	100
Kommuneplanens areal- best. og retningslinjer .....	102
Tinglyste erklæringer .....	129
Nabolagsprofil og kart .....	132
Budskjema .....	144

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 54 m<sup>2</sup>

Bra eksternt (BRA-e:) 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Hytte

1. etasje BRA-i: 54 m<sup>2</sup> - Yttergang, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom

#### Stabbur/Anneks

1. etasje BRA-e: 8 m<sup>2</sup> - Soverom

#### Låve

1. etasje BRA-e: 33 m<sup>2</sup> - Bod

#### Toalettbus

Toalettbygget har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Innvendig takhøyde må være over 190 cm i minst 60 cm bredde for at arealet skal være målbart areal.

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 3893 m<sup>2</sup> iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. skylddelingsforretning tinglyst 14.11.1967 er tomtearealet 3930 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt og at tomtearealet således må betraktes som omtrentlig.

Tomta er usedvanlig stor, hellende mot sør, og består i hovedsak av naturtomt med gressbakke, lyng, løvtrær, einer og storstein. Det er etablert terrasse langs to sider av hytta.



### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger mellom Rønningsgrenda og Oppdalstoppen, ca. 1 km nordøst for Stølen Skisenter. Beliggenheten er usjenert, skjermet for innsyn og det er fin utsikt mot fjellene i sør (Almannberget, Sissihøa osv.). Området inviterer til aktiviteter i friluft året rundt med preparert skiløype/tursti langs Pilegrimsleden kun 30 meter fra hytteveggen, kort vei til skiheis og turområde rett utenfor hyttedøra. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud under ti minutters kjøretur unna.

### **Adkomst**

Adkomst til denne hytta skjer via Gamle Kongeveg som går parallelt med E6 nordover fra Oppdal. Ta utgangspunkt i oppkjøringen til Stølen Skisenter. Følg Gamle Kongeveg videre nordover i 1,5 km, og ta opp til venstre (gjennom portalen) til Rønningsgrenda. Følg bakken oppover i ca. 130 meter, og ta første innkjøring til venstre. Kjør denne veien oppover i ca. 200 meter, og du får parkeringsplassen på høyre hånd. Fra denne parkeringsplassen går du så 30 meter opp til Gamle Kongeveg (pilegrimsleden/skiløypa) og følger denne nordover i 100 meter. Eiendommen ligger da på venstre side.

Dersom du kommer E6 nordfra (fra Trondheim), kan du kjøre opp Nedre Rønningsvegen mot Rønningsgrenda. Denne avkjøringen ligger ca. 350 meter nord for Halsetløkka camping.

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt fritids- og boligbebyggelse samt gårdsbruk.

### **Byggemåte**

Hytta (1975) er tegnet av arkitekt Jan Torske og er anlagt på en ringmur av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er et trebjelkelag. Vinduer har koblede glass. Selger opplyser at det ble etablert nytt tak med lufting omkring år 2005.

Stabbur/anneks (ca. 1980) er oppført i laftet tømmer og anlagt på punktfundamenter av stein. Taket har saltaks form og er tekket med torv.

Frittstående toalett (ca. 2004) er oppført i laftet tømmer og anlagt på punktfundamenter av stein. Taket har saltaks form og er tekket med torv.

Uthus (ukjent byggeår) er oppført over punktfundamenter av naturstein. Veggkonstruksjonen er i enkelt, uisolert bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 11.02.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Terrassen fremstår i god stand. Det bemerkes at det mangler rekkverk ved del av terrasse det ikke er trapp. TG 3 settes på grunn av stedvis manglende rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres skjevheter gulv og opp mot 70-80mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Pipe er høyeste punkt.

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenne på baksiden av hytta har slitasje og lekkasje i skjøter. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også ved torvteking. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved pipe og beslag vurderes å fungere.

Beslag på tak er ikke kontrollert.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra byggeår og har noe slitasje samt manglende tettelisten mellom ramme og karm. Det registreres at enkelte vinduer tar i karm ved åpning.

#### Utvendig > Dører

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Innvendig > Radon

##### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

#### Innvendig > Pipe og ildsted

##### Vurdering av avvik:

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

#### Innvendig > Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Dette kan skyldes bevegelse i fundament.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner  
Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er delvis motfall til sluk. Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt da belegget har oppbrett ved vegger og dørterskel.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.  
Belegg er ikke etablert minimum 25mm opp ved rørgjennomføringer i gulv. Det er i dag benyttet tetningsmasse/silikon og det er på befaringdagen tett rundt rørene.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det ble ikke registrert vesentlig fuktighet i terrenget rundt hytta ved befaring i 2023. Tomten var snødekt og ikke kontrollert med tanke på eventuelle dreneringbehov på befaringsdagen. Det er ikke tilkomst til krypkjeller for vurdering. Det bemerkes stedvis kort avstand mellom ventiler i krypkjeller og terreng med påfølgende fare for fuktinntrengning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det registreres stedvis skjevheter på innvendige gulv, trolig grunnet mangelfull fundamentering. Høyeste punkt er over midtmur samt ved pipefundment med helling ut mot yttervegger. Tidligere eier opplyste at det ikke har vært noen negativ utvikling av forholdet de siste 20 år. Det registreres ingen synlige sprekker på kontrollerbar del av grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

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

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

### **Innhold**

Hytte:

- Yttergang, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Innhold for øvrig:

- Frittstående stabbur/anneks innredet med fire sengeplasser

- Frittstående tømmerbygg med mulddo

- Gammel låve benyttet som lager

- Nybygd terrasse

- Overbygd inngangsparti

### **Standard**

Hytte "Persvang"

Yttergang:

Beiset panel og rundstokker i åpen himling, beiset panel på vegger, malt tregulv.

Spotskinne. Panelovn. Klesheng. Lagringshems.

Toalett:

Beiset panel i himling, beiset panel på vegger, tregulv. Rommet er utstyrt med WC, mekanisk avtrekk, panelovn og sikringskap.

Gang:

Beiset panel og rundstokker i åpen himling, beiset panel på vegger, slipt og oljet tregulv. Stige opp til hems.

Soverom 1:

Beiset panel i himling, beiset panel på vegger, malt tregulv. Plassbygd køyeseng og garderobeskap.

Soverom 2:

Beiset i himling, beiset panel på vegger, malt tregulv. Dobbeltseng og plassbygd garderobeskap.

Bad:

Malt panel i åpen himling, malt panel på vegger, belegg på gulv. Badet er utstyrt med dusjkabinett, varmtvannsbereder, stråleovn og benk med servant.

Stue:

Beiset panel i himling, beiset panel på vegger, slipt og oljet tregulv. God plass for både spisestue og salong. To panelovner. Liftgardiner. Peis.

Kjøkken:

Beiset panel i himling, beiset panel på vegger, slipt og lutet tregulv. Sort IKEA kjøkkeninnredning type Lerhyttan med eikemønstret laminert benkeplate. Integreert oppvaskmaskin og kjøleskap med fryseboks, frittstående komfyr med keramisk topp. Liftgardin.

Stabbur/anneks "Gåvålia"

Soverom:

Panel og rundstokker i åpen himling, tømmervegger, tregulv. To køyesenger (fire sengeplasser), kommode og stråleovn.

Frittstående toalettbygg "Stølshø":

Toalettrom:

Panel, åser og rundstokk i åpen himling, tømmervegger, tregulv. Hylle, muldo og elektrisk varmeovn.

Låve

Lagerrom:

Uisolert med jordgulv. Tidligere eier fikk godkjent ombygging av låven til anneks/gjestehytte. Byggetillatelse er utløpt, men tegninger foreligger.

### **Innbo og løsøre**

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



Selger opplyser at følgende medfølger i handelen: Alle senger, hjørnesofa, to lenestoler, sofabord, lamper over spisebord og på soverom, gardiner på stue og kjøkken, samt madrasser i anneks. Det samme gjelder utebenk med bord. Liftgardiner på soverom medfølger ikke.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for oversikt over moderniseringer.

#### **Parkering**

Det foreligger tinglyst rett til parkering for to biler ca. 90 meter sør for eiendommen. Se markering på vedlagte kart.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Arkitekt Jan Torske tegnet i 1990 hytte/anneks i eksisterende uthus. Tiltaket ble omsøkt, men ikke gjennomført. Ta gjerne kontakt med megler for innsyn i disse tegningene.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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

Eiendommen har tinglyst bruksnavn "Persvang".

# Energi

## **Oppvarming**

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

Eiendommen har brannvarsling ved hjelp av enkeltmeldere.

Siste varslet feiing og tilsyn med fyringsanlegg 04.11.2019 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS: 04.11.2019 - Anm: Ny avtale inngått.

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 4 år.

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 25.07.2013. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

## **Energikarakter**

F

## **Energifarge**

Rød

# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 950 000,-

## **Kommunale avgifter**

Kr 13 700,-

## **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker eiendomskatt samt et feie- og tilsynsgebeyr. Renovasjon og slamtømming foretas og faktureres av ReMidt, og er en del av beløpet ovenfor.

## **Formuesverdi primær**

Kr 151 685,- pr. 31.12.2021

### **Andre utgifter**

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr 13 700,-
- Forsikring ca. kr 3 400,-
- Strøm: ca. kr 9 500,-
- Veiavgift: ca. kr 7 000,-
- Vannavgift: ca. kr 2 000,-

Totalt ca. kr. 35 600,-

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 350, bruksnummer 2 i Oppdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1967/1403-3/64 - 27.04.1967  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
Feilaktig slettet  
Rettet etter tingl. §18  
23.07.2019 Arkivref. 19/32065-2

1974/5017-1/64 - 17.09.1974  
BEST OM GARASJE/PARKERING  
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:302 Bnr:3  
Rett til 2 helårs parkeringsplasser

Kopi av tinglyste erklæringer følger vedlagt salgsoppgaven.



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge Oppdal kommune foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. 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 å 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.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst skjer via privat vei i Rønningsgrenda, opp til angitt parkeringsplass ca. 90 meter fra eiendommen. Det må påregnes en årlig avgift for brøyting og vedlikehold av denne veien.

Selger opplyser å ha gitt innspill til rullering av kommuneplanens arealdel om veitrasé fra Rønningsløkkjvegen ovenfor eiendommen og inn på eiendommens nordøstre hjørne. Konferer megler for mer informasjon.

Vannforsyning er også privat, og skjer fra felles borehull med 12-13 andre oppsittere. Det er etablert varmekabel i vanninntaket på hytta. I følge opplysninger fra selger holder vannet meget høy kvalitet, og det er stor kapasitet i anlegget. Det betales en årlig avgift for vannet.

Avløpet fra hytta går til to private tanker. En sortvannstank for kloakk, og en gråvannstank med overløp og infiltrasjonsgrøft. Det foreligger godkjent utslippstillatelse datert 27.04.1999 på dette anlegget. Utgiftene til tømning skjer via de kommunale avgiftene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som fritidsbolig.

Området er ikke regulert og Kommuneplanens arealdel Oppdal kommune 2019-2030 med ID 2018008, er gjeldende. Eiendommen ligger i et område som er satt av til fritidsbebyggelse. Store deler av eiendommen ligger i hensynssone H110\_23 Nedslagsfelt drikkevann.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som følger vedlagt salgsoppgaven. Denne gir blant annet god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse samt anlegg, sikrings- og faresoner m.m.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøper**

2 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

75 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 041 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Jon Ivar Jamtøy  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[jon.ivar.jamtoy@aktiv.no](mailto:jon.ivar.jamtoy@aktiv.no)  
Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS  
Sunnalsvegen 6  
7340 Oppdal  
Tlf: 724 04 030

### **Salgsoppgavedato**

21.03.2025





Velkommen til Øvre Rønningsvegen 21!



Oppgradert hyttetun med usjenert beliggenhet like ovenfor skiløypene fra Stølen i retning Grytdalen





Eiendommens tomt er på ca. 3,9 mål



Tunet består av hytte, anneks, toalettbygg og låve





Hytta ble oppført i 1975 og oppgradert de senere årene



Nyanlagt terrasse langs to sider av hytta









Yttergang med garderobe plass





Stue med peis



Stue





Stue



Kjøkken med innredning fra 2020



Stue med plass for spisestuemøbler











Hytta har to soverom - Det ene med dobbelseng



Det andre soverommet er innredet med køyeseng



Bad med dusj og  
separat toalettrom







Anneks og toalettus



Annekset er innredet med fire sengeplasser

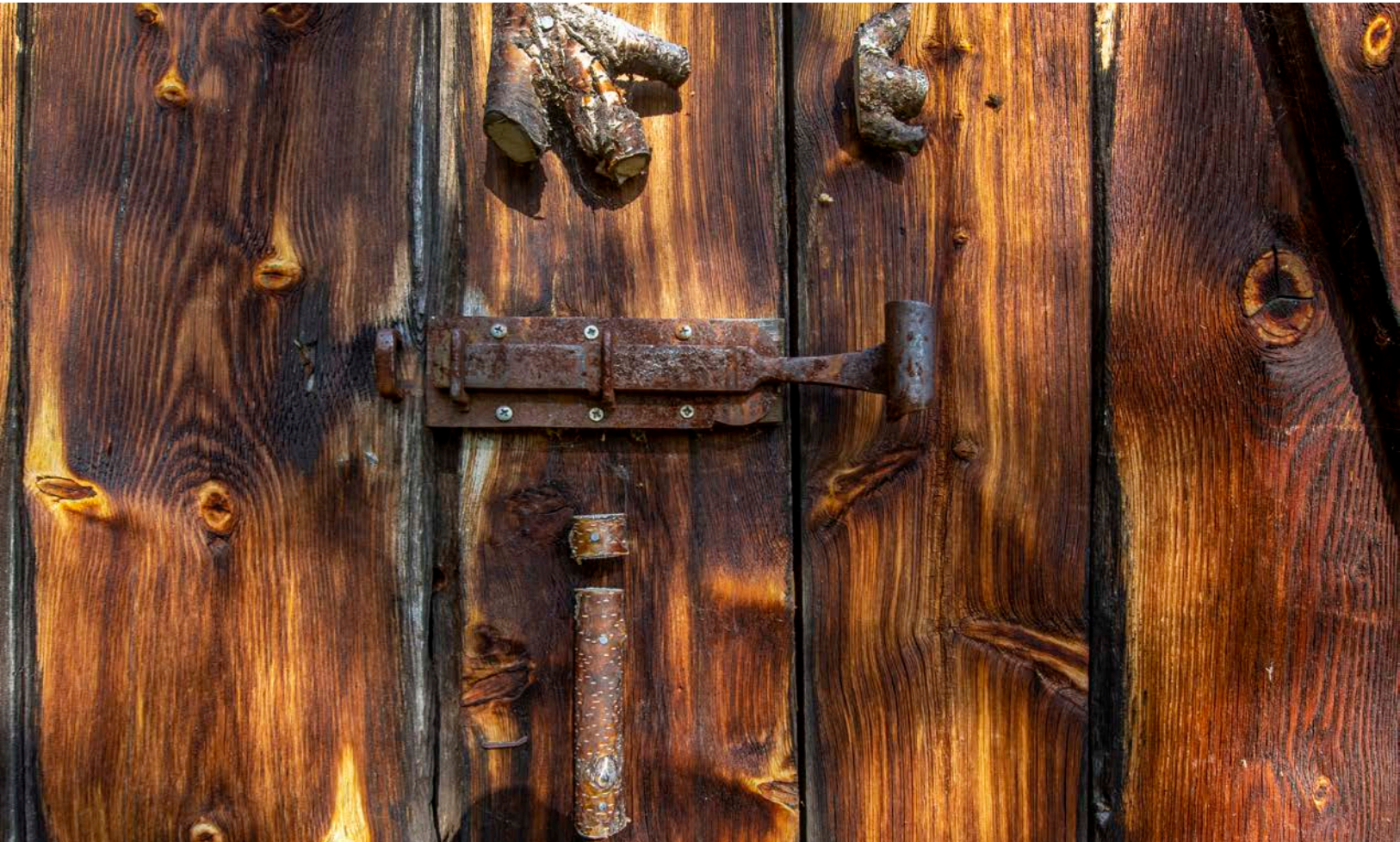




Toaletthus med mulddo



På eiendommen står også en eldre låve benyttet som lager





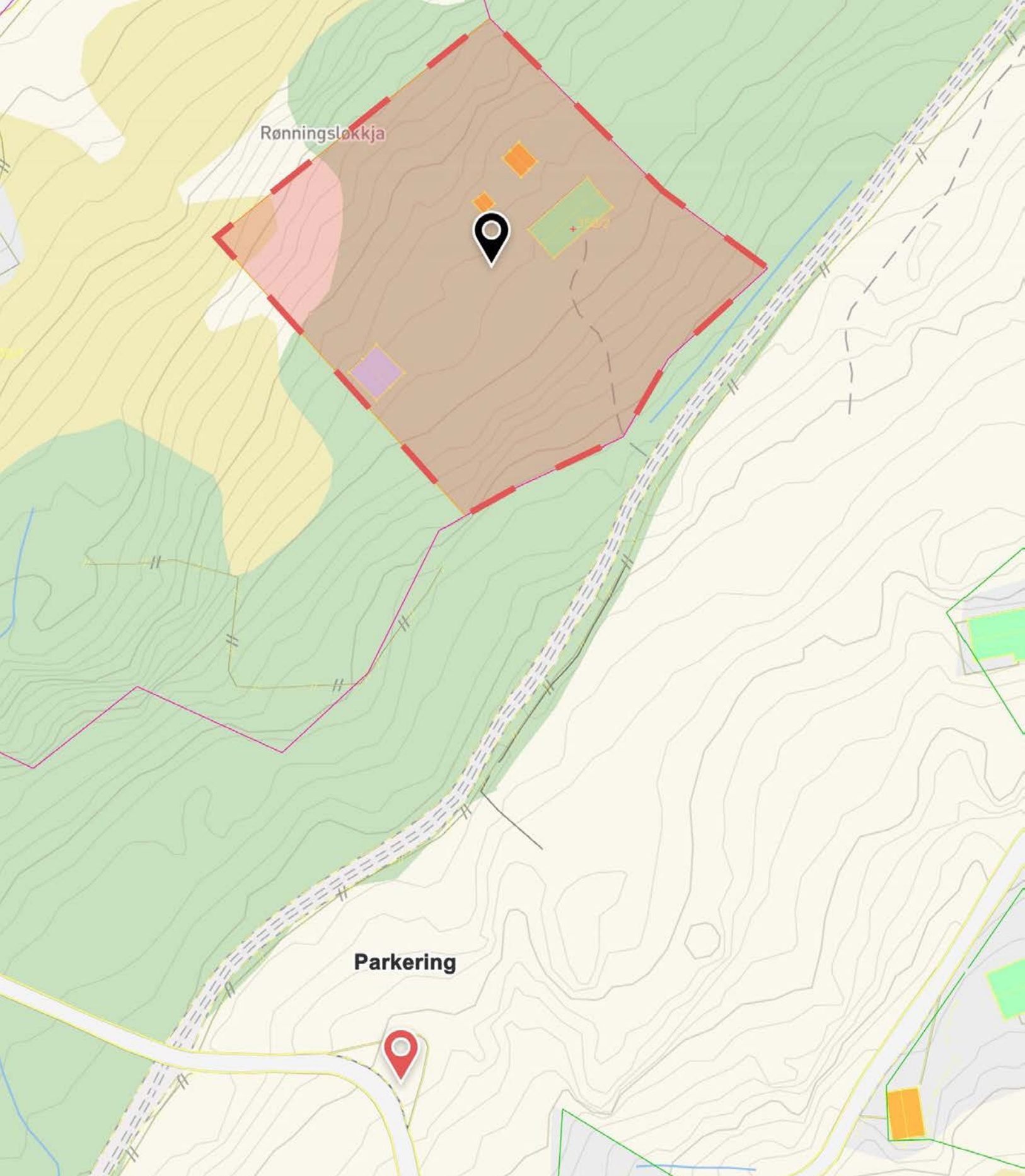


Skiløypa (Pilegrimsleden) går kun 30 meter fra hytteveggen



Velkommen til visning i Øvre Rønningsvegen 21!





Kart med markering av parkeringsplass

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703230094	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kirsten Oline Aune Grønset	Joar Grønset
<b>Gateadresse</b>	
Øvre Rønningsvegen 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6338104/13

Document reference: 1703230094

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt våtromsbelegg og ny servant og dusjkabinett
Arbeid utført av	Comfort Oppdal og Sverresborg maler service

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Skjevhet gulv stue , se takstrapp
-------------	-----------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kurs kjøkken
Arbeid utført av	Elektro 1 Oppdal

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygging av veranda

Arbeid utført av

Høne Pøne as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Søkt om ny vei adkomst , avgjøres i kommunens arealdel i 2025/26

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1703230094

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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





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

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Øvre Rønningsvegen 21, 7346 OPPDAL
-  OPPDAL kommune
-  # gnr. 350, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 11741-1512

Referansenummer: QB7912

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført av normalt gode materialer og med normal utførelse. Enkelte forhold som ble registrert på befaringsdagen er anmerket og opplistet i uprioritert rekkefølge. For videre omtale se rapportsammendrag og respektive punkter i rapporten.

- 1) Det registreres stedvis skjevheter i gulv og da spesielt i stue/kjøkken.
- 2) Det anbefales etablering av inspeksjonsluke for kryprom under hytta for kontroll av tilstand.
- 3) Takrenner mot nordvest er slitte og utskifting anbefales.
- 4) Motfall til sluk på bad. Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.
- 5) Det anbefales en kontroll av pipe/ildsted og elektrisk anlegg.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt besiktiget. Taket ble besiktiget og fremsto i god stand ved befaring 03.10.2023 og dette legges til grunn for TG 1.

Takrenner i tre med kjettingnedløp. Takrenne mot sørøst er utskiftet i 2023.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Det registreres stedvis noe slitasje/sprekke i solvegger men fremstår generelt i god stand. Musebånd er ettermontert.

Takkonstruksjonen er oppbygd som en lukket konstruksjon med takåser og sperrer som bæring. Det er etablert luftespalter ved raft.

Det ble ikke

registrert tegn til skader i forbindelse med takkonstruksjonen.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert en terrasse mot sørøst oppført av impregnerte materialer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har beiset trepanel. Innvendige overflater ble overflatebehandlet og gulv slipt i 2020.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det opplyses at det ikke er foretatt radonmåling i hytta.

Hytta har elementpipe med åpen peis i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innendig har hytta malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene og taket er kledd med panel.

Gulvet har vinylbelegg fra 2020. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har benkeplate med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og vannstoppssystem. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tregulv og beiset trepanel på vegger. Av utstyr er det wc. Rommet har naturlig ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er etablert på bad. Vannledninger fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med avløpsrør.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og klaffventiler i yttervegg. Ventilasjonen vurderes å være tilstrekkelig.

Varmtvannstanken er på 100 liter og er etablert på bad.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i toalettrom.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Ingen synlig utvendig fuktsikring ved grunnmur.

Bygningen har ringmur i støpt betong.

Tomten er en gressbevokst naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), og privat grunnboret brønn. Utvendige vann og avløpsledninger er

oppløst å være fra 2004. Svartvann går til tett tank. Eier mener

gråvann går til infiltrasjonsgrøft men dette er noe usikkert. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med vann og avløpsrør.

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2004. Det er ikke opplyst om avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Hytta er oppført i henhold til tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. 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.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

### Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

### Anneks

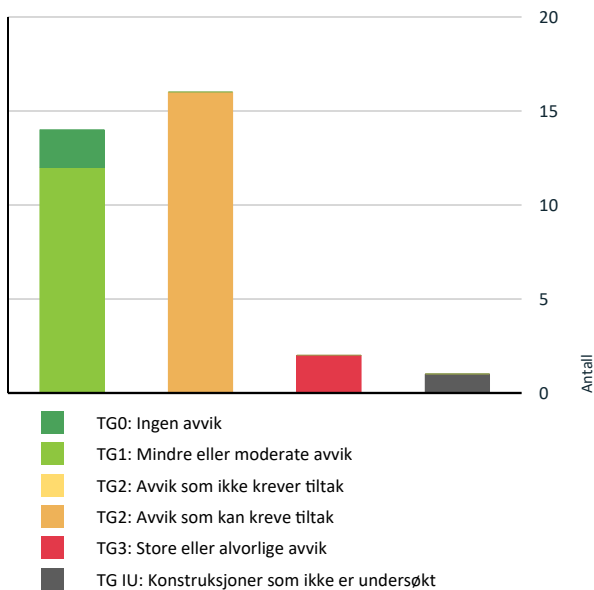
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.



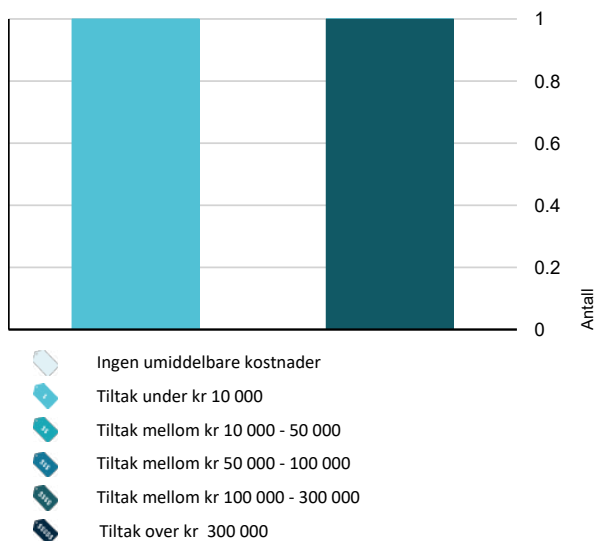
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Krypjkjeller har ikke etablert tilkomst og er derfor ikke kontrollert. Tomt, takteking og terrasser var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert. Det legges til grunn observasjoner som ble gjort i Oktober 2023. Uthusene er ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

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

---



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1975

### Anvendelse

Fritidsformål

### Standard

Enkel/normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Etablert toalettrom
2004	Modernisering	Innlagt vann og avløp. (Tidligere kun sommervann)
2005	Modernisering	Ny takteking og nytt sikringskap.
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Nytt gulvbelegg på bad samt ny servant og dusjbinett. Beiset overflater i hytta samt slipt gulv.
2023	Modernisering	Ny veranda. Ny takrenne i front.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv . Taket var snødekt på befaringdagen og er ikke visuelt besikttet. Taket ble besikttet og fremsto i god stand ved befaring 03.10.2023 og dette samt alder legges til grunn for TG 1.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med kjettingnedløp. Takrenne mot sørøst er utskiftet i 2023.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenne på baksiden av hytta har slitasje og lekkasje i skjøter. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også ved torvteking. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved pipe og beslag vurderes å fungere.

Beslag på tak er ikke kontrollert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres stige på tak for feier. Utskifting av takrenne mot nordvest anbefales.



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det registreres stedvis noe slitasje/sprekk i solvegger men fremstår generelt i god stand. Musebånd er ettermontert.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er oppbygd som en lukket konstruksjon med takåser og sperrer som bæring. Det er etablert luftespalter ved raft. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med takkonstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er fra byggeår og har noe slitasje samt manglende tettelister mellom ramme og karm. Det registreres at enkelte vinduer tar i karm ved åpning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justeringer og montering av tettelister. Innvendig overflatebehandling kan vurderes.



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

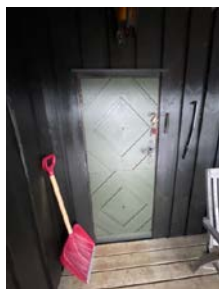
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av tetningslister.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sørøst oppført av impregnerte materialer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Terrassen fremstår i god stand. Det bemerkes at det mangler rekkverk ved del av terrasse det ikke er trapp. TG 3 settes på grunn av stedvis manglende rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har beiset trepanel. Innvendige overflater ble overflatebehandlet og gulv slipt i 2020.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres skjevheter gulv og opp mot 70-80mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Pipe er høyeste punkt.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Det opplyses at det ikke er foretatt radonmåling i hytta.

## Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med åpen peis i stue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom feiing/tilsyn ikke er gjennomført i senere tid, anbefales det å kontakte kommunen for å få gjennomført den obligatoriske kontrollen med feiing. Dette dekkes av feiegebyret, som varierer fra kommune til kommune. Evt tiltak på bakgrunn av kommentarer eller pålegg av denne kontrollen, utføres deretter.



## TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke for krypkjelleren slik at en kontroll kan gjennomføres.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Dette kan skyldes bevegelse i fundament.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er kledd med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2020. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er delvis motfall til sluk. Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt da belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av rommet må det påseses tilstrekkelig fall mot sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Belegg er ikke etablert minimum 25mm opp ved rørgjennomføringer i gulv. Det er i dag benyttet tetningsmasse/silikon og det er på befaringsdagen tett rundt rørene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses at det til en hver tid er tett rundt rørgjennomføringer i gulv.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkeplate med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

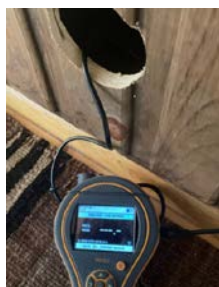
Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft ved dørterskel.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og vannstoppssystem. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettromet har tregulv og beiset trepanel på vegger. Av utstyr er det wc. Rommet har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er etablert på bad. Vannledninger fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med avløpsrør.



### TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og klaffventiler i yttervegg. Ventilasjonen vurderes å være tilstrekkelig.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 100 liter og er etablert på bad.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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



## **TG 2 Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringskap med automatsikringer er etablert i toalettrom.

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

### **Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent når sist anlegget sist ble totalt rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det opplyses at alle arbeider er utført av faglært.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det ble etablert nytt sikringskap med innmat i 2005. Lagt nye kurser til kjøkken i 2020. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### **Generelt om anlegget**

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



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

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

## Generell kommentar

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



## TGO Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Ingen synlig utvendig fuktsikring ved grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble ikke registrert vesentlig fuktighet i terrenget rundt hytta ved befaring i 2023. Tomten var snødekt og ikke kontrollert med tanke på eventuelle dreneringsbehov på befaringdagen. Det er ikke tilkomst til krypkjeller for vurdering.

Det bemerkes stedvis kort avstand mellom ventiler i krypkjeller og terreng med påfølgende fare for fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av krypkjeller med tanke på vurdering av dreneringsbehov.

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i støpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis skjevheter på innvendige gulv, trolig grunnet mangelfull fundamentering. Høyeste punkt er over midtmur samt ved pipefundament med helling ut mot yttervegger. Tidligere eier opplyste at det ikke har vært noen negativ utvikling av forholdet de siste 20 år. Det registreres ingen synlige sprekker på kontrollerbar del av grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet.

### **TG 2** Terrengforhold

Tomten er en gressbevokst naturtomt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge NVE kart ligger eiendommen i et område som kan være utsatt for jord/flom og sørpeskred.

Det anbefales at kommune kontaktes da det kan være foretatt undersøkelser som tilsier at området har status som sikkert.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), og privat grunnboret brønn. Utvendige vann og avløpsledninger er opplyst å være fra 2004. Svartvann går til tett tank. Eier mener gråvann går til infiltrasjonsgrøft men dette er noe usikkert. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med vann og avløpsrør.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

## 1 TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2004. Det er ikke opplyst om avvik.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier



## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Ikke vurdert

**Vedlikehold**

Ikke vurdert

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Utedo

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

God standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

1980

**Kommentar**

Opplyst å være oppført i ca 1980.

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

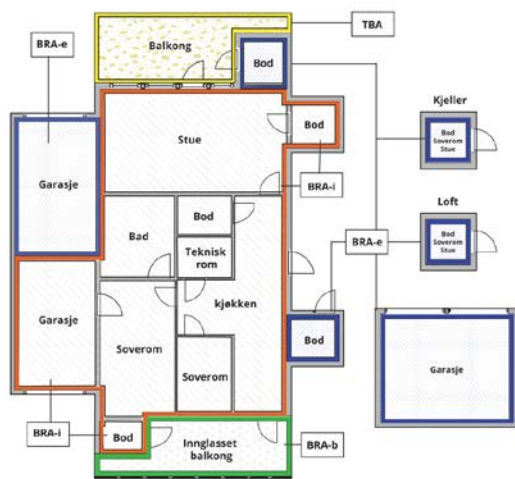
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	54			54	
<b>SUM</b>	<b>54</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hytta er oppført i henhold til tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. 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.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Utedo

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Utedo	

## Kommentar

Bygningen har ikke målbart areal på grunn av lav tak høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	54	0
Uthus	0	33
Utedo	0	0
Anneks	8	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	350	2		0	3893.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Øvre Rønningsvegen 21

#### Hjemmelshaver

Grønset Joar, Grønset Kirsten Oline Aune

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

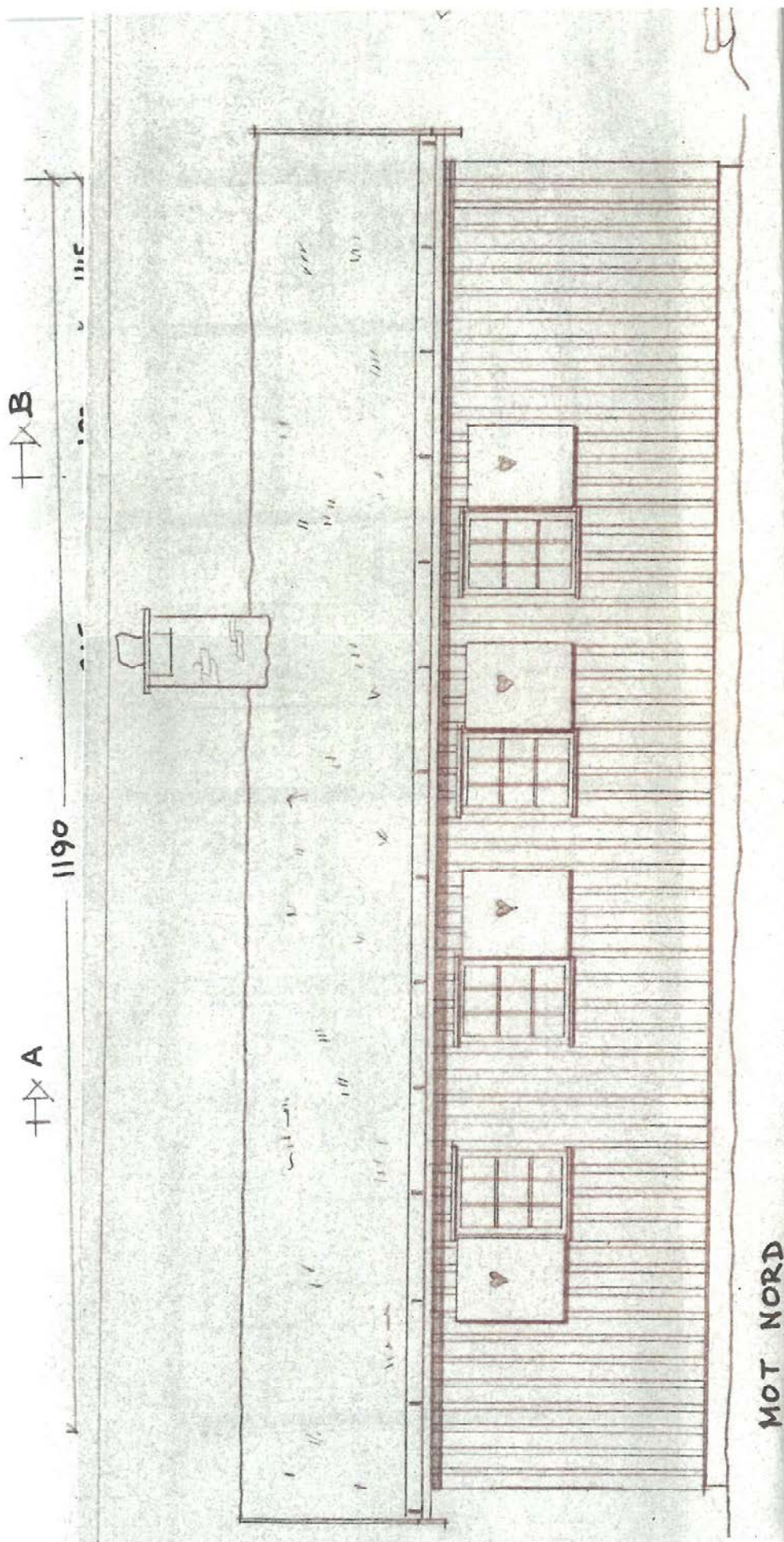
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

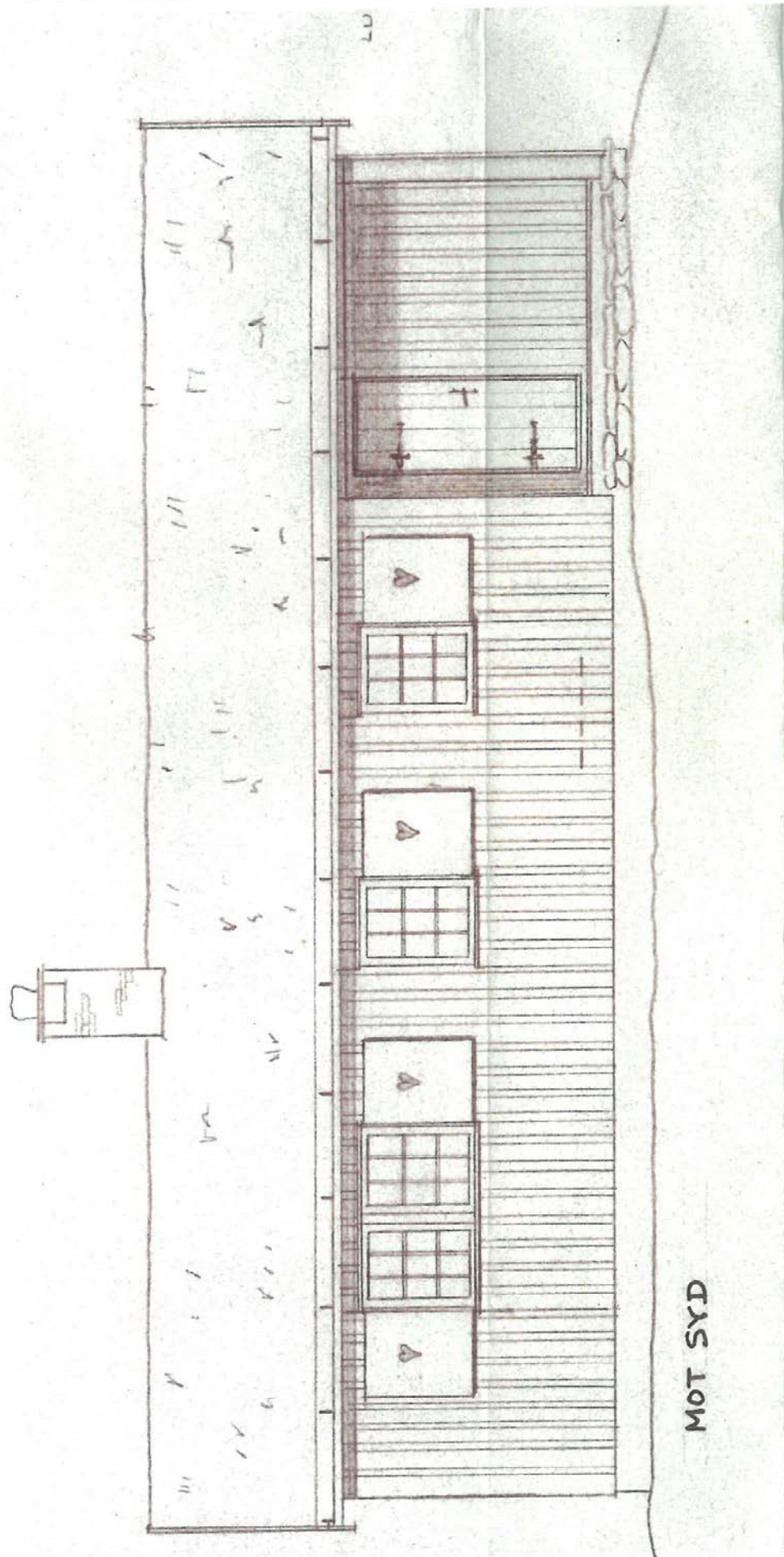
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB7912>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

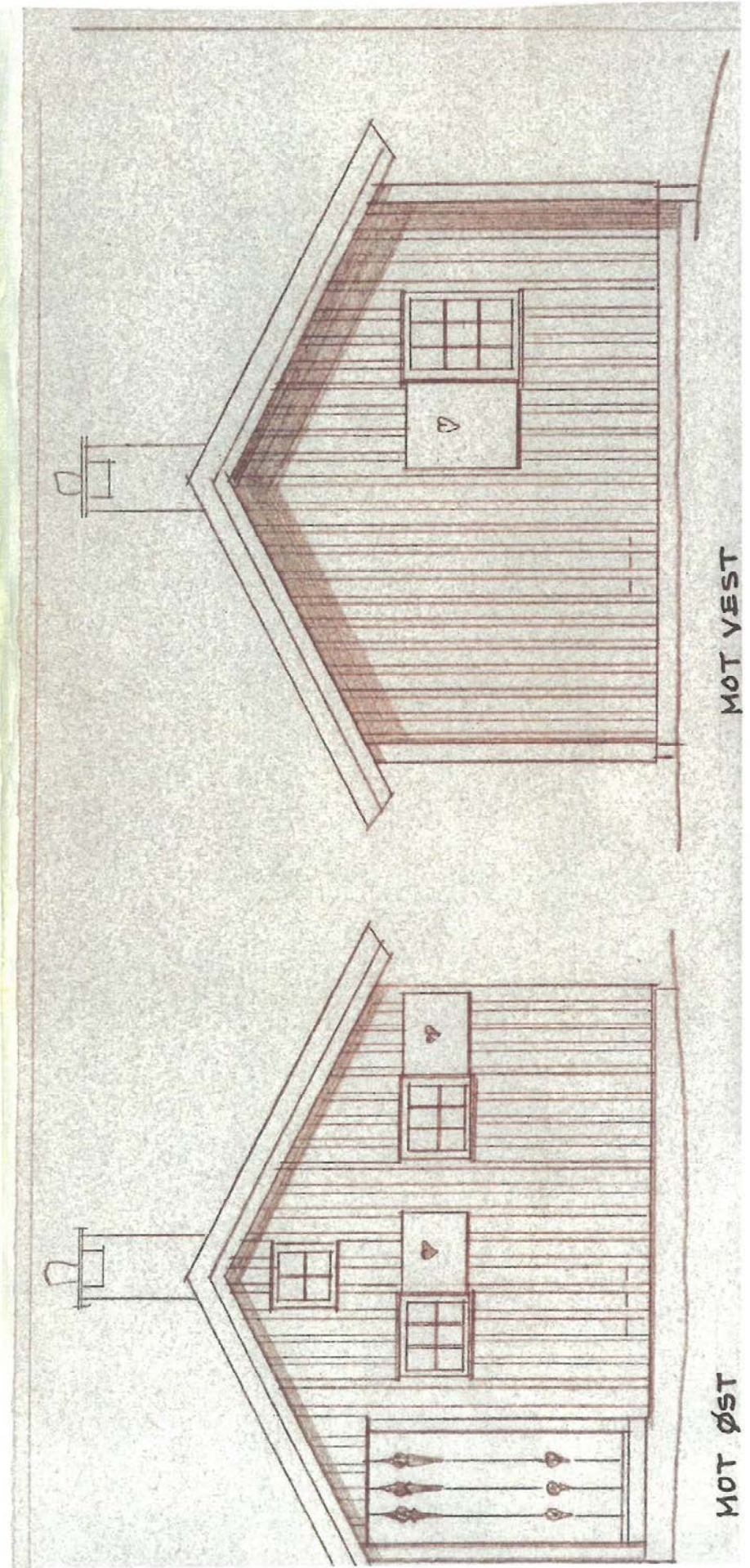
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagemnd.no](http://www.takstklagemnd.no) for mer informasjon



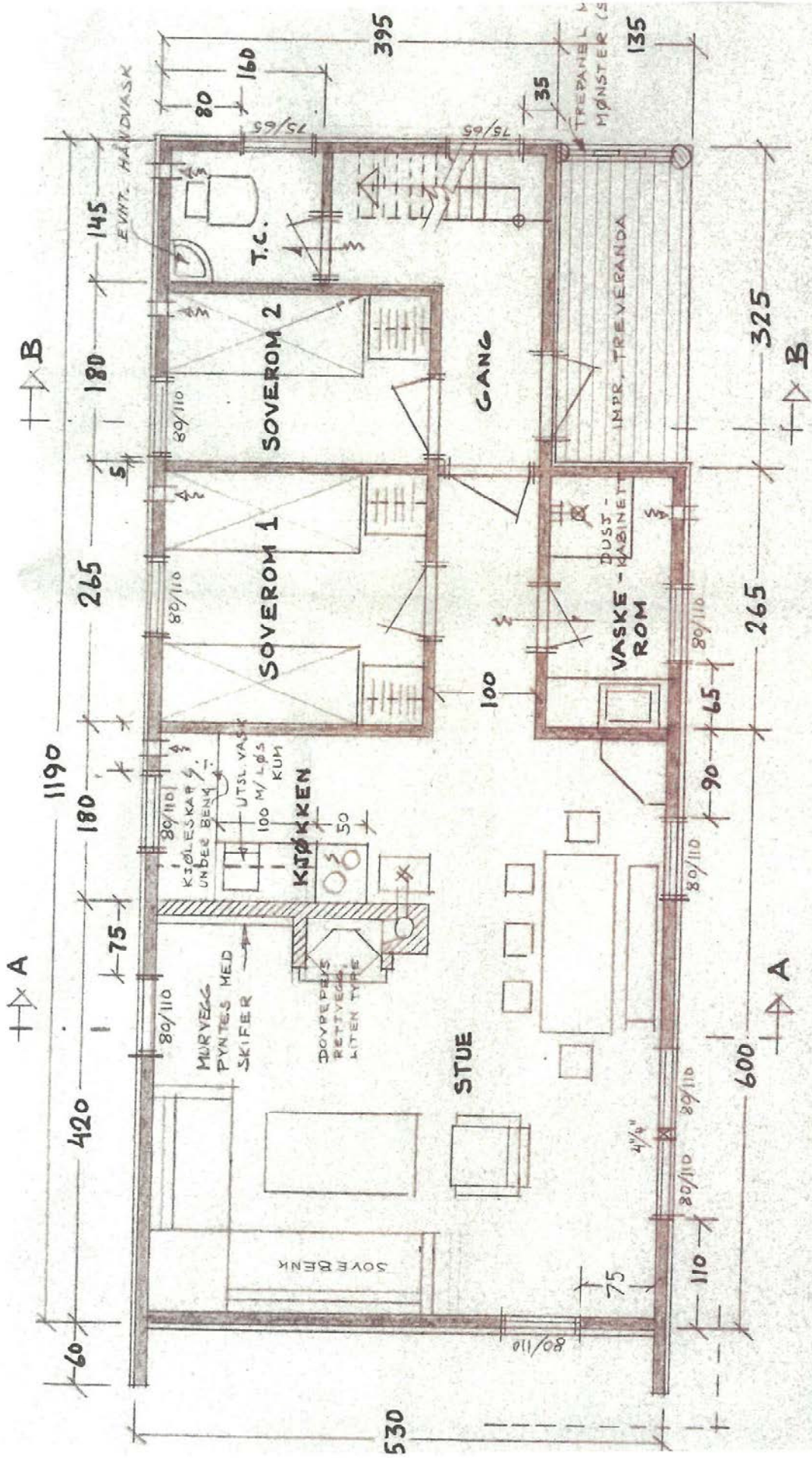




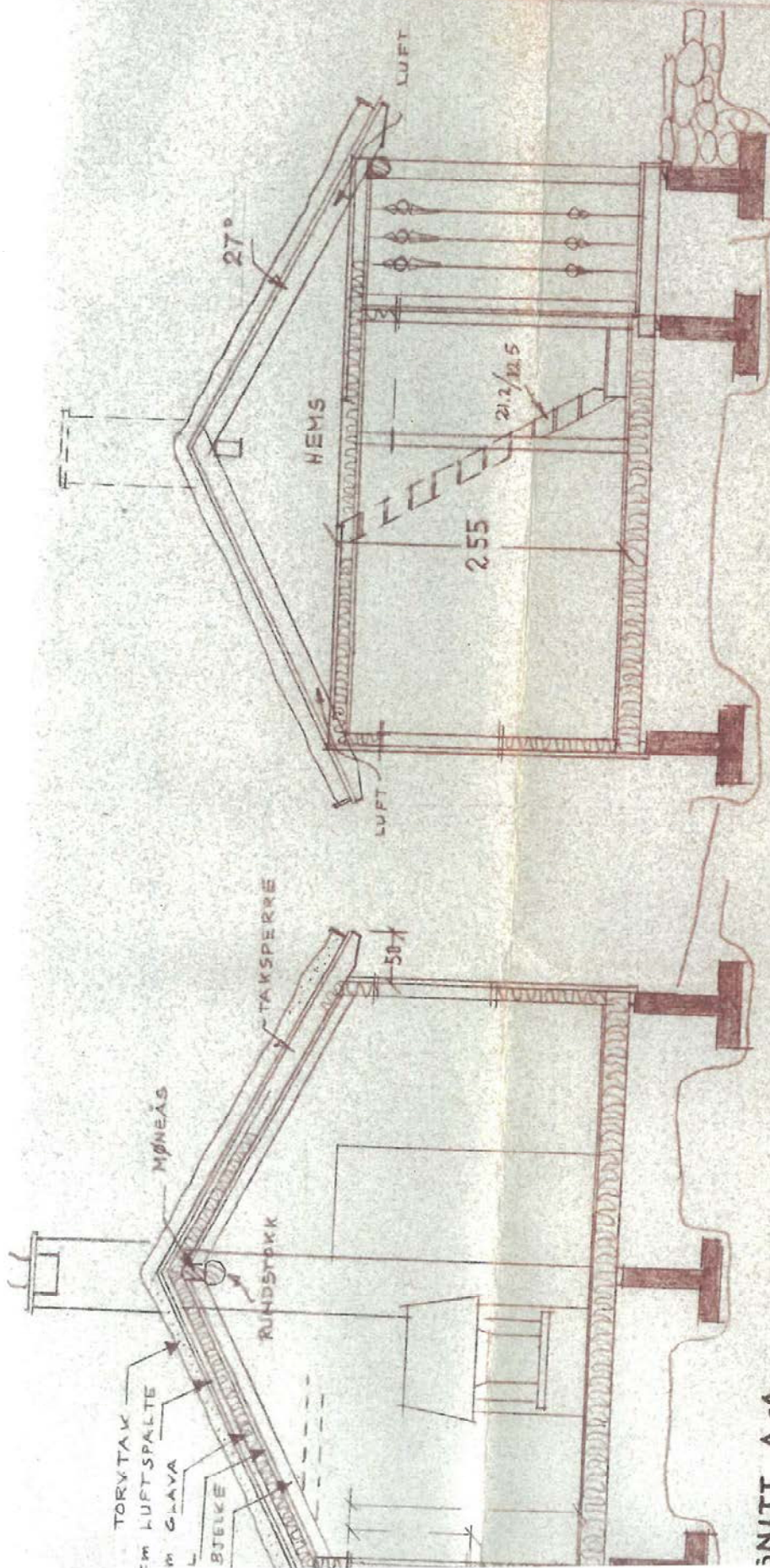
MOT SYD







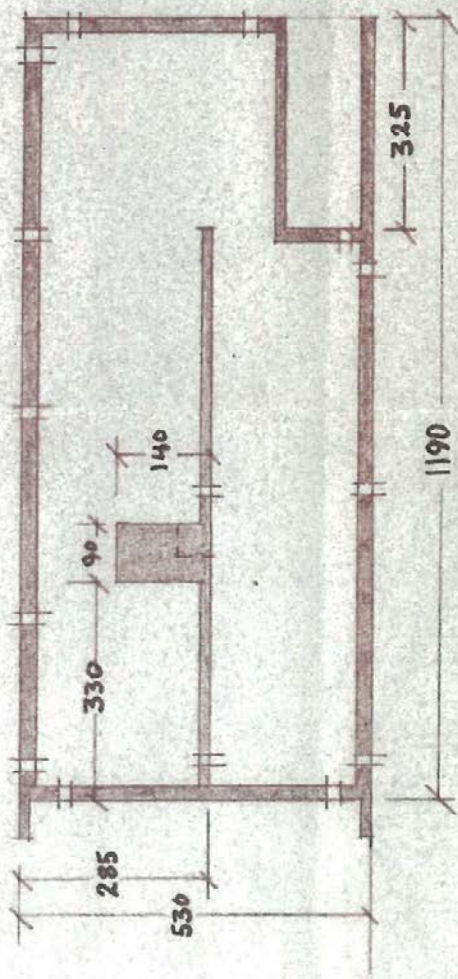




SNITT A-A

SNITT B-B





**FUNDA MENTSPLAN**

NB! DET PÅSETTES 1 ELL 2  
ADKOMST/INSPEKSJONS -  
LUKER I KJELLERMUR  
AVPASSET ETTER  
TERRENGET

Oppdal byantikvare

**ELLBJØRG OG KNUT ENGDAHL**

**HYTTE PÅ OPPDAL**

**MÅL 1:50 (1:100)**

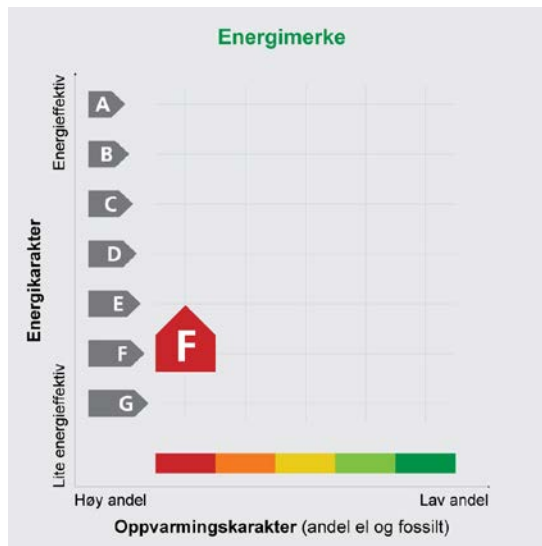
**KRISTIANSUND N, 20.6.74**

**JAN TORSKE - ARKITEKT**

**01**

45/69

Adresse	Øvre Rønningsvegen 21
Postnr	7340
Sted	Oppdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	350
Bnr.	2
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1237302
Dato	15.03.2021



Innmeldt av Olav Granheim

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

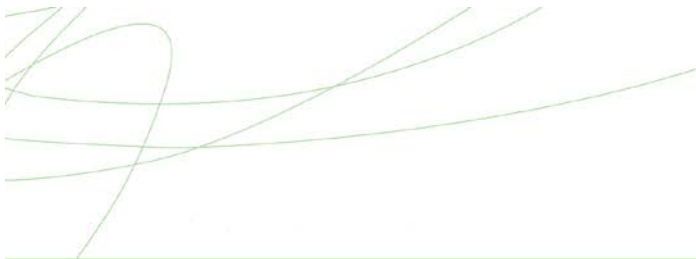
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnsett i åpen peis
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Annet småhus
<b>Byggeår:</b>	1975
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	54
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Rønningsvegen 21

Postnr/Sted: 7340 Oppdal

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 15.03.2021 12:07:49

Energimerkenummer: A2021-1237302

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Olav Granheim

Gnr: 350

Bnr: 2

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



Avskrift av/Vedlegg til:  
 Dagboknr. 411 dbf. 1/2 1967  
 Orkdal sorenskriverembete

## Skylddelingsforretning

Ons dag, den 7. sept. 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Rønningsløkken g.-nr. 350 br.-nr. 1 av skyld mark 0,15 i Oppdal herred. Forretningen er forlangt av Marie Gudbrandsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Marie Gudbrandsen, Ingebrigt og Hans Halseth.

Av naboer:<sup>4)</sup> Ingen, da det er grøne grenser mot Gamle Kongeveg og felles hamning.

Mennene valte til formann Leif Skorem

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 3930 m<sup>2</sup> xxx dekar. I alt 3930 m<sup>2</sup> dekar

2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

Tomta ligger i nedre og nordre hjørne av hovedbruket, og grenser på sørøstre side mot Gamle Kongeveg i en lengde av 62 m, mot felles hamning grenser tomta i en lengde av 63,4 m, og mot hovedbruket grenser tomta i en lengde av 61 m på

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

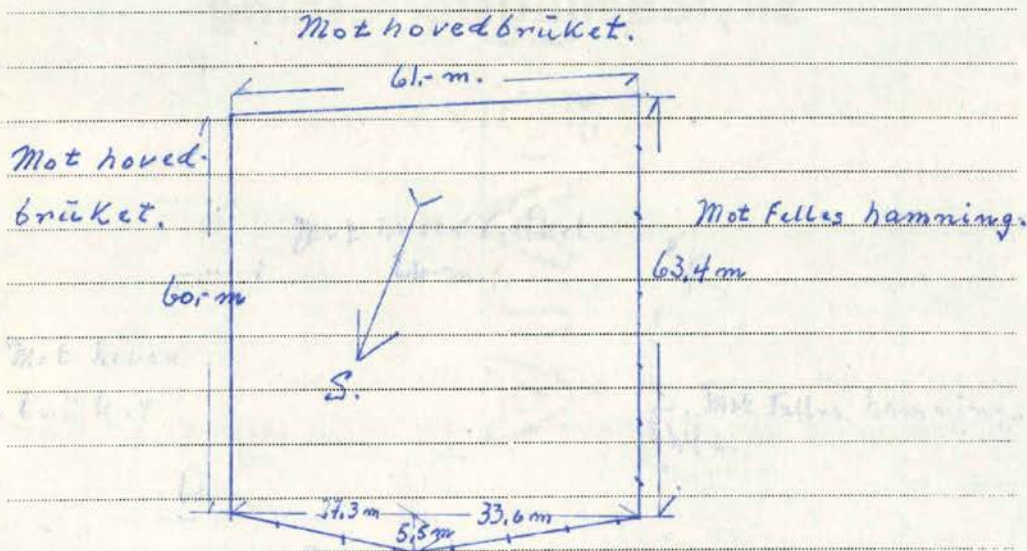
<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

<sup>4)</sup> Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

<sup>5)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).





Mot gamle Kongeveg.  
 nordøstre side og mot hovedbruket ned til utgangspunktet  
 i en lengde av 60 m. Det er nedsatt merker i alle hjørner  
 med merkestein i hjørnet mellom Gamle Kongeveg og felles  
 hamning, og i de tre andre hjørner er det hogd kors i  
 jordfaste stener.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja



4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Intet nytt fellesskap.

~~kan nyttes i fellesskap av~~ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ~~0,14~~ 0,14

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 7,5 dekar, naturlig eng og

kultarbeite 50,00 dekar, produktiv skog 50,00 dekar, annet areal 50,5

dekar. I alt 116,00 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Persvang

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Leif Skorem skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Leif Skorem  
Leif Skorem

Harald Røgstad  
Harald Røgstad

Sigurd Stenlökke  
Sigurd Stenlökke

1) Det som ikke passer strykes over.  
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)



224

Går til Oppdal jordstyre.<sup>1)</sup>

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret rår til at fradelinga blir godkjent.

Oppdal, den 6/10 19 66.

Oppdal jordstyre

*Emil Kvern*

formann.

*L. Skram*

sekretær

Går til Sør-Trøndelag landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret finner etter omstendighetene å kunne godkjenne fradeling av 3,93 dekar annet areal fra eiendommen Rønningsløkken, gnr. 350, bnr. 1, i anledning salg av hytte-tomt fra Marie Gulbrandsen til Edvard Halset.

Fradelingen har liten jordbruksøkonomisk betydning.

Trondheim den 9.1. 67

formann.

*G. Sigstadstø*

G. Sigstadstø

fylkeslandbrukssjef.

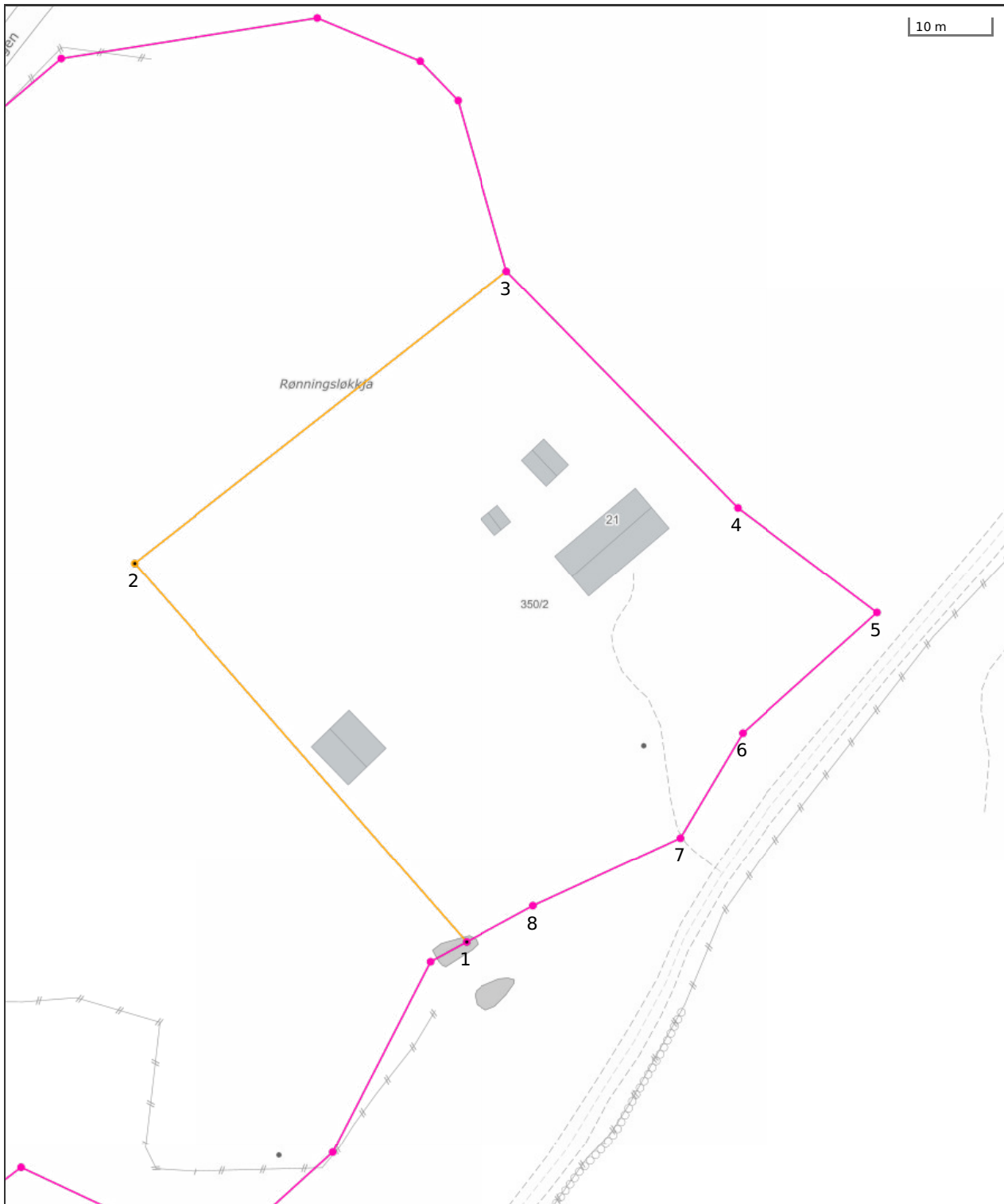
De fraskilte del har fått g.nr. 350 b.nr. 2

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

# Eiendomskart for eiendom 5021 - 350/2//



10 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig    | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig         | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

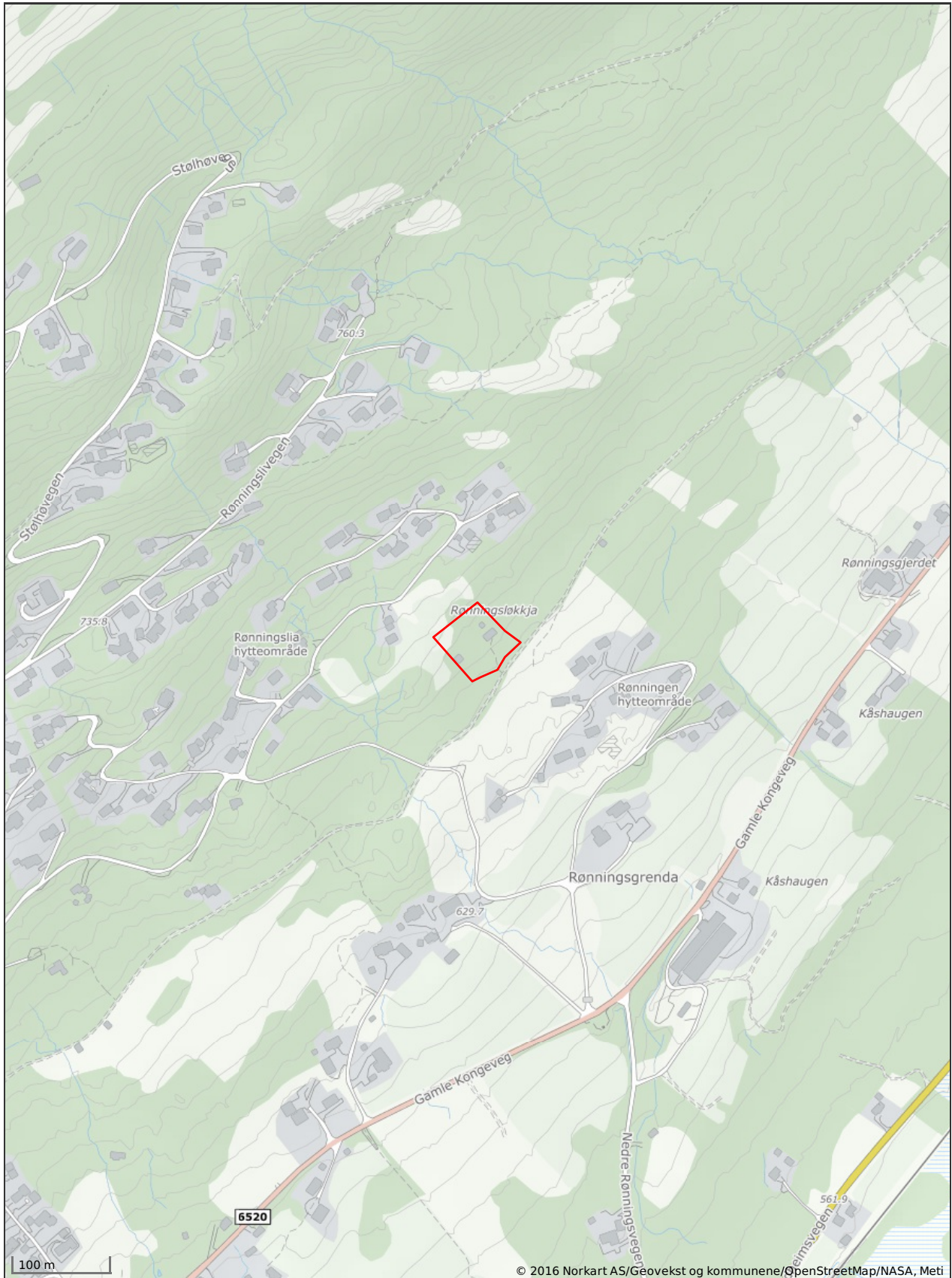
## Areal og koordinater for eiendommen

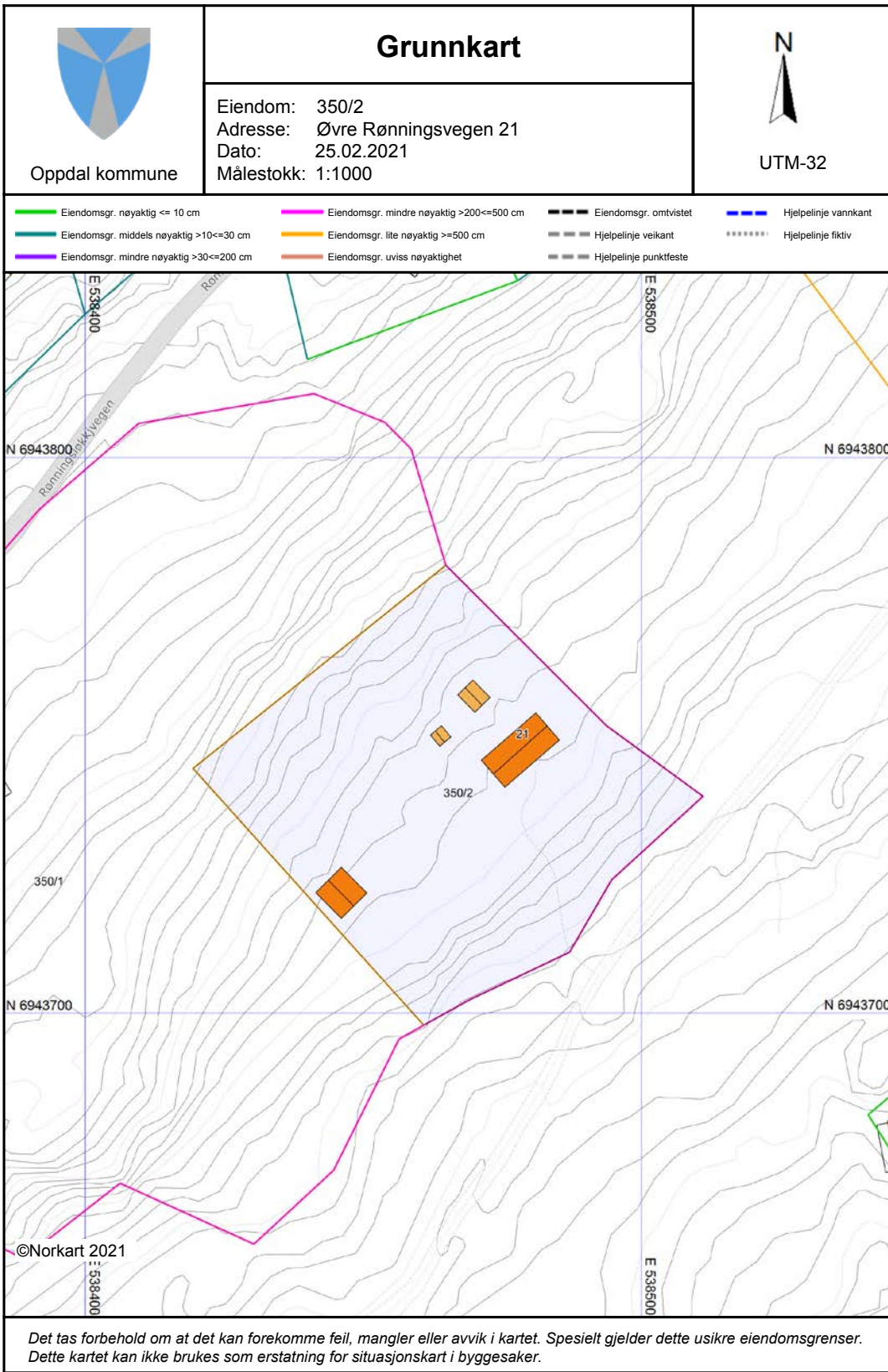
<b>Areal</b>	3 893,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6943745,43 <b>Øst</b> 538478,81

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6943697,82	538460,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	62,12	
2	6943744,03	538419,37	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,35	
3	6943780,56	538464,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	40,80	
4	6943751,73	538493,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	21,55	
5	6943739	538511,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	22,29	
6	6943723,96	538494,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,03	
7	6943710,96	538487,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	20,00	
8	6943702,38	538469,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,37	



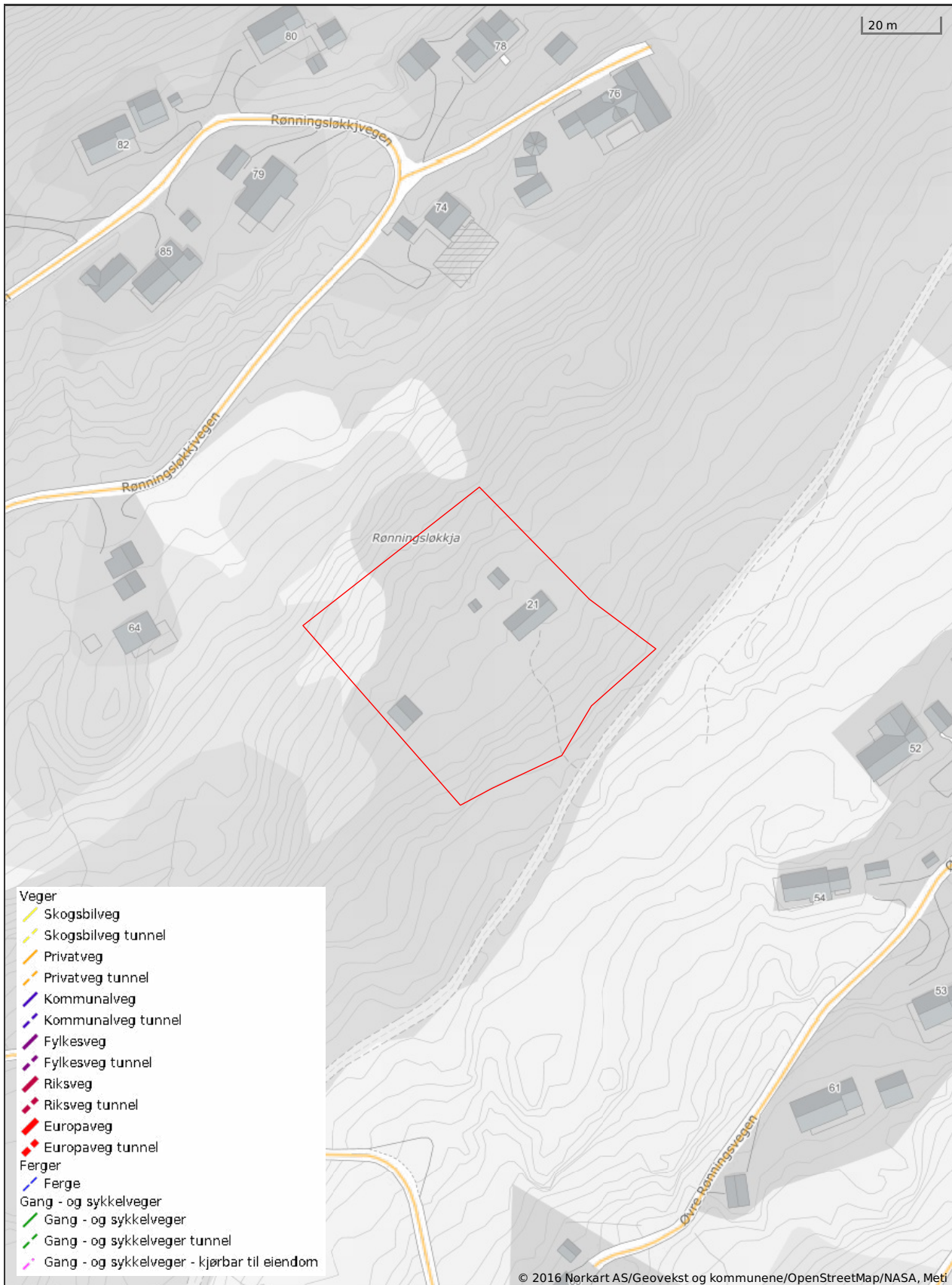
# Oversiktskart for eiendom 5021 - 350/2//



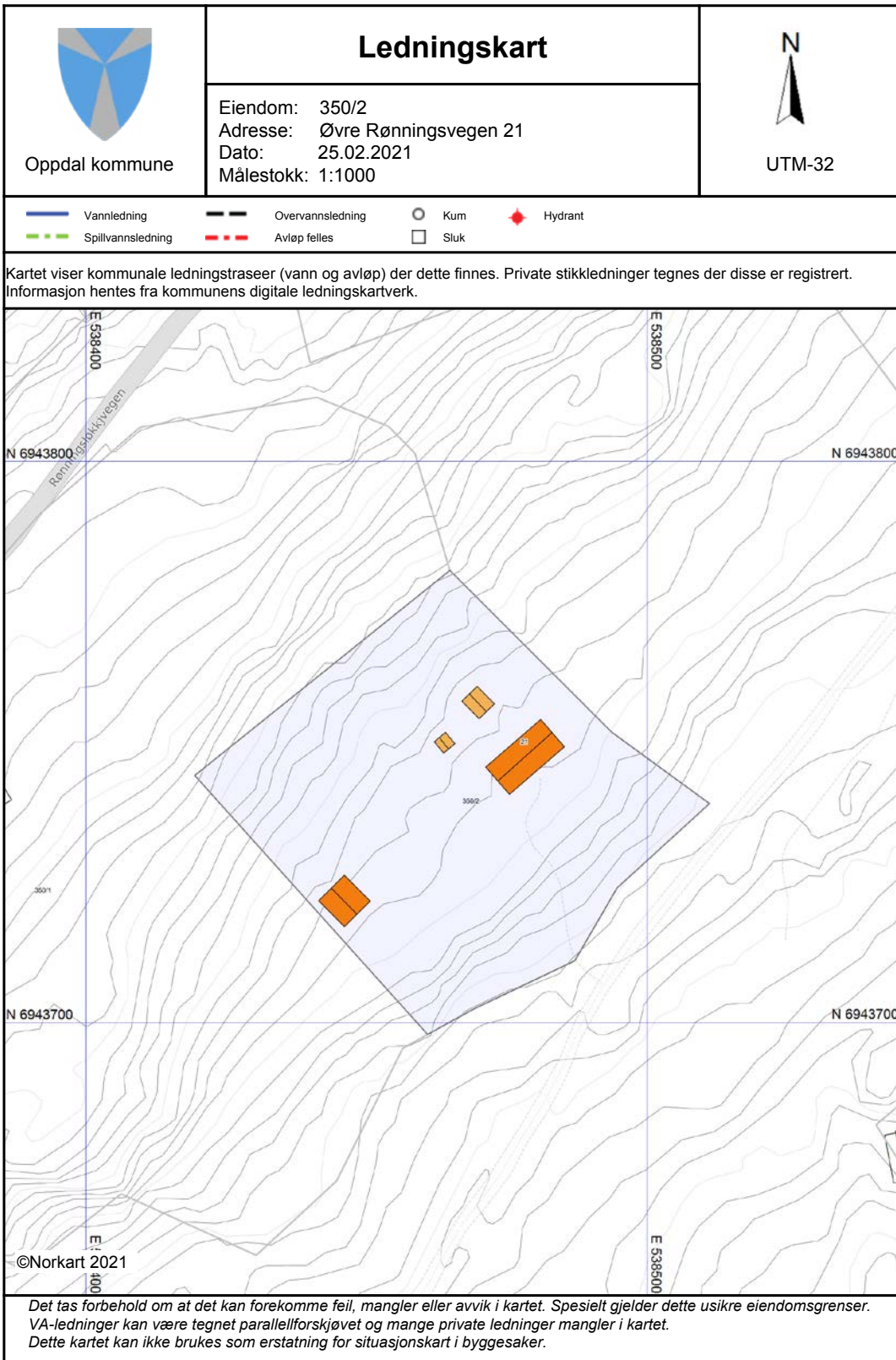




# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 350/2//









# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 350/2//



Beste



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



2019



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



2008



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



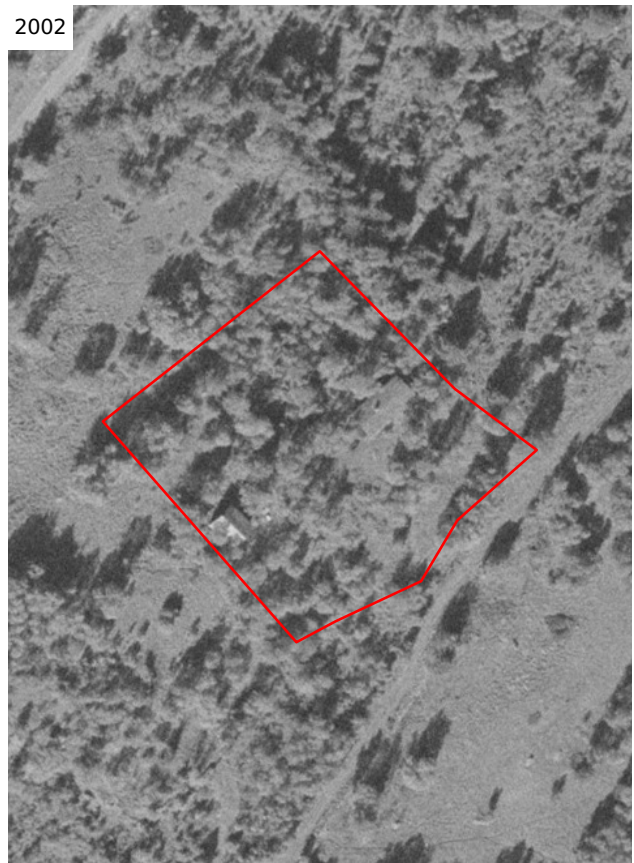
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

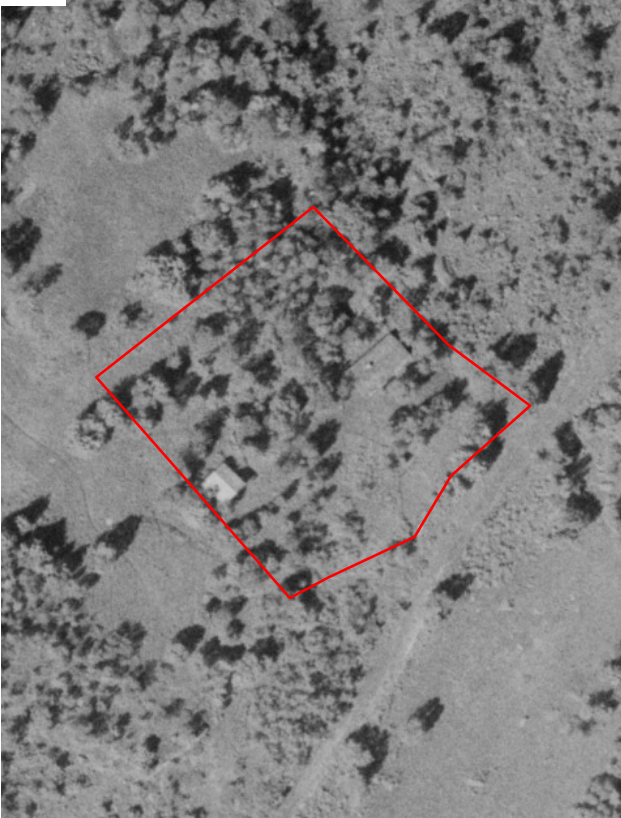
2002



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



1987



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1978



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1963



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1958



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti





Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 350/2  
Adresse: Øvre Rønningsvegen 21  
Utskriftsdato: 25.02.2021  
Målestokk: 1:1000



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/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for forretning
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Skiløype
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Skiløype
-  Annet uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Vann- og avløpsnett
-  Naturområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Landbruksformål
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Punktfeste
-  Regulert mønneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



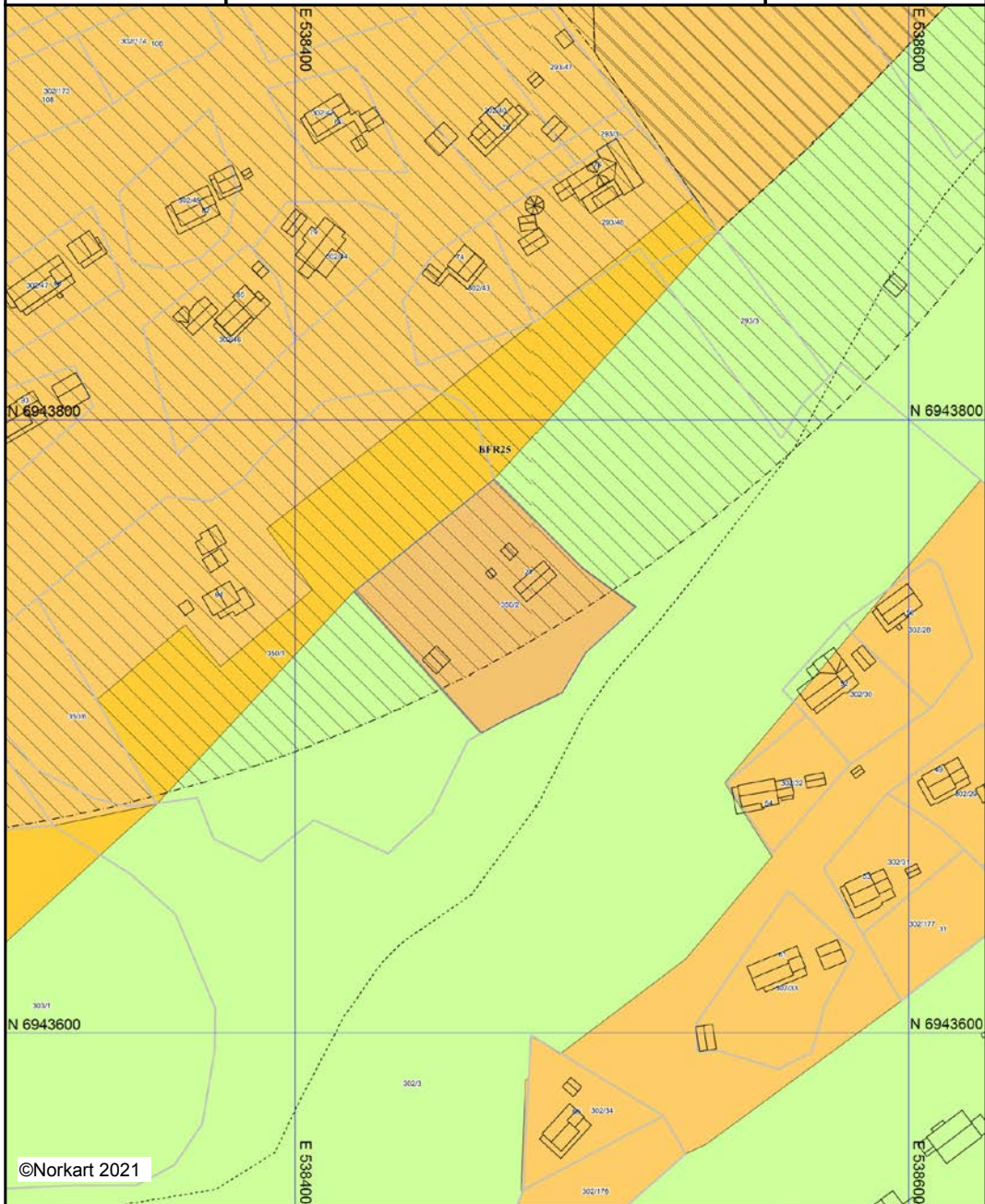
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 350/2  
Adresse: Øvre Rønningsvegen 21  
Utskriftsdato: 25.02.2021  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



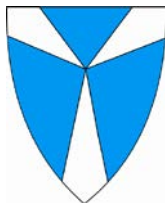
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn reindrift
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Parkeringsplasser - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Skitrekk - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Jernbane bro - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



## 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**

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.

#### Vann-/avløps- og overvannsplan

*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 tilfredsstillers 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 tilfredsstillers 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 tilfredsstillers 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<sup>2</sup> pr boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

For utbygging under 400 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om en nærlekeplass. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år.*

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

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

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

#### 1.6.4 Parkering

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

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet	Min 1	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1 / Maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2 / Maks 4	Min 0,7
Industri og lager	100 m <sup>2</sup> 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 etterstrebnes.*

*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 områderegeringsplan 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 støyyvurderinger 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<sup>2</sup>.*

## 2.1.2 Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsbebyggelse	Ny fritidsbebyggelse
<p>Utnytting:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maks 35% BYA</li><li>- Maks mønehøyde er 7 m eller gesimshøyde maks 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng</li></ul> <p>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.</p> <p>Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan.</p> <p>Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).</p> <p>Områdene F1-F4 og N3 og N4 Kinnpiken</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Området skal bygges ut i følgende rekkefølge:<ul style="list-style-type: none"><li>o F1-F2 skal bebygges først</li><li>o Område F3 kan bebygges ved utbygging av N3 og N4</li><li>o Området F4, nord for Gamle Gamle Kongeveg, skal bebygges til slutt</li></ul></li></ul> <p>Rekkefølgebestemmelser og krav til områder for fritidsbebyggelse i Stølen og Vangslia:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li></ul> <p>Krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia (F20, F21, F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27, F28 i Vangslia)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Utnytting: min 40% BRA</li><li>- Gesimshøyde min 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m</li><li>- Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal</li><li>- Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering</li></ul> <p>For områdene BFR18, BFR20, BFR22, BFR25 og BFR31 skal det gjennomføres naturtypekartlegging før 1. gangs behandling av reguleringsplan.</p>	

*Tomtestørrelse bør maksimalt være 750 m<sup>2</sup>.*

*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<sup>2</sup>.

### 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 <sup>3</sup> . 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 <sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>. Ved Gjevilvatnet er maksimalt bebygd areal pr naust 35 m<sup>2</sup>
- 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.

Frrområdene 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		
<p>Innenfor område LFS1-LFS4 rundt Store Orkelsjø tillates ikke oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse.</p> <p>For eksisterende fritidsbebyggelse på enheter definert med gnr/bnr. eller Bygg nr. (BID) i tabeller under, tillates tiltak dersom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalt tillatt bebygd areal pr. enhet ikke overstiger 75 m<sup>2</sup></li> <li>- 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.</li> <li>- Bebyggelse (tilbygg eller erstatning for revet) er tilpasset den eksisterende bebyggelsen og terrenget</li> <li>- Maksimal mønehøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng</li> <li>- Bygninger har saltak med takvinkel 20 - 32 grader</li> <li>- Taktekking og veggkledning er utført i materialer med ikke-reflekterende overflate</li> </ul> <p>Oversikt over bygninger (BID) og eiendom (gnr. /bnr.)</p>				
<i>LFS1 - BID</i>				
18648881	22982788	22983350	22983377	22987696
22982761	22982826	22983369	22987253	300446617
<i>LFS2 - BID</i>				
22983334	22983342	22982850-1		
<i>LFS3 - BID</i>				
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	
<i>LFS3 – gnr/bnr</i>				
356/1/7	356/1/15	356/1/23	356/1/27	356/1/29
356/1/8	356/1/22			
<i>LFS4 – gnr/bnr</i>				



## 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, Soløytjønn, Vetlvonen, Langtjønn 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 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> 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. Takteking 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<sup>2</sup> 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)*

#### Hensynssone bevaring kulturmiljø

*H570\_1 Vang, H570\_2 Kåsen, H570\_3 -7 Drivstoggo gård, H570\_8 Drivstua overnattings- /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.*

#### Hensynssone reindrift

*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 ferdseil skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene.*

*Ved opprettelse av nye løypetraseer skal reindriftnæringa konsulteres.*

#### Hensynssone friluftsliv

*H530\_1 Verna vassdrag*

*For hensynssone friluftsliv langs Ålma, fra grense for grønstrukturområder 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.*

*Hensynssonen 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

Hensynssone bevaring av naturmiljø

*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 3 Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

Båndlagte områder

*(pbl § 11-8 d)*

Båndlegging etter lov om naturmangfold

*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.

#### Båndlegging etter lov om kulturminner

(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 takteking, samt overflatebehandling skal så langt 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 Grønnebakken smie*

Grønnebakken 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.

Båndlegging etter annen lov, energiloven

(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 nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagsfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor hensynssonen.

### **3.3 Gjennomføringszone**

#### **3.3.1 Gjennomføringszone 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

Gjennomføringszone 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 støyzone 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.

Styklus nr. 80,-  
dekk. kass. leusom.  
Oppdal 2/3-67.

417

Avskrift av Vedlegg til:  
Dagboknr. 1403 ddt. 27/4 1967  
Orkdal sorenskriverembete

K J Ø P E K O N T R A K T .

Mellom undertegnede Marie Gudbrandsen (selger) og Edward Halset (kjøper) er idag avsluttet slik handel:

Av sin eiendom Rønningsløkken, gnr. 350 bnr. 1 i Oppdal overdrar selgeren et jordstykke på ca. 4200 kvadratmeter til kjøperen for en pris av kr. 2.000,- totusen kroner - pr. dekar. Nøyaktig oppmåling finner sted i samband med skylddelingen over parsellen som skal være ca. 60 x 70 meter. Parsellen skal gis bruksnavn PERSVANG.

Når konsesjon er meddelt skal kjøpesummen straks betales i sin helhet. Kjøperen skal ha rett til vatn på selgerens gjenværende eiendom, fra en brønn ca. 20 meter fra parsellgrensen, eventuelt ved nedgravet ledning fra brønnen.

Kjøperen skal ha rett til å bruke den nåværende atkomstveg fra Gammelvegen mot å delta med en rimelig andel i vedlikeholdet.

Kjøperen skal ha rett til å gjerde inn parsellen om han så måtte ønske, helt eller delvis, og i så fall er oppsetting og vedlikehold av gjerdet selgeren uvedkommende. Men så lenge kjøperen velger ikke å sette gjerde, er han fritatt for enhver gjerdeplikt.

Alle omkostninger ved handelen og heimelsordningen bæres av kjøperen.

Når kjøpesummen er betalt, skal selgeren straks meddele kjøperen heftelsesfritt skjøte.

Oppdal, 18. august 1966.

Marie Gudbrandsen(sign)

Ed Halset(sign)

Det bekreftes at Marie Gudbrandsen og Edward Halset personlig har underskrevet foranstående kjøpekontrakt i mitt påsyn og at begge to er over 21 år.

Oppdal, 18. august 1966.

Oddmund Hoel(sign)  
lensmann

Rett kopi bekreftes  
Anne Lene Felberg



418

Ilfg. skjøte på parsellen, dat. 25.4., tgl. 27.4.1967, er  
nøyaktig kjøpesum satt til kr. 7.860,-, hvilket beløp legges  
til grunn ved gebyrberegningen.

Måltom underkjøper Maria Gudrunsen (skjeter) og Edward Halset  
 (skjeter) av land skrevet slik under:  
 Et stykke land i sognet Hattfjelldalen, her. 150 mål. 7 i oppdal overfor  
 skogen og foruten på ca. 1500 kvadrattal til skogen for  
 en pris av kr. 7.860,- (sju tusen og åttahundre og  
 seks ti) som er betalt med skattebetaling med skatte  
 som skal være på ca. 50 kroner. Skatte og alle andre  
 skatter.  
 Et kjøp av land som er kjøpt av skattemyndighetene i  
 Norge. Skattemyndighetene har kjøpt et stykke land i  
 sognet, her. 150 mål. 7 i oppdal overfor skogen og  
 foruten på ca. 1500 kvadrattal til skogen for  
 en pris av kr. 7.860,- (sju tusen og åttahundre og  
 seks ti) som er betalt med skattebetaling med skatte  
 som skal være på ca. 50 kroner. Skatte og alle andre  
 skatter.  
 Et kjøp av land som er kjøpt av skattemyndighetene i  
 Norge. Skattemyndighetene har kjøpt et stykke land i  
 sognet, her. 150 mål. 7 i oppdal overfor skogen og  
 foruten på ca. 1500 kvadrattal til skogen for  
 en pris av kr. 7.860,- (sju tusen og åttahundre og  
 seks ti) som er betalt med skattebetaling med skatte  
 som skal være på ca. 50 kroner. Skatte og alle andre  
 skatter.



Oppdal, 18. august 1966.  
 Maria Gudrunsen (skjeter) og Edward Halset (skjeter)  
 Del av kjøpet av Maria Gudrunsen og Edward Halset på grunnlag  
 av notariell forutsettning kjøpskontrakt i sitt brynn og et  
 kjøp på ca. 150 mål.  
 Oppdal, 18. august 1966.  
 Gudrun Halset (skjeter)  
 Skattemyndighetene



Stplm. kr. 5,-  
kass. 28.8.1974 km

Avskrift av Vedlegg til:  
Dagboknr. 5017 dbf. 18/9 74  
Orkdal sorenskriverembete

151



**E r k l æ r i n g .**

Undertegnede Nils Engstrøm, - eier av gården  
"Renningen" gnr.302, bnr.3 i Oppdal erklærer  
herved at jeg stiller to helårs parkeringsplasser  
for bil på min eiendom for eier av "Perovang"  
gnr.350 bnr.2 - fru Ellbjørg Engdahl.

Oppdal, den 1/8-1973

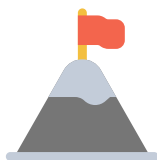
Nils Engstrøm  
.....

Gebyrer beregnes etter minimumssats - fast eiendom - kr. 500,-  
Stempelgebyr kr. 5,-  
Tinglysingsgebyr kr. 15,-.

# Øvre Rønningsvegen 21

## Høyde over havet

670 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 1 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R60, R70	9 min	🚗 5.3 km
🚆 Rønningsvegen Linje 480	19 min	🚶 1.4 km
🚆 Hallset Linje 480	23 min	🚶 1.7 km

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 40 min	🚗
Trondheim	1 t 42 min	🚗

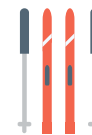
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Burger King Oppdal	8 min	🚗
🚗 Recharge Postgården Oppdal	8 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 36 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrek i anlegget: 18



## Aktiviteter

Gondolen	8 min	🚗
Oppdal Golfklubb	8 min	🚗
Gruppeaktivitet Tvekamp	8 min	🚗
Nasjonalparksenteret	9 min	🚗
Oppdal Kulturhus	9 min	🚗
Buldrerommet	9 min	🚗

## Sport

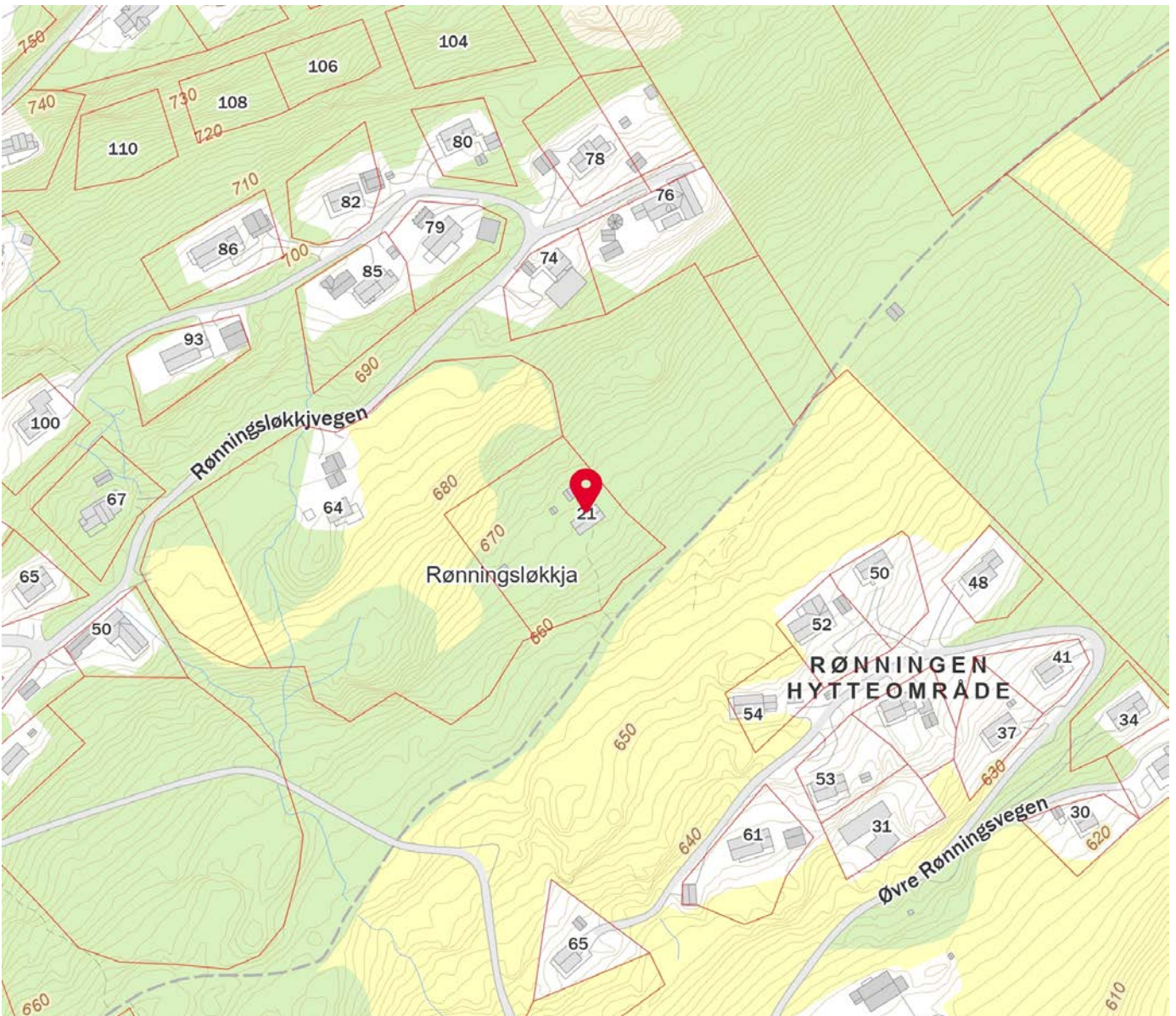
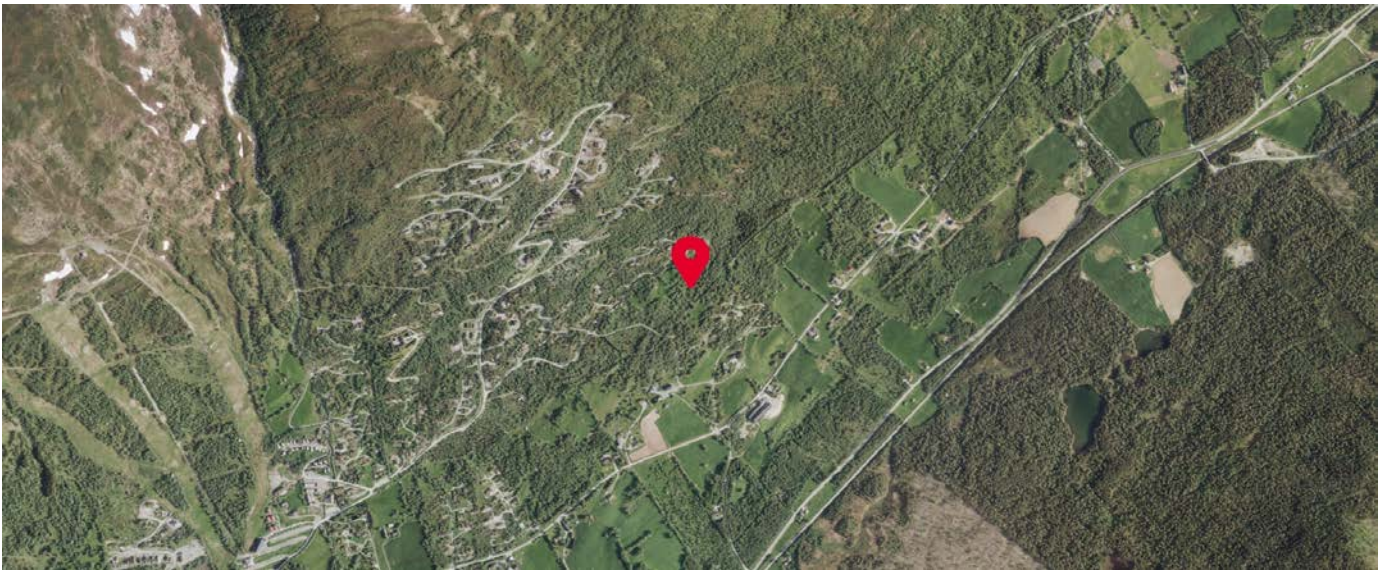
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	9 min	🚗 5.6 km
⚽ Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min	🚗 6 km
🏊 Spent Oppdal	10 min	🚗
🏊 Oppdal Treningscenter	10 min	🚗

## Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	8 min	🚗 5.2 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	9 min	🚗 5.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



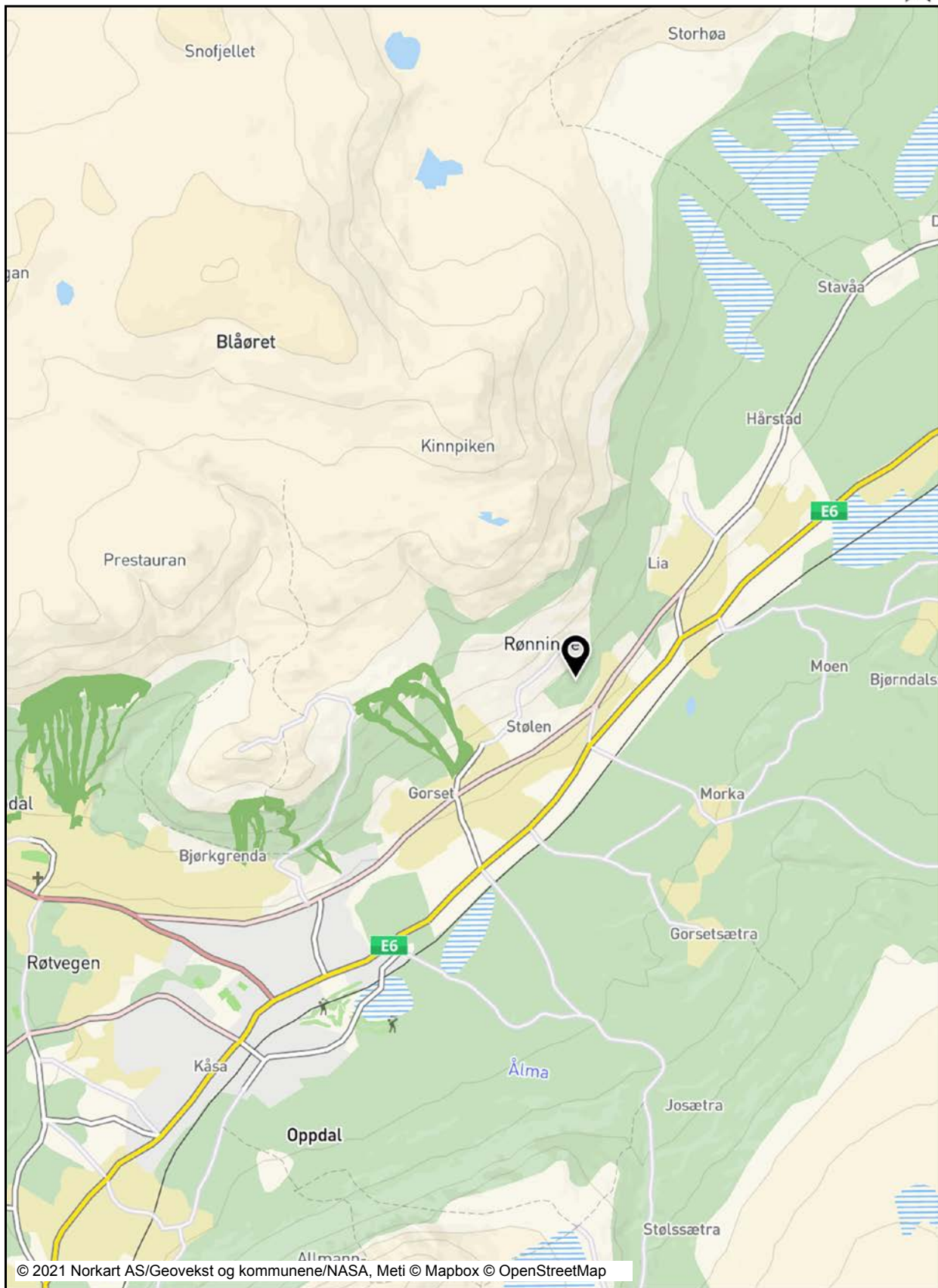


# Øvre Rønningsvegen 21

Dato: 02.03.2021

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



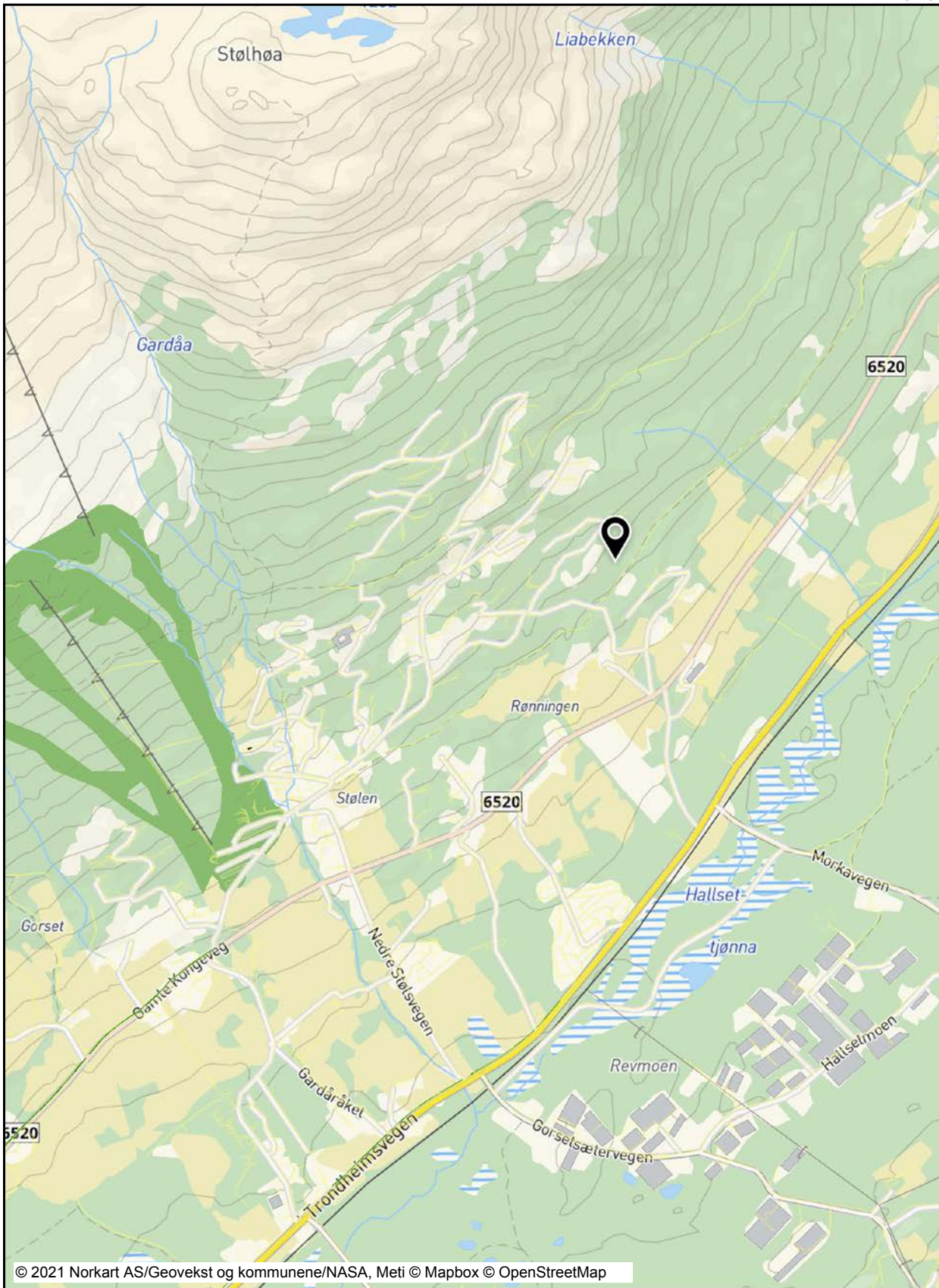


# Øvre Rønningsvegen 21

Dato: 02.03.2021

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N





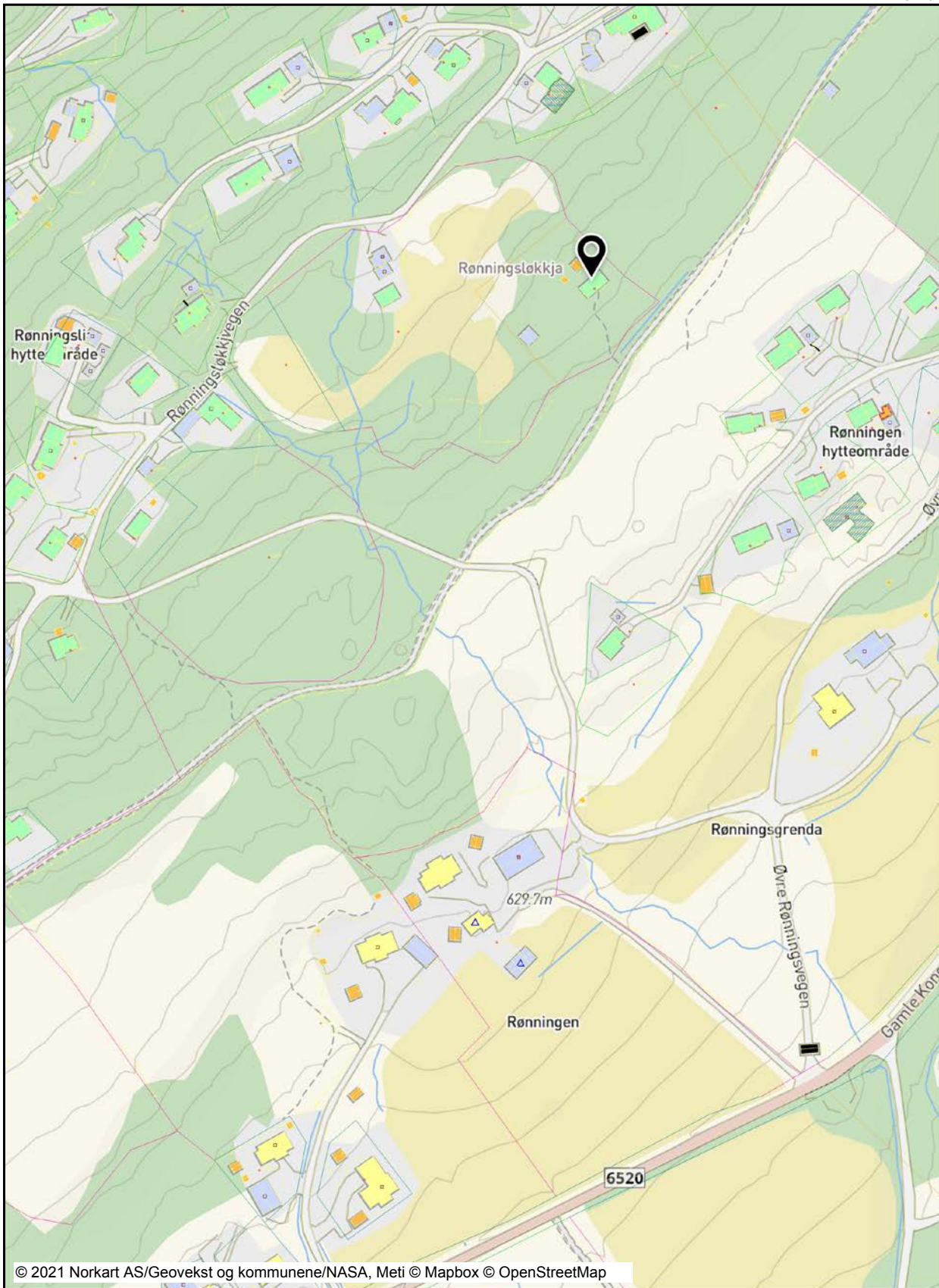


# Øvre Rønningsvegen 21

Dato: 02.03.2021

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N





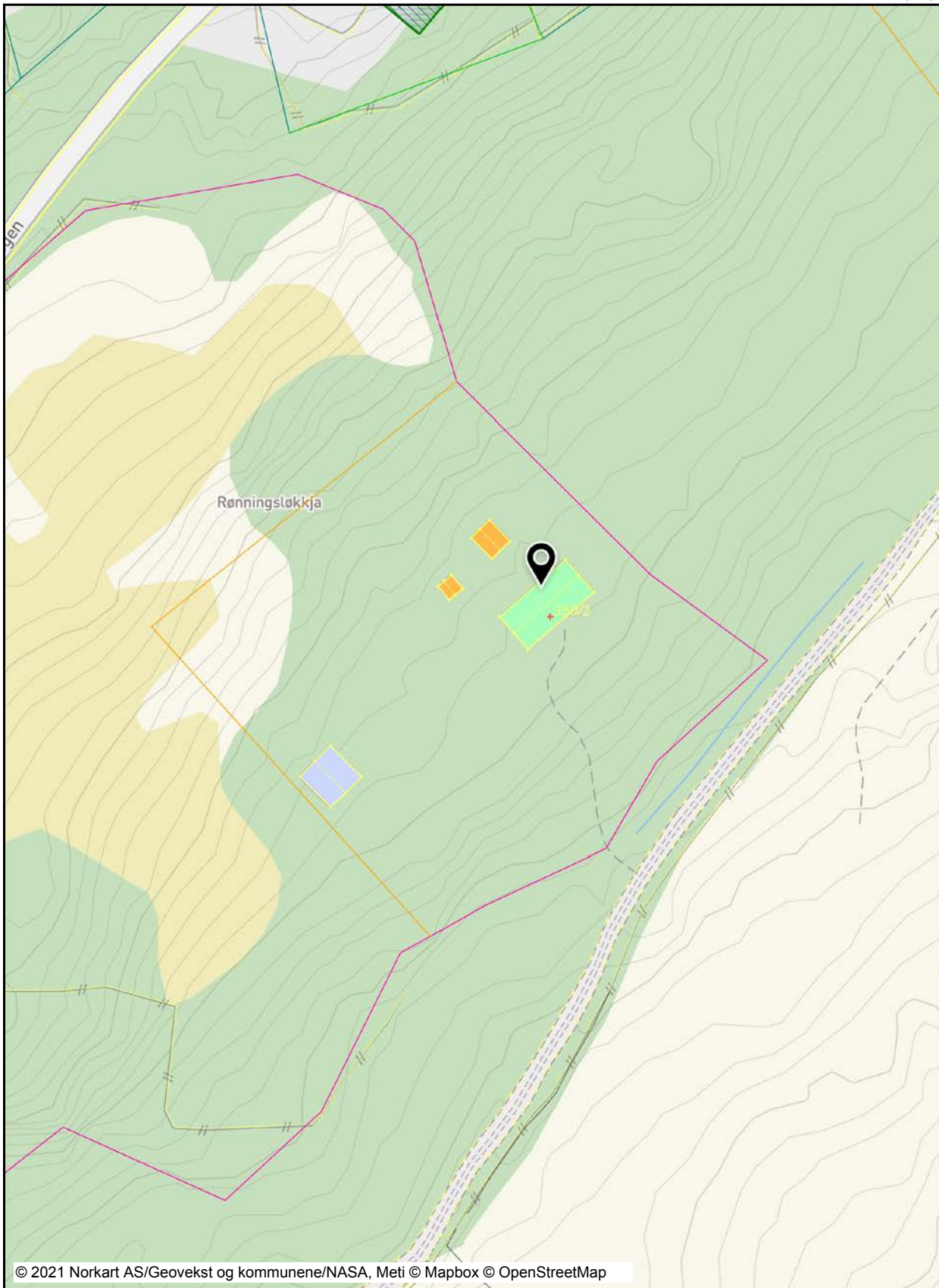


# Øvre Rønningsvegen 21

Dato: 02.03.2021

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

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

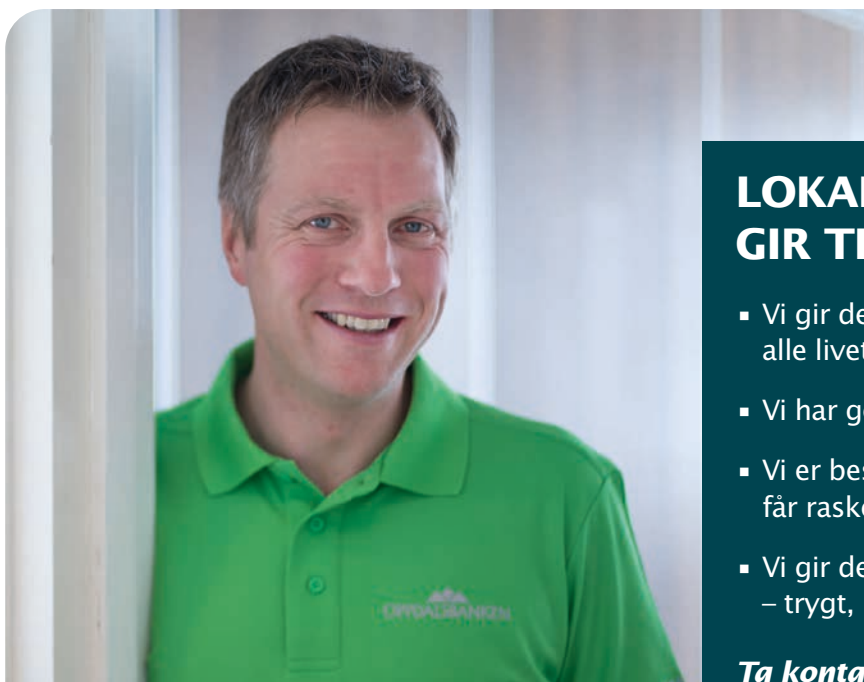
**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



## JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 924 66 699  
e-post: jg@oppdalsbanken.no

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss

For eiendommen:

**Adresse:** Øvre Rønningsvegen 21  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



**aktiv.**  
Tar deg videre