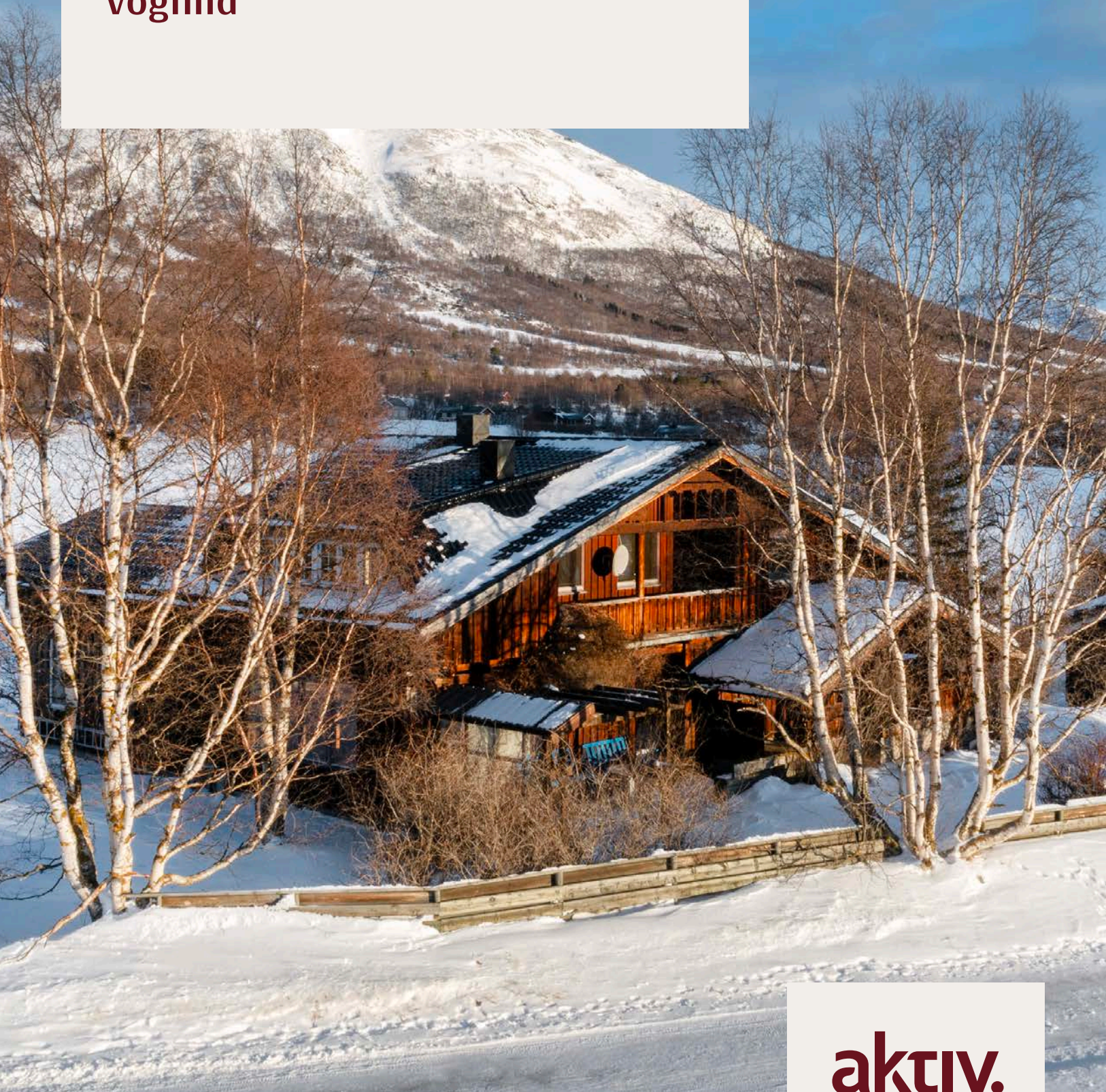


Myrtrøråket 22, 7343 VOGNILL

## Stor og innholdsrik enebolig på Vognild



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjarne Brattbakk

**Mobil** 468 19 300

**E-post** bjarne.brattbakk@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-

**Omkostn.:** Kr 121 350,-

**Total ink omk.:** Kr 4 921 350,-

**Selger:** Arne Hoels bo

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1972

**BRA-i/BRA Total** 339/339 kvm

**Tomtstr.:** 1357.1 kvm

**Soverom:** 5

**Antall rom:** 7

**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 34

**Oppdragsnr.:** 1703250101

# Stor og innholdsrik enebolig på Vognild

Dette er et stort hus med mye innhold som ligger på en utsiktstomt på Vognild. Eiendommen var tidligere et lite småbruk (Trøahaugen). Huset fremstår stilmessig litt spesielt med en form for tyrolerstil med to store karnapp på tak. Huset har en litt røff stil med grove og solide materialer. Deler av huset er innredet med eikepanel. Huset er godt vindtettet og de veggene har 20/30 cm isolasjon.

Huset inneholder følgende:

- 1. etasje: Gang med dør ned til kjelleretasje, gang, penstue, stue, soverom/kontor og kjøkken med utgang til altan.
- 2. etasje: Gang, fire soverom, stue, bad og lekerom (ikke målbart areal).
- Kjelleretasje: Vaskerom, dusjrom, mellomgang, bod, bod, toalett, kjellerstue, mellomgang, bod, bod og grovlager med utgang.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	50
Tilstandsrapport .....	55
Situasjonsplan .....	93
Fasadetegninger .....	94
Snitttegning .....	98
Ferdigattest .....	99
Energiattest .....	101
Eiendomskart .....	106
Matrikkelkart og -rapport .....	109
Veistatus- og ledningskart .....	115
Kommuneplankart .....	117
Kommuneplanens arealdel 2019-2030 .....	119
Nabolagsprofil og kart .....	146
Budskjema .....	158

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bruksareal internt (BRA - i): 339 kvm

BRA totalt: 339 kvm

Terrasse og balkongareal (TBA): 77 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 116 kvm Gang, vaskerom kjeller, bad kjeller, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7

#### 1. etasje

BRA-i: 126 kvm Vindfang, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 97 kvm Gang, bad 2.etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, kott, lagerrom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

64 kvm

#### 2. etasje

13 kvm

### Ikke målbare arealer

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

Boligens ALH er 23 kvm. Boligens GUA er 362 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1357.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtearealet er basert på matrikkelkart og rapport (tilsvarer målebrev) datert 08.12.2025 Tomten er relativt flat og er opparbeidet med plen. Det er beplantning med prydbusker og trær. Det er trapp og helleganger i skifer fra biloppstillingsplass og frem til huset

### **Beliggenhet**

Huset har en meget attraktiv beliggenhet i etablert boligfelt på Vognill ca. 7 km vest for Oppdal sentrum. Fra eiendommen er det flott utsikt og lang solgang, og eiendommen ligger gunstig til med tanke på utfartsmuligheter gjennom hele året.

Preparerte skiløyper og lysløyper går like i nærheten, og det er ikke mer enn ca. 5 minutters kjøring til alpinksenteret i Vangslia.

Midtbygda oppvekstsenter med både barnehage og barneskole ligger i umiddelbar nærhet.

### **Adkomst**

Fra Oppdal sentrum følg Riksveg 70 vestover ca 6,9 km til avkjøring til parkering for Vognillsbua på høyre side . Hold deretter til høyre inn på Myrtrørråket. Følg veien mot nord ca 230 meter. Eiendommen ligger da på høyre side av veien etter.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse.

### **Bygningssakkyndig**

Tor Gunnar Uv

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fundamentering: Grunnmuren i den eldste delen av kjelleren er utført i betong/ betongstein. Grunnmuren under kjøkkenet og deler av stuen er fra før oppføringen av nåværende bolig (gamle fundamenter)

- Tilbygg: Tilbygget har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmuren fremstår i god stand. Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker.

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betong i del av etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje da blant annet i vaskerom, bad og i 2 boder.

Byggemåte: Veggkonstruksjon: Veggene har i hovedsak trekonstruksjon av ukjent utførelse. Ifølge tegninger kan det se ut som om deler av veggkonstruksjonen er en murt konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning.

Veggkonstruksjonen bak peisen i stuen er en murt konstruksjon som utvendig er belagt med skifer. Tilbygg: Bindingsverkskonstruksjon med utvendig panel. Nedløp og beslag: Nedløp og beslag er i metall.

Tak: Saltak tekket med Decraplater. Takkonstruksjonen har ås-/sperrekonstruksjon og er i hovedsak oppført som en lukket konstruksjon med innvendig kledde himlinger/ skråhimlinger. Det er tilkomst til en liten del av kaldloftet via luke i gang i 2. etasje, samt til deler av kneloftet via kott. Synlige deler av undertaket er panel. Det er opplyst at deler av konstruksjonen ble ombygget med takoppløft ca. 2007. Ifølge byggemeldte tegninger fra 1971 er konstruksjonen luftet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Terrasse 2. etasje

Innvendig

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted - 2
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører

Våtrom

- 2.Etasje - Bad 2.etasje - Overflater vegger og himling
- 2.Etasje - Bad 2.etasje - Overflater Gulv
- 2.Etasje - Bad 2.etasje - Sluk, membran og tettesjikt
- 2.Etasje - Bad 2.etasje - Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

- 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

### Spesialrom

- Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

### Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold

### Forhold som har fått TG3:

#### Innvendig

- Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist andre avvik: Pipa har ikke fire synlige sider, slik kravet er for teglsteinspiper. Det er registrert utetthet i forbindelse med røykrørsinnføring ved vedovn i 1. etasje. Sotluken er plassert bak røykrøret for vedovn i kjeller, noe som medfører at ovnen må flyttes og røykrøret demonteres for å få god tilkomst. Det er registrert tegn til rust på overflaten av vedovn i 2. etasje. Pipen har passert over halvparten av forventet brukstid. Platen på gulvet under vedovn i 2. etasje er for kort i forhold til kravet, som er minimum 300 mm foran vedinnlegg.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelige slik at alle fire sider av pipa kan inspiseres, for å sikre at eventuelle skader eller svakheter oppdages og utbedres i tide. Utetthet ved røykrørsinnføring må utbedres for å hindre røyklekkasje og redusere risiko for brann og helseskader. Sotluken bør omplasseres eller tilkomst forbedres, slik at nødvendig tilsyn og rengjøring kan utføres uten å måtte demontere ovn og røykrør, for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for sotbrann. Rust på vedovn i 2. etasje bør fjernes og overflaten behandles for å forhindre videre korrosjon og forlenge ovnens levetid. På grunn av pipens alder bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt rehabilitering, da eldre teglsteinspiper har økt risiko for skader og redusert sikkerhet. Platen på gulvet under vedovn i 2. etasje må forlenges til minimum 300 mm foran vedinnlegg, for å oppfylle krav og redusere risiko for brann. Estimert kostnad gjelder utbedring av avvik. Det er ikke tatt høyde for etablering av stålrør i pipeløp i estimert kostnad. Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll og at eventuelle avvik utbedres deretter. Kostnadsestimat: Under 20 000

#### Tekniske Installasjoner

- Utstyr for varsling og slukking av brann

Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år. Kostnadsestimat: Under 20 000

#### Våtrom

- Kjeller - Vaskerom kjeller - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at gulvfliser er skiftet i ca 2011, ut over dette er rommet fra byggeår. Det er flislagt gulv og tapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 15 mm fall mot sluk fra åpningen inn mot rommet, men det er stedvis flatt gulv og motfall til sluk. Det bemerkes at noen gulvfliser ikke er festet ut mot ytterveggen i forbindelse med utsparing i gulvet. Sluket og røropplegget er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ukjent om det er etablert membran under gulvflisene.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales en oppgradering av rommet hvor sluk og røropplegg byttes og etableres tilstrekkelig fall mot sluk. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for rask luftutskifting ved tørking av klær. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Kjeller - Bad kjeller - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har betonggulv, betongvegger samt betong i tak. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Rommet har naturlig ventilasjon. Dusj og servant er fortsatt tilkoblet. Overflater er delvis fjernet med tanke på oppgradering av rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 8 mm fra gulvet ved døren og frem til toppen av slukristen. Sluket har passert forventet brukstid. Det ble målt fukt i gulvet og nedre del av veggene på befaringdagen.

Det må påregnes full oppgradering av rommet. Sluk og rør må også skiftes i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det må gjennomføres full oppgradering av rommet, inkludert utskifting av sluk og rør, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Målt fukt i gulv og vegger indikerer økt fare for sopp- og råteskader og må hensyntas ved oppbygging av nytt bad. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Forhold som har fått TGIU

#### Utvendig

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er opplyst at terrassen ved kjøkkenet ble etablert ca. 2007.

Terrassene var i hovedsak snødekte på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kunne vurderes på befaringsdagen. Manglende vurdering kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden over tid.

#### Våtrom

- Kjeller - Vaskerom kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger). Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Kjeller - Bad kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger). Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

#### Innhold

- 1. etasje: Vindfang med dør ned til kjelleretasje, gang, penstue (stue1), stue 2, soverom/kontor og kjøkken med utgang til altan.

- 2. etasje: Gang, fire soverom, stue, bad og lekerom/lagerrom (ikke målbart areal).

- Kjelleretasje: Vaskerom, dusjrom, mellomgang, bod, bod, toalett, kjellerstue, mellomgang, bod, bod og grovlager med utgang.

#### For øvrig

- Overbygd inngangsparti.

- Balkong i 2. etasje.

- Altan

- Egen inngang til kjelleretasje på nordsiden av huset.

## Standard

### 1. etasje:

- Vindfang med dør ned til kjelleretasje. Plater/plater i himling og panel på vegger. Laminat på gulv. Plassbygde skap.
- Gang: Panel/plater i himling. Panel/plater/skifer på vegger. Parkett/laminat på gulv.
- Penstue (Stue 1): Panel/plater i himling og på vegger. Parkett/laminat på gulv. Ovn og varmepumpe.
- Stue2: Panel/plater i himling. Panel på vegger. Parkett/laminat på gulv. Peis. Varmelist.
- Soverom 1/kontor: Panel i himling og på vegger. Parkett på gulv.
- Kjøkken med utgang til altan: Plater i himling. Malt panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Kjøkkeninnredning i eik med lys under overskap. Benkeplate i stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum. Kjølehorn. Innebygd kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

### 2. etasje:

- Gang: Plater i himling og panel på vegger. Malt tregulv. Utgang til balkong og trapp ned til 1. etasje.
  - Soverom 2: Malte plater i himling og beiset panel på vegger. Malt tregulv.
  - Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Plassbygd skap.
  - Soverom 4: Malte plater i himling og på vegger. Malt tregulv. Plassbygd skap.
  - Soverom 5: Malte plater i himling. Tapet på vegger. Tregulv. Ovn. Panelovn. Garderobeskap.
  - Stue: Malte plater i himling. Malt panel og tapet på vegger. Parkett på gulv. Panelovn. Luke til kneloft.
  - Bad: Panel i himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Vegghengt Wc. Dusjkabinett. Servantinnredning med speil og lys. Skap i kneloft. Mekanisk ventilasjon.
  - Lekerom/lagerrom (ikke målbart areal): Panel i himling og på vegger. Tregulv.
- Kjelleretasje:
- Vaskerom: Malt mur i himling. tapet på vegger. Flis på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Sluk. Garderobeskap. Utslagsvask med innredning. Luke for spyling av avløp.
  - Bad (uferdig): Malt mur i himling. Murvegger og murgulv. Servant. Vask og bidè.
  - Mellomgang: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Trapp opp til 1. etasje. Kott. Skap. Servant.
  - Bod: Panel i himling og malt mur på vegger. Belegg på gulv.
  - Bod: Malte plater i himling. Malt mur på vegger. Ventil. Garderobeoppheng. Varmtvannsbereder.
  - Toalett: Panel i himling og malt mur på vegger. Flis på gulv. Wc. Mekanisk ventilasjon.
  - Kjellerstue: Malte plater i himling. Malt panel/tegl på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Ovn. Feieluke.
  - Mellomgang: Stubbloftshimling. Malt mur på vegger. Skifer på gulv. Hyller.
  - Bod: Mur i himling, på vegger og gulv. Ventil.
  - Bod: Mur i himling. Malt mur på vegger. Murgulv.

- Grovlager med utgang: Panel i himling. Mur på vegger og gulv. Utgang. Sluk. Det er fremlagt rør for avløp og vann.

Annet om standard

Det er varme i gulv i flere rom.

Fullmektig har opplyst følgende:

- 20 cm isolasjon i vegger.
- Naturlig ventilasjon med ventiler i huset.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2005 Modernisering Ny kjøkkeninnredning og oppgradert gulv i kjøkken i ca 2005.

2007 Ombygging Ombygging av takkonstruksjon med takoppløft. Montert ny takteking i ca 2007. Bygget terrasse mot øst.

2011 Modernisering Montert flis og varmekabler i kjellernedgang i ca 2011. Etablert bad i 2. etasje i ca 2011.

2013 Modernisering Ny utvendig vannledning i ca 2013.

2015 Modernisering Tilkoblet kommunalt avløp i ca 2015.

2019 Tilbygg Oppført tilbygg mot nord.

### **Parkering**

Tidligere eier har parkert på naboeiendommen Myrtrøråket 20. Det gjøres altså oppmerksom på at parkering sørøst for huset fremstår opparbeidet for huset Myrtrøråket 22. Denne parkeringen ligger på eiendommen Myrtrøråket 20. Ny eier vil måtte påberegne å etablere egen/ny innkjøring/parkering.

### **Solforhold**

Meget gode solforhold

### **Radonmåling**

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

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på tomtegrense mot nabo mot øst og at parkeringsplassen kan fremstå som felles for de to eiendommene.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet (varmepumpe, varme i gulv samt panelovner) samt ved. Ovn i stue 1, peis i stue 2 i 1 etasje. Ovn i soverom 2. etasje. Ovn i kjellerstue.

Det er to piper i boligen

Pipe og ildsted - 1: Boligen har teglstenspipe med tilkoblet vedovn av eldre årgang i stue i 1. etasje, i soverom i 2. etasje og i kjellerbod. Sotluke er etablert i kjellerbod.

Pipe og ildsted - 2: Det er etablert pipe med murt peis i stue. Sotluke er etablert i stue.

Siste varselet tilsyn med fyringsanlegg 22.03.2023 ble ikke utført.

Siste varslet feiing 22.03.2023 ble ikke utført.

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

05.12.2019

- Anm: Husstige ikke reist
- Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale

22.03.2023

- Husstige ikke reist
- Tent opp, eier tar kontakt for ny avtale. Tilsyn blir utført ved ny avtale feiing, eier tar kontakt

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Elektrisitet (varmepumpe i 1. etasje, varme i gulv samt panelovner) samt ved (ovn i mellomgang, åpen peis i stue)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 800 000

### **Omkostninger kjøper**

4 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

121 350 (Omkostninger totalt)

138 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 938 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 941 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 399 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og avløps/avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 897 226 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 588 903 for år 2024

### **Andre utgifter**

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

- Kommunale avg.: ca. kr 17 400,-
- Vann fra privat vannverk: ca. kr 4 313,-
- Forsikring: ca. kr 7.000,-
- Strøm: ca. kr 25.000,- \*
- Brøyting av vei/veivedlikehold: ca. kr 4.000,-

\*Strømforbruket er basert på erfaringstall og kan variere mye ut i fra bruken og leverandør.

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 om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 34 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:

5021/233/34:

03.02.2026 - Dokumentnr: 127871 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig

Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 368 002

Elektronisk innsendt

18.09.2009 - Dokumentnr: 694533 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1634 Gnr:233 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 244003 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:233 Bnr:34

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring samt for tilbygg og påbygg datert 08.05.2026

Takstmannen har opplyst om følgende under punktet lovlighet.

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

- Det foreligger ferdigattest for bruksendring samt for tilbygg og påbygg datert

08.05.2026

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat vei (Myrtrøråket)

Vann: Privat. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra ca. 2019. Det er privat vannforsyning fra Vognill Vassverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Usikkert om vann og avløpsrør er lagt helt inn i boligen eller om avsluttet ved utvendig grunnmur.

Avløp: Offentlig. Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som bolig. Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert. For mer informasjon se vedlagte kommuneplankart og link til kommuneplanens arealdel 2019-2030, bestemmelser og retningslinjer med planID 2018008, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet samt at det ligger i en flomfaresone. Gjentakintervallen for flom vurderes til "nesten aldri".

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Bjarne Brattbakk  
Eiendomsmegler MNEF  
bjarne.brattbakk@aktiv.no  
Tlf: 468 19 300

**Oppdragstaker**

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913368002  
Sundalsvegen 6, 7340 Oppdal

**Salgsoppgavedato**

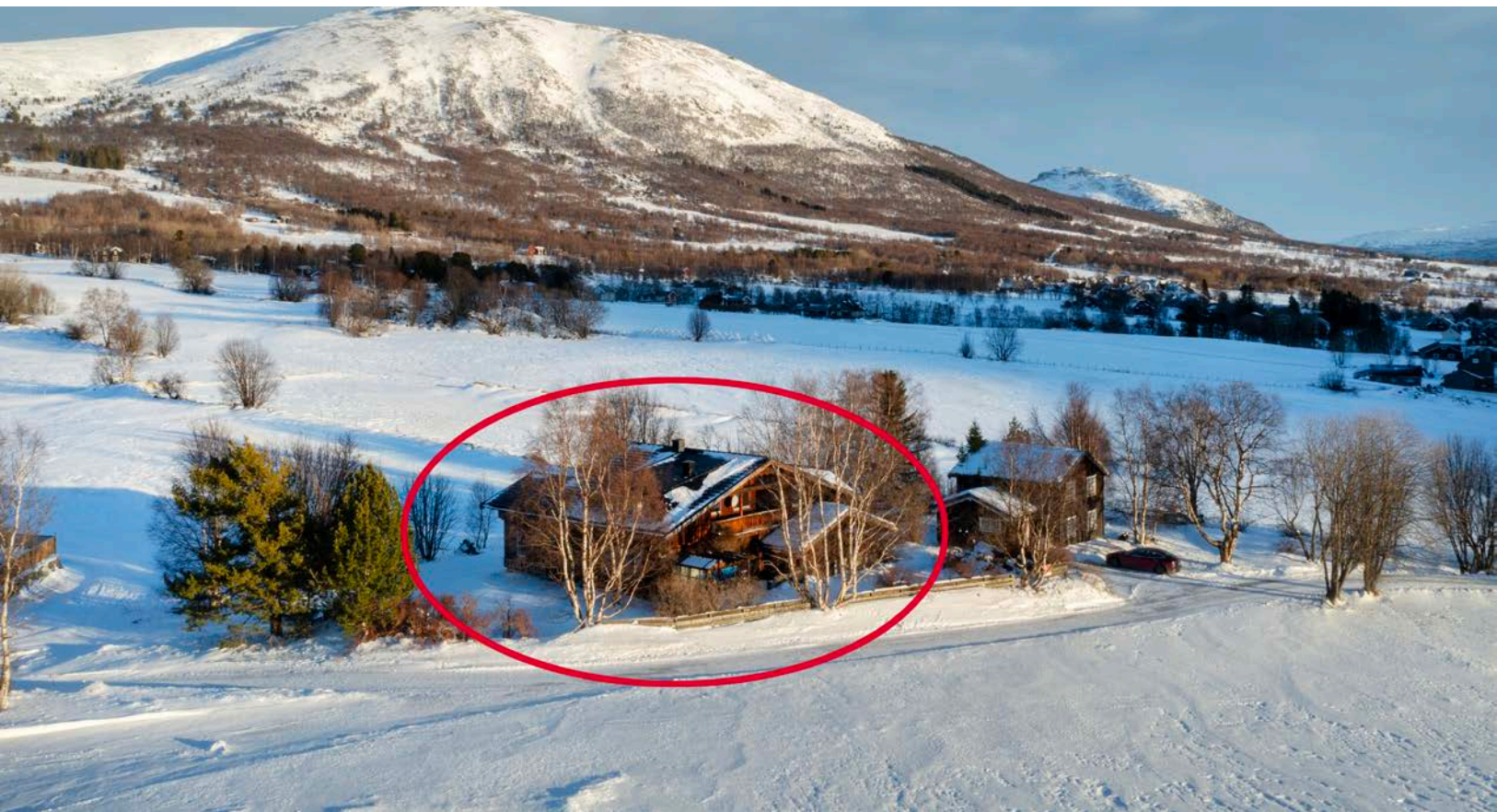
13.05.2026



Fasade ( Foto: Ludvig Killingberg/ Killingberg Foto og Rammeverksted)



Fasade

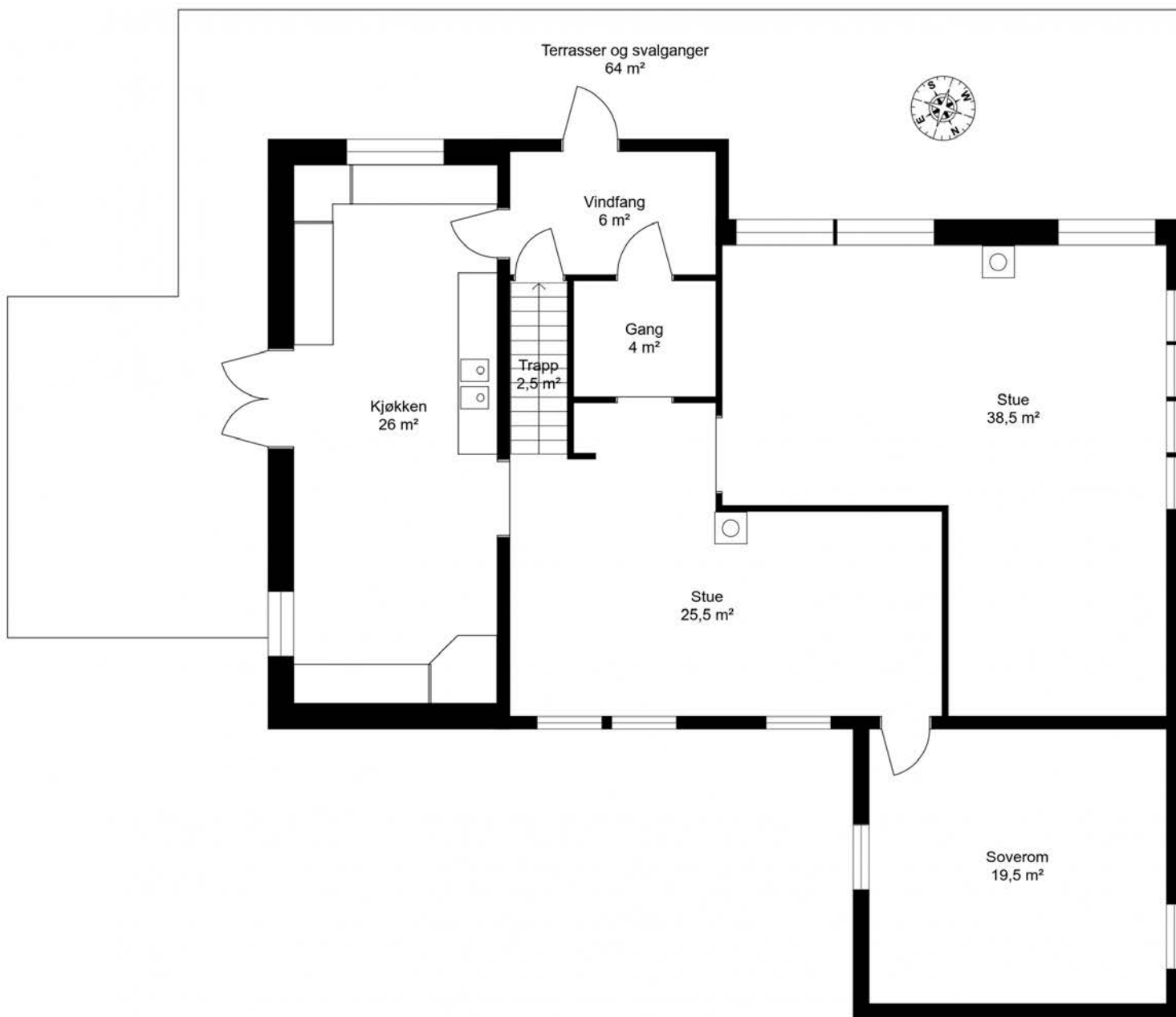


Oversiktsbilde





Overbygd inngangsparti med skifer.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Planskisse 1. etasje



Vindfang (1. etasje). Trapp ned til kjelleretasje



Gang (1. etasje)



Penstue (stue 1) (1. etasje) Trapp opp til 2. etasje



Penstue (stue 1) (1. etasje)



Penstue (stue1) (1. etasje)



Stue (stue 2) (1. etasje)



Stue (stue 2) (1. etasje)



Stue (stue 2) (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



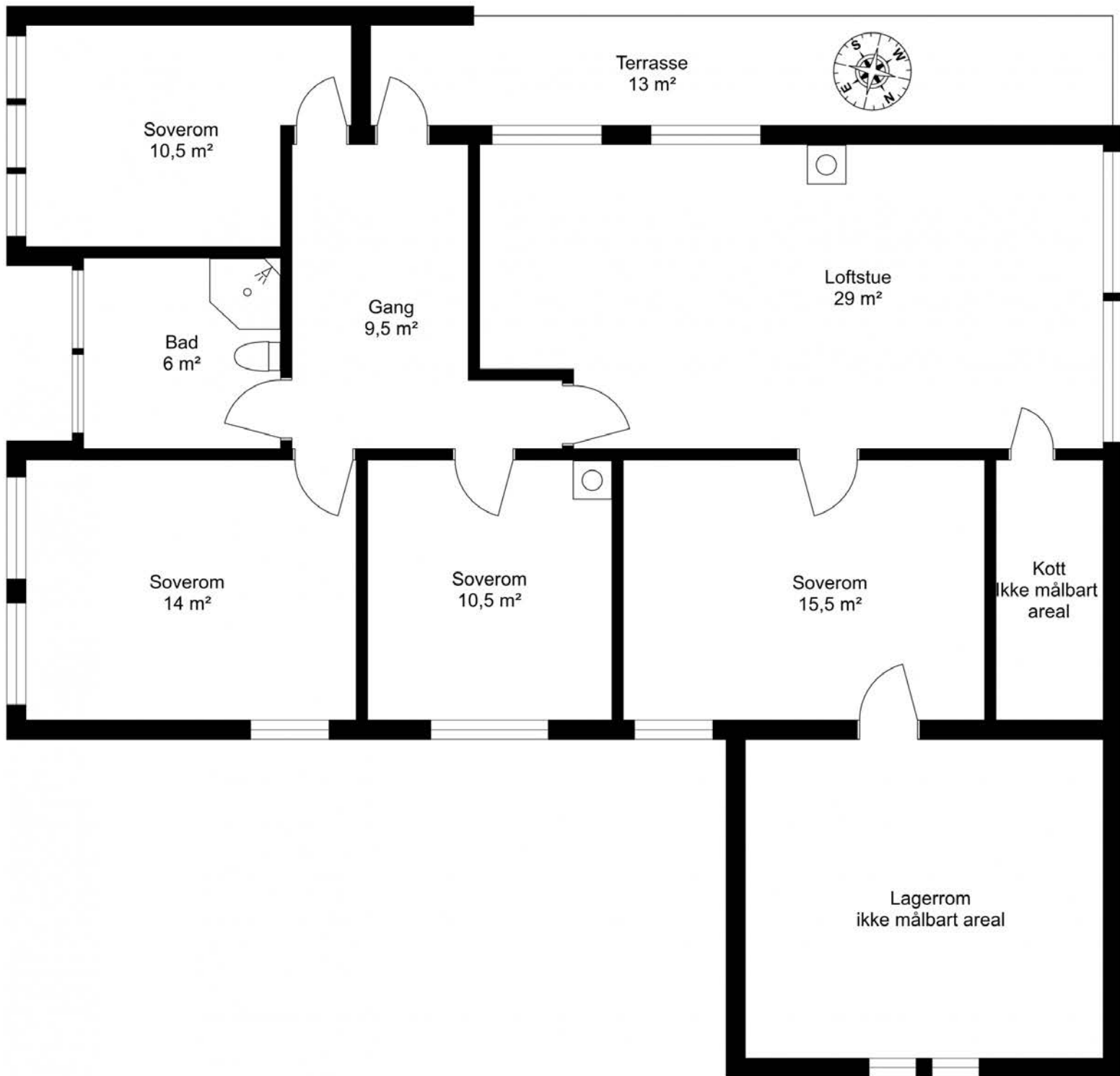
Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Soverom 1/kontor (1. etasje)



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Planskisse 2. Etasje



Gang (2. etasje) Utgang til balkong



Balkong/utsikt (2. etasje)



Balkong/utsikt (2. etasje)



Soverom 2 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Soverom 5 (2. etasje)



Soverom 5 (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Lekerom/lagerrom (2. etasje). Ikke målbart areal



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Planskisse Kjelleretasje



Mellomgang/toalett (kjelleretasje)



Mellomgang (kjelleretasje)



Vaskerom (kjelleretasje)



Bad (uferdig) (kjelleretasje)



Kjellerstue (kjelleretasje)



Kjellerstue (kjelleretasje)



Bod 2 (kjelleretasje)



Mellomgang (kjelleretasje)



Grovlager (kjelleretasje)



Terrasse



Velkommen på visning

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Åsmund Hoel

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Myrtrøråket 22

7343 Vognill

5021-233/34/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Gisle Hoel org nr 969672588

**Beskrivelse av arbeidet:** Lektet opp og la nye deca-plater og nye nedløp

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Hoel & Sønner as

**Beskrivelse av arbeidet:** lagt inn nytt avløp til kommunalt og ny vannledning fra Vognill vannverk

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Nyvold

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap  
mv

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Innredet stue på loft og nytt bad ca i 2010

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

loftsstue og bad

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport

🏠 Våningshus

📍 Myrtrøråket 22 , 7343 VOGNILL

📖 OPPDAL kommune

# gnr. 233, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m<sup>2</sup> BRA-i: 339 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 11741-1646

Eiendomsverdi ref nr: FN5668

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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

## MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført av solide materialer og med påkostede løsninger. Med tanke på alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/vedlikehold. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Våningshus - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen opplyses å være Decraplater fra 2006 . Taket var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder. Det anbefales en kontroll av taktekingen etter snøtining.

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at taknedløp ble skiftet i forbindelse med utskifting av takteking i 2006. For øvrig er alder på renner og beslag ukjent.

Veggene har i hovedsak trekonstruksjon av ukjent utførelse. Ifølge tegninger kan det se ut som om deler av veggkonstruksjonen er en murt konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning.

Veggkonstruksjonen bak peisen i stuen er en murt konstruksjon som utvendig er belagt med skifer. Bindingsverkskonstruksjon og utvendig panel på tilbygg er fra 2019. Utvendig panel fremstår med normal slitasje. Overflatebehandling av utvendig panel bør vurderes. Takkonstruksjonen har ås-/sperrekonstruksjon og er i hovedsak oppført som en lukket konstruksjon med innvendig kledde himlinger/skråhimlinger. Det er tilkomst til en liten del av kaldloftet via luke i gang i 2. etasje, samt til deler av kneloftet via kott. Synlige deler av undertaket er panel. Det er opplyst at deler av konstruksjonen ble ombygget med takoppløft ca. 2007. Ifølge byggemeldte tegninger fra 1971 er konstruksjonen luftet, men det er ukjent hvor mye av dette som er ombygget i 2007.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, 2+1 lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er av varierende alder hvor de fleste er datert 1971. Vinduer i gavlvegg mot vest i stue er datert 1987. Glass i ett vindu i 2. etasje er byttet i 2026.

Bygningen har to malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019 i tilbygg. Ellers er det noen vinduer med 3-lags glass datert 2002 i loftstue samt 2 vinduer med 2-lags glass datert 2020 i ett soverom. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør med koblet glass fra byggeår. Terrassedør i 1. etasje med 3-lags glass datert 2005.

Ytterdør i kjeller er fra 2019. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon på befaringdagen.

Det er opplyst at terrassen ved kjøkkenet ble etablert ca. 2007. Terrassene var i hovedsak snødekte på befaringdagen og er derfor ikke videre vurdert.

Det er etablert en terrasse mot sør i 2. etasje med tilkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen er av eldre dato og er opphengt i husveggen og anlagt på frontdrager som er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Det er etablert tregulv som er tekket med papp og rekkverket er i tre.

Det er skiferbelagt trapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og plater. Innvendige tak har malt og ubehandlet trepanel og himlingsplater. Det er benyttet generelt solide materialer på innvendige overflater.

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betong i del av etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje da blant annet i vaskerom, bad og i 2 boder.

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

Boligen har teglstenspipe med tilkoblet vedovn av eldre årgang i stue i 1. etasje, i soverom i 2. etasje og i kjellerbod. Sotluke er etablert i kjellerbod. Siste varslet kontroll og feiing i 2019 og i 2023 er ikke gjennomført.

Det er etablert pipe med murt peis i stue. Sotluke er etablert i stue. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det ble forsøkt hulltaking i plateledd yttervegg, men det kunne se ut som om plater er montert direkte på murveggen. Boligen har malte tretrapper til kjeller og 2. etasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører. Dører fra 2019 inn til tilbygg fremstår i god stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at gulvfliser er skiftet i ca 2011, ut over dette er rommet fra byggeår. Det er flislagt gulv og tapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger)

#### Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har betonggulv, betongvegger samt betong i tak. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Rommet har naturlig ventilasjon. Dusj og servant er fortsatt tilkoblet. Overflater er delvis fjernet med tanke på oppgradering av rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

#### Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 2010.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon på befaringdagen.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein samt flislagt benkeplate på deler av innredningen. Det er integrert kjølehyrne, platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det opplyses at ventilatoren ble montert i ca 2005.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt murvegg. Av utstyr er det wc. Servant er etablert i tilstøtende rom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran er etablert i kjeller. Synlige avløpsrør er i plast. Sluker i kjellergulv er soilsluk og ukjent om avløpsrør i gulv er soilrør eller plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det opplyses at varmepumpen ble montert ca. 2017, men dette er noe usikkert. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom i kjeller. Skapet med sikringer opplyses å være utskiftet i 2010. Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i 1. etasje. Brannslukningsapparat må byttes og det må påregnes montering av røykvarslere i kjeller og 2. etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om alder på drenering eller utvendig fuktsikring ved den eldste delen av boligen. Dreneringen ved tilbygget del er fra 2019. Grunnmuren i den eldste delen av kjelleren er utført i betong/betongstein. Det opplyses at grunnmuren under kjøkkenet og deler av stuen er fra før oppføringen av nåværende bolig, og at det tidligere har stått en annen bygning på stedet. Tilbygget har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmuren fremstår i god stand. Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker. Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra ca. 2019. Det er privat vannforsyning fra Vognill Vassverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Usikkert om vann og avløpsrør er lagt helt inn i boligen eller om avsluttet ved utvendig grunnmur. TG er satt ut i fra alder og at vann og avløp hadde normal funksjon på befaringsdagen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

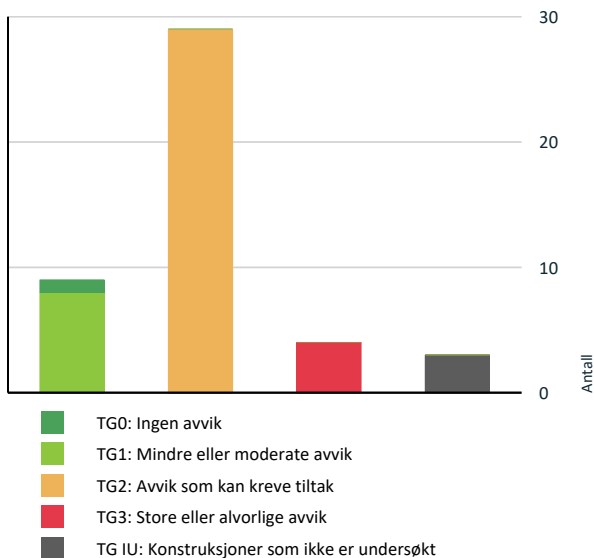
[Gå til side](#)

### Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring samt for tilbygg og påbygg datert 08.05.2026.

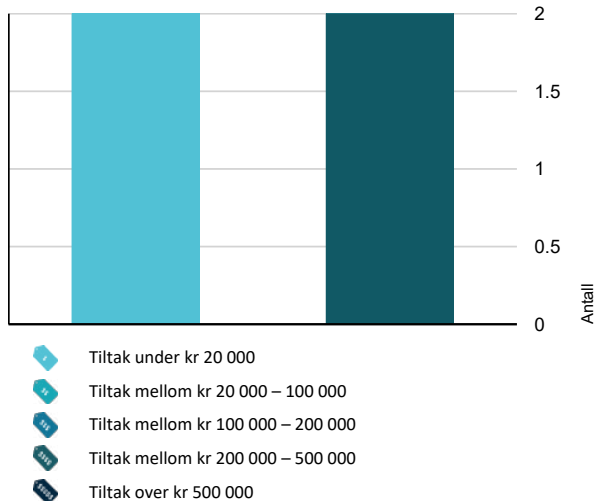
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Terrasse 2. etasje [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og oppgradert gulv i kjøkken i ca 2005.
2007	Ombygging	Ombygging av takkonstruksjon med takoppløft. Montert ny takteking i ca 2007. Bygget terrasse mot øst.
2011	Modernisering	Montert flis og varmekabler i kjellernedgang i ca 2011. Etablert bad i 2. etasje i ca 2011.
2013	Modernisering	Ny utvendig vannledning i ca 2013.
2015	Modernisering	Tilkoblet kommunalt avløp i ca 2015.
2019	Tilbygg	Oppført tilbygg mot nord.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen opplyses å være Decraplater fra 2006 . Taket var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder. Det anbefales en kontroll av taktekingen etter snøtøying.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Kontaktperson



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at taknedløp ble skiftet i forbindelse med utskifting av taktekking i 2006. For øvrig er alder på renner og beslag ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert frostspreng i to taknedløp samt enkelte skader i takrenner. Det bemerkes også at takvann ikke er ledet bort fra grunnmur, noe som medfører økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur.

Nedløp og beslag var delvis snødekt på befaringdagen, og det var derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll, spesielt av beslagsløsninger på tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av registrerte skader på renner og nedløp for å hindre ytterligere forringelse og lekkasjer.

Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur for å redusere risikoen for fuktpåkjenning og skader på grunnmuren.

Videre kontroll av nedløp og beslag bør gjennomføres når disse ikke er tildekket av snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Takvann er ikke ledet bort fra grunnmur



Enkelte skader takrenner.



Frotspreng i enkelte taknedløp

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har i hovedsak trekonstruksjon av ukjent utførelse. Ifølge tegninger kan det se ut som om deler av veggkonstruksjonen er en murt konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning. Veggkonstruksjonen bak peisen i stuen er en murt konstruksjon som utvendig er belagt med skifer. Bindingsverkskonstruksjon og utvendig panel på tilbygg er fra 2019. Utvendig panel fremstår med normal slitasje. Overflatebehandling av utvendig panel bør vurderes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har ås-/sperrekonstruksjon og er i hovedsak oppført som en lukket konstruksjon med innvendig kledde himlinger/skråhimlinger. Det er tilkomst til en liten del av kaldloftet via luke i gang i 2. etasje, samt til deler av kneloftet via kott. Synlige deler av undertaket er panel. Det er opplyst at deler av konstruksjonen ble ombygget med takoppløft ca. 2007. Ifølge byggemeldte tegninger fra 1971 er konstruksjonen luftet, men det er ukjent hvor mye av dette som er ombygget i 2007.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er registrert tegn til misfarging i undertak og på ås i kneloft ved kott, samt fuktskjolder på disse stedene. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Det er også observert fuktskjolder i tak på bad, uten kjent årsak. Fuktmåler viste heller ikke indikasjon på fukt her på befaringsdagen.

I soverom innenfor loftstue er det registrert noen fuktskjolder på vegg, spesielt ved pipe. Ukjent om registrerte fuktskjolder kan stamme fra tiden før utskifting av takteking og beslag. Det er viktig at konstruksjonen er tilstrekkelig luftet, spesielt med tanke på taksidene lengde.

I tilbygg fra 2019 ble det ikke registrert tegn til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjon var snødekt på befaringsdagen og det var derfor ikke mulighet for visuell kontroll med tanke på eventuell nedbøy.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, samt for å vurdere om det foreligger skjulte fuktskader.

Luftingen i nedre kant av konstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fremtidige fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, sopp eller ytterligere skade på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

# Tilstandsrapport



Kaldloft med tilkomst fra gang i 2. etasje



Tegn til misfarging i konstruksjon i kneloft



Fuktskjolder i tak på bad.



Takkonstruksjon i tilbygg.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, 2+1 lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er av varierende alder hvor de fleste er datert 1971. Vinduer i gavlvegg mot vest i stue er datert 1987. Glass i ett vindu i 2. etasje er byttet i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har slitasje, og enkelte vinduer tar i karm ved åpning. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringdagen. På grunn av vinduernes alder vurderes det som økt risiko for punktering i glass over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å sikre god funksjon og tetthet.

Slitte og sprukne karmen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør påregnes økt vedlikehold og mulig utskifting av vinduer på sikt, da eldre vinduer har økt risiko for punktering av glass og kondensering, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Kjellervindu



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har to malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019 i tilbygg. Ellers er det noen vinduer med 3-lags glass datert 2002 i loftstue samt 2 vinduer med 2-lags glass datert 2020 i ett soverom. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør med koblet glass fra byggeår. Terrassedør i 1. etasje med 3-lags glass datert 2005.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Terrassedøren i 2. etasje og hovedinngangsdøren er generelt slitt, men har normal funksjon.

Det er ikke montert tetningslister mellom karm og dørblad.

Terrassedøren på kjøkkenet har normal funksjon, men det er registrert tegn til svelling i nedre kant av utvendig dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av terrassedøren i 2. etasje anbefales for å sikre god funksjon og redusere risiko for ytterligere forringelse.

Det anbefales vedlikehold og montering av tetningslister på hovedinngangsdøren for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning.

Det er viktig at snø som legger seg inntil terrassedøren fjernes, slik at dørbladet ikke utsettes for unødig fuktpåkjenning og ytterligere risiko for svelling eller råteskader.

# Tilstandsrapport



Terrassedør 2. etasje



Hovedinngangsdør.



Terrassedør kjøkken

## Ytterdør kjeller

### Beskrivelse

Ytterdør i kjeller er fra 2019. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon på befaringsdagen.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er opplyst at terrassen ved kjøkkenet ble etablert ca. 2007. Terrassene var i hovedsak snødekte på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kunne vurderes på befaringsdagen. Manglende vurdering kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden over tid.

# Tilstandsrapport



Terrasse ved stue



Terrasse ved kjøkken var snødekt.

## TG 2 Terrasse 2. etasje

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot sør i 2. etasje med tilkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen er av eldre dato og er opphengt i husveggen og anlagt på frontdrager som er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Det er etablert tregulv som er teknet med papp og rekkverket er i tre.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det registreres at papptekkingen på terrassegulvet er slitt.

Det mangler beslag under terrassedøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å skifte ut papptekkingen og etablere beslag under terrassedøren for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til råte, redusert levetid på terrassen og økt risiko for skader på underliggende bygningsdeler.



Skader i tetting under tearredøren



Terrasse var delvis snødekt

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er skiferbelagt trapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og plater. Innvendige tak har malt og ubehandlet trepanel og himlingsplater. Det er benyttet generelt solide materialer på innvendige overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres enkelte skader i gulvet, spesielt i fremste stue og i vindfanget. Det registreres også, som tidligere nevnt, fuktskjolder i taket på badet samt lokalt på vegger i ett av soverommene. Utover dette har innvendige overflater normal slitasje i forhold til byggets alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Fuktskjolder i tak på bad og på vegger i soverom bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell underliggende fuktskade, da dette kan medføre risiko for sopp, råte og redusert konstruksjonssikkerhet.



Skader i gulv i stue i 1. etasje



Fuktskjolder i tak på bad.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betong i del av etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje da blant annet i vaskerom, bad og i 2 bodere.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høydeforskjell på ca 16mm i en avstand på 2m i loftstue og en høydeforskjell på ca 25mm gjennom rommet i loftstue. Ingen vesentlige høydeforskjeller i 1. etasje. Målinger ble foretatt i loftstue og i det største soverommet i 2. etasje og i stue og i tilbygg i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppussing eller renovering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det anses ikke å ha vesentlig betydning for bruken av rommet.



Måling i stue



Måling i tilbygg



Måling i loftstue



Måling i soverom

## Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller tidligere målinger. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan medføre helseisiko ved forhøyede verdier.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har teglstenspipe med tilkoblet vedovn av eldre årgang i stue i 1. etasje, i soverom i 2. etasje og i kjellerbod. Sotluke er etablert i kjellerbod. Siste varslert kontroll og feiing i 2019 og i 2023 er ikke gjennomført.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Pipa har ikke fire synlige sider, slik kravet er for teglsteinspiper.

Det er registrert utetthet i forbindelse med røykrørsinnføring ved vedovn i 1. etasje.

Sotluken er plassert bak røykrøret for vedovn i kjeller, noe som medfører at ovnen må flyttes og røykrøret demonteres for å få god tilkomst.

Det er registrert tegn til rust på overflaten av vedovn i 2. etasje.

Pipen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Platen på gulvet under vedovn i 2. etasje er for kort i forhold til kravet, som er minimum 300 mm foran vedinnlegg.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelige slik at alle fire sider av pipa kan inspiseres, for å sikre at eventuelle skader eller svakheter oppdages og utbedres i tide.

Utetthet ved røykrørsinnføring må utbedres for å hindre røyklekkasje og redusere risiko for brann og helseskader.

Sotluken bør omplasseres eller tilkomst forbedres, slik at nødvendig tilsyn og rengjøring kan utføres uten å måtte demontere ovn og røykrør, for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for sotbrann.

Rust på vedovn i 2. etasje bør fjernes og overflaten behandles for å forhindre videre korrosjon og forlenge ovnens levetid.

På grunn av pipens alder bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt rehabilitering, da eldre teglsteinspiper har økt risiko for skader og redusert sikkerhet.

Platen på gulvet under vedovn i 2. etasje må forlenges til minimum 300 mm foran vedinnlegg, for å oppfylle krav og redusere risiko for brann.

Estimert kostnad gjelder utbedring av avvik. Det er ikke tatt høyde for etablering av stålrør i pipeløp i estimert kostnad.

Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll og at eventuelle avvik utbedres deretter.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vedovn i 1. etasje



Vedovn i 2. etasje



Vedovn i kjeller

## TG 2 Pipe og ildsted - 2

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er etablert pipe med murt peis i stue. Sotluke er etablert i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert riss i peiskappen. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av rissene i peiskappen for å avklare om det er behov for utbedring.

Siden pipen har passert over halvparten av forventet brukstid, anbefales det kontroll av pipens tilstand av fagperson for å redusere risiko for svekkelser, lekkasje av røyk eller redusert brannsikkerhet.



Riss i peiskappe

## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det ble forsøkt hulltaking i platekledd yttervegg, men det kunne se ut som om plater er montert direkte på murveggen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det ble målt fukt i gulv og nedre del av vegger i badet og i to boder på befaringsdagen.

Det registreres også kalkutslag på grunnmur og i nedre del av grunnmur, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk.

Fuktigheten kan ha sammenheng med kapillært fuktinntrekk fra grunnen, ettersom det ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp ved byggeåret.

Det er etablert gulvvarme i deler av kjelleren, og det ble ikke registrert spesiell kjellerlukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde murflater fritt eksponert og sørge for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader.

Dersom det planlegges innredning eller tildekking av vegger og gulv, bør det vurderes ytterligere tiltak for å hindre fuktproblemer, da kapillært fuktinntrekk kan medføre skade på konstruksjonen over tid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, mugg og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert innemiljø.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper til kjeller og 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

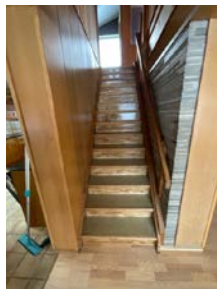
Det mangler håndløper på vegg på den ene siden i trappeløpet.

Trappene er forholdsvis smale, og det er noe overflateslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Vær oppmerksom på at trappeløpet vil bli noe smalere etter montering.



Trapp til 2. etasje



Kjellertrapp

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører. Dører fra 2019 inn til tilbygg fremstår i god stand.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel. Det er slark i enkelte dørhåndtak. Noen dører har overflateslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Slark i dørhåndtak bør utbedres for å unngå funksjonssvikt.

Overflateslitasje bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM KJELLER

#### TG 3 **Generell**

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at gulvfliser er skiftet i ca 2011, ut over dette er rommet fra byggeår. Det er flislagt gulv og tapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 15 mm fall mot sluk fra åpningen inn mot rommet, men det er stedvis flatt gulv og motfall til sluk. Det bemerkes at noen gulvfliser ikke er festet ut mot ytterveggen i forbindelse med utsparing i gulvet. Sluket og røropplegget er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ukjent om det er etablert membran under gulvflisene.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en oppgradering av rommet hvor sluk og røropplegg byttes og etableres tilstrekkelig fall mot sluk. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for rtask luftutskifting ved tørking av klær.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Soilsluk fra byggeår



Vaskerom

### KJELLER > VASKEROM KJELLER

#### TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger)

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJELLER > BAD KJELLER

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har betonggulv, betongvegger samt betong i tak. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Rommet har naturlig ventilasjon. Dusj og servant er fortsatt tilkoblet. Overflater er delvis fjernet med tanke på oppgradering av rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 8 mm fra gulvet ved døren og frem til toppen av slukristen. Sluket har passert forventet brukstid.

Det ble målt fukt i gulvet og nedre del av veggene på befaringsdagen.

Det må påregnes full oppgradering av rommet. Sluk og rør må også skiftes i forbindelse med dette.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres full oppgradering av rommet, inkludert utskifting av sluk og rør, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Målt fukt i gulv og vegger indikerer økt fare for sopp- og råteskader og må hensyntas ved oppbygging av nytt bad.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bad i kjeller



Sluk på bad

## KJELLER > BAD KJELLER

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 2010.

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder i tak over dusj. Ukjent om dette skyldes kondens i forbindelse med dusjing, eller har annen årsak. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Flisvegg fremstår uten synlige skader. På visuelt grunnlag kan det nevnes at enkelte fliser er ujevnt lagt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med fuktskjolder i take. Det bør etableres vannfaste plater i tak i området med fuktskjolder.



Fuktskjolder i tak.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

## 📌 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

## 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein samt flislagt benkeplate på deler av innredningen. Det er integrert kjølehjørne, platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i bunnplate i kjøkkenbenk, noe som kan skyldes tidligere lekkasje/vannspøl. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon, men det bemerkes alder på kjølehjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

# Tilstandsrapport



Fuktskade i bunnplate i kjøkkenbenk.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det opplyses at ventilatoren ble montert i ca 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en ulyd i vifte ved stopp/start, ellers normal funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt foreta nærmere undersøkelser i forbindelse med ulyd i vifte.



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt murvegg. Av utstyr er det wc. Servant er etablert i tilstøtende rom.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Wc er fra opprinnelig byggeår og har usikker restlevetid. Det bemerkes sen avrenning fra servant i tilstøtende gang. Wc og avtrekksvifte fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder på utstyr og rør må det påregnes utskiftinger for å unngå funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer. Sen avrenning fra servant bør undersøkes nærmere for å forhindre tette avløp og redusert brukervennlighet.



Toalettrom i kjeller



Servant for toalettrom er plassert i tilstøtende gang.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran er etablert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

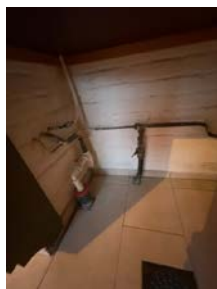
Vannledningene fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes imidlertid at rørene har høy alder, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og behov for utskiftning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene på grunn av høy alder, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved plutselige rørbrudd.

Videre bør anlegget følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer på et tidlig tidspunkt.



Stoppekran fra byggeår

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Sluker i kjellergulv er soilsluk og ukjent om avløpsrør i gulv er soilrør eller plastrør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er, som tidligere nevnt, registrert sen avrenning fra servant på toalettrom i kjeller. For øvrig fremstod avløpet med normal funksjon ved befarig. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til sen avrenning fra servant på toalettrom i kjeller, samt kontrollere lufting av kloakk.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert funksjon på avløpssystemet, økt risiko for tilstopping, samt fare for luktproblemer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.



## ⓘ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i enkelte rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i de aktuelle rommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inn klima.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inn klima, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjoner og helse negativt.

## ⓘ TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det opplyses at varmepumpen ble montert ca. 2017, men dette er noe usikkert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fjernstyringen av pumpen finnes ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør installeres eller anskaffes fjernstyring til varmepumpen for å sikre full funksjonalitet og brukervennlighet.

Manglende fjernstyring kan medføre redusert komfort og begrenset mulighet for optimal styring av inn klimaet.

Med tanke på alder bør det også vurderes å utføre service på varmepumpen for å sikre driftssikkerhet og forlengelse levetiden.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Årstall: 1995

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.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.



## **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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom i kjeller. Skapet med sikringer opplyses å være utskiftet i 2010.

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 Det foreligger ingen opplysninger om når oppgraderinger av det elektriske anlegget er gjennomført.**

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

# Tilstandsrapport

**Ukjent Montering av nytt sikringsskap er utført av Nyvold Elektro AS. Ut over dette foreligger det ingen opplysninger.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd.



**TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann**

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i 1. etasje. Brannslukningsapparat må byttes og det må påregnes montering av røykvarslere i kjeller og 2. etasje.

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?  
**Ja Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler røykvarslere i 2. etasje og i kjeller.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om alder på drenering eller utvendig fuktsikring ved den eldste delen av boligen. Dreneringen ved tilbygget del er fra 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten ved tilbygget har løsnet fra klemlisten, noe som medfører økt risiko for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur.

Det er registrert, som tidligere nevnt, stedvis kalkutslag på gulv og nedre del av grunnmur. Dette kan være forårsaket av slitt drenering, mangelfull utvendig fuktsikring eller kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmursplasten ved tilbygget bør festes på nytt til klemlisten for å hindre fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur.

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre drenering og utvendig fuktsikring, spesielt ved den eldste delen av boligen, for å redusere risikoen for fuktskader og videre kalkutslag på gulv og grunnmur.



Grunnmursplast har løsnet fra klemlist ved tilbygg

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren i den eldste delen av kjelleren er utført i betong/betongstein. Det opplyses at grunnmuren under kjøkkenet og deler av stuen er fra før oppføringen av nåværende bolig, og at det tidligere har stått en annen bygning på stedet.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noen sprekker i grunnmur i bod. Grunnmuren har stedvis utvendig slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekken og følge med på eventuell negativ utvikling for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen. I tillegg bør utvendig grunnmur stedvis pusses for å beskytte mot videre slitasje.



Utvendig slitasje grunnmur



Sprekk i grunnmur

## TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

### Beskrivelse

Tilbygget har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmuren fremstår i god stand.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekke i overgangen mellom grunnmur og forstøtningsmur ved kjellernedgangen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken med gjenpussing for å forhindre videre oppsprekking og redusere risikoen for frostspreng, som kan føre til ytterligere skader på muren.



## TG 2 Terrenghorhold

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Øvre del av tilbygget ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri for å vurdere eventuelle flomrelaterte risikofaktorer. Siden øvre del av tilbygget ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, kan dette medføre økt risiko for vannskader og behov for ytterligere sikringstiltak.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra ca. 2019. Det er privat vannforsyning fra Vognill Vassverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Usikkert om vann og avløpsrør er lagt helt inn i boligen eller om avsluttet ved utvendig grunnmur. TG er satt ut i fra alder og at vann og avløp hadde normal funksjon på befaringdagen.

# 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

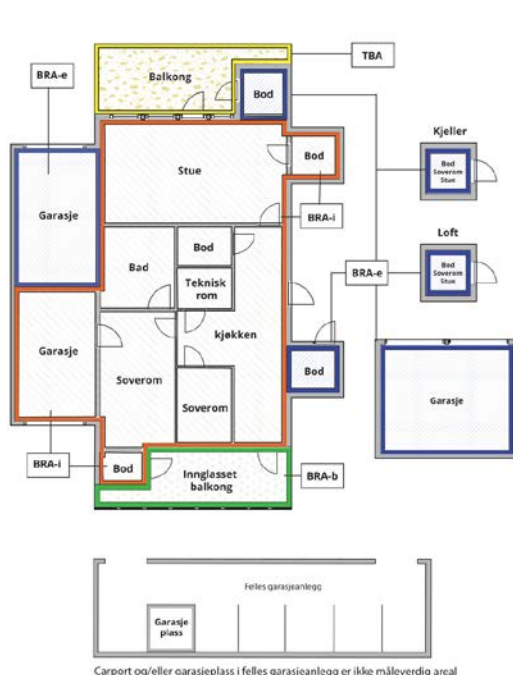
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 byggeteknisk 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

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	116			116			116
1.Etasje	126			126	64		126
2.Etasje	97			97	13	23	120
<b>SUM</b>	<b>339</b>				<b>77</b>	<b>23</b>	<b>362</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>339</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom kjeller, bad kjeller, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom		
2.Etasje	Gang, bad 2.etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, kott, lagerrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest for bruksendring samt for tilbygg og påbygg datert 08.05.2026.

### 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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Åsmund Hoel	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	233	34		0	1357.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Myrtrøråket 22

#### Hjemmelshaver

Hoel Arne

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Gjennomgått	52	Nei
Egenerklærings skjema	05.01.2026		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

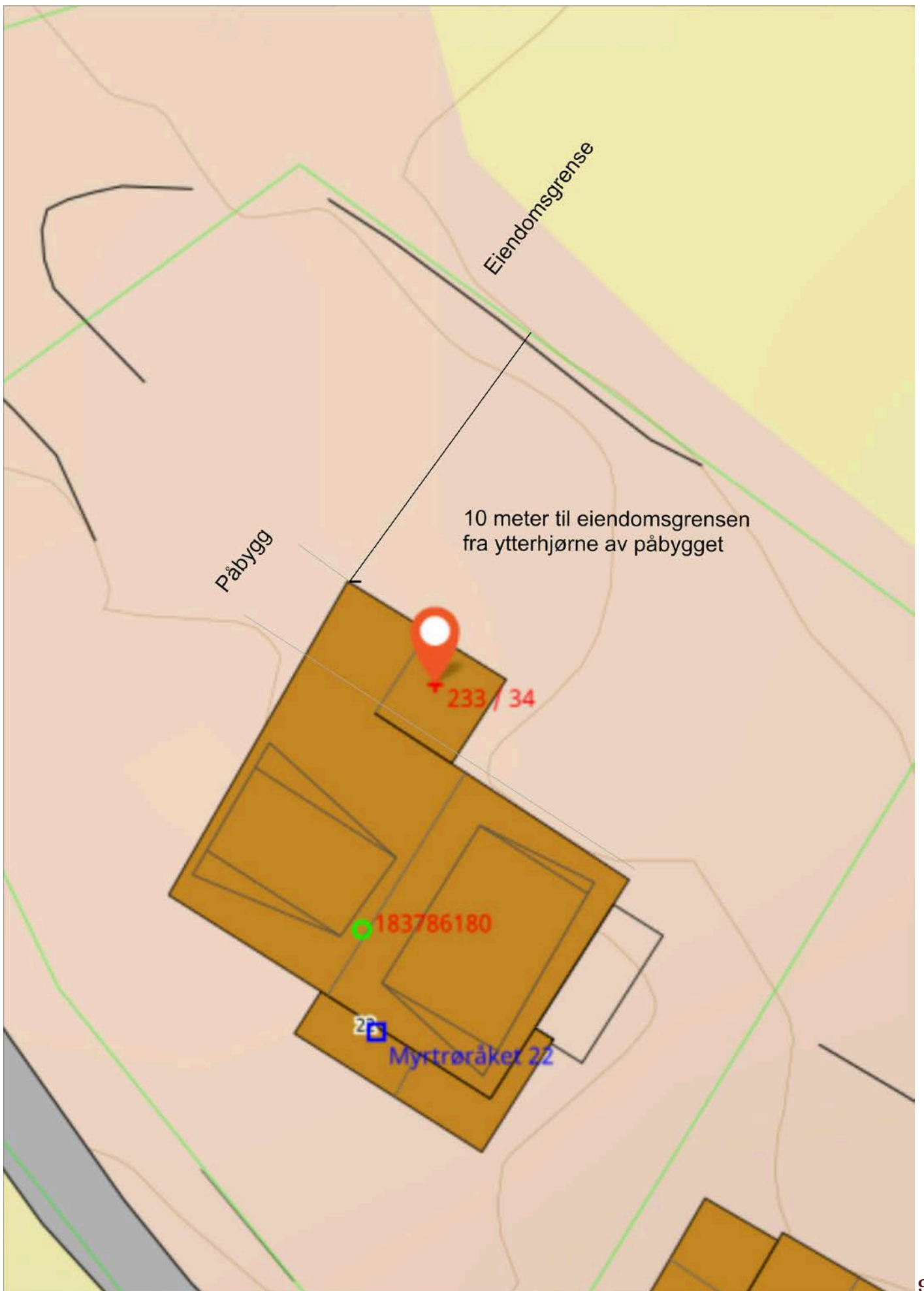
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

### Personvern

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



Eiendomsgrense

Påbygg

10 meter til eiendomsgrensen  
fra ytterhjørne av påbygget

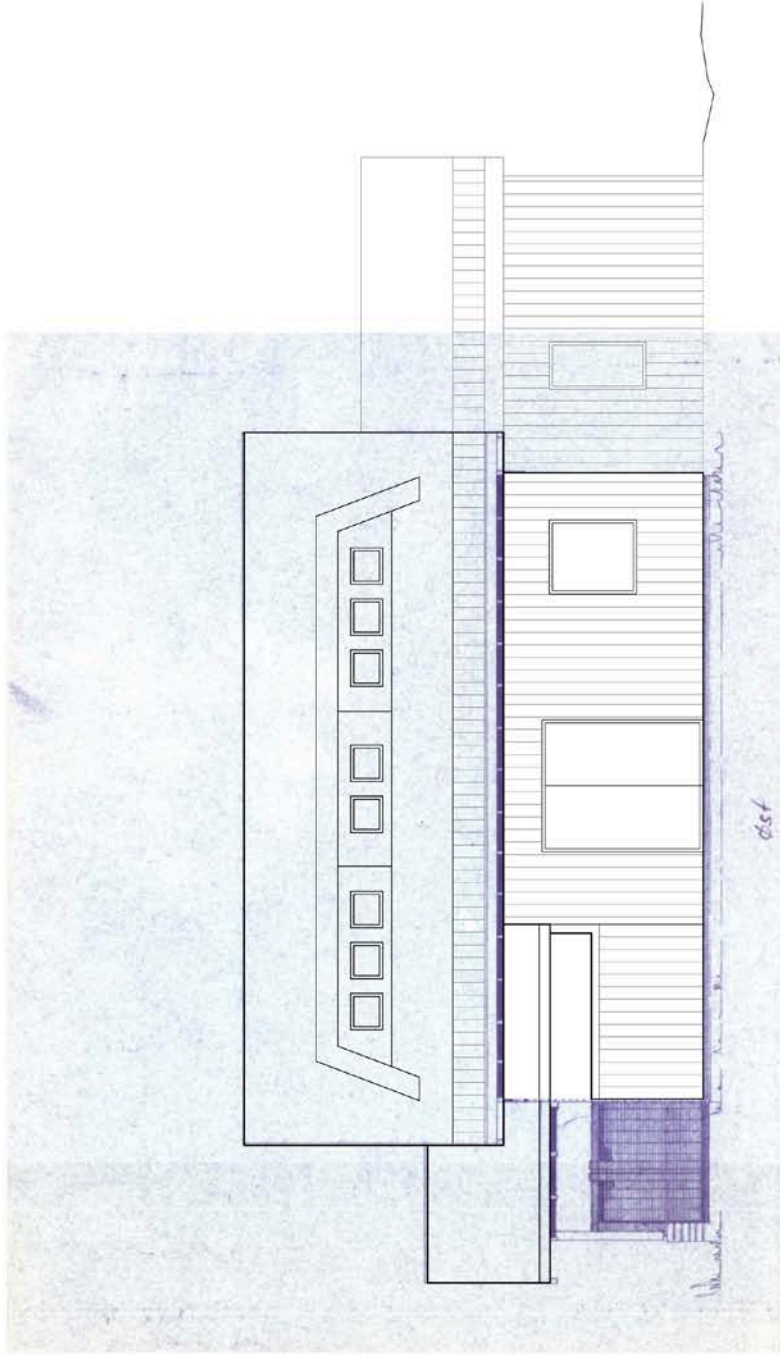


233 / 34

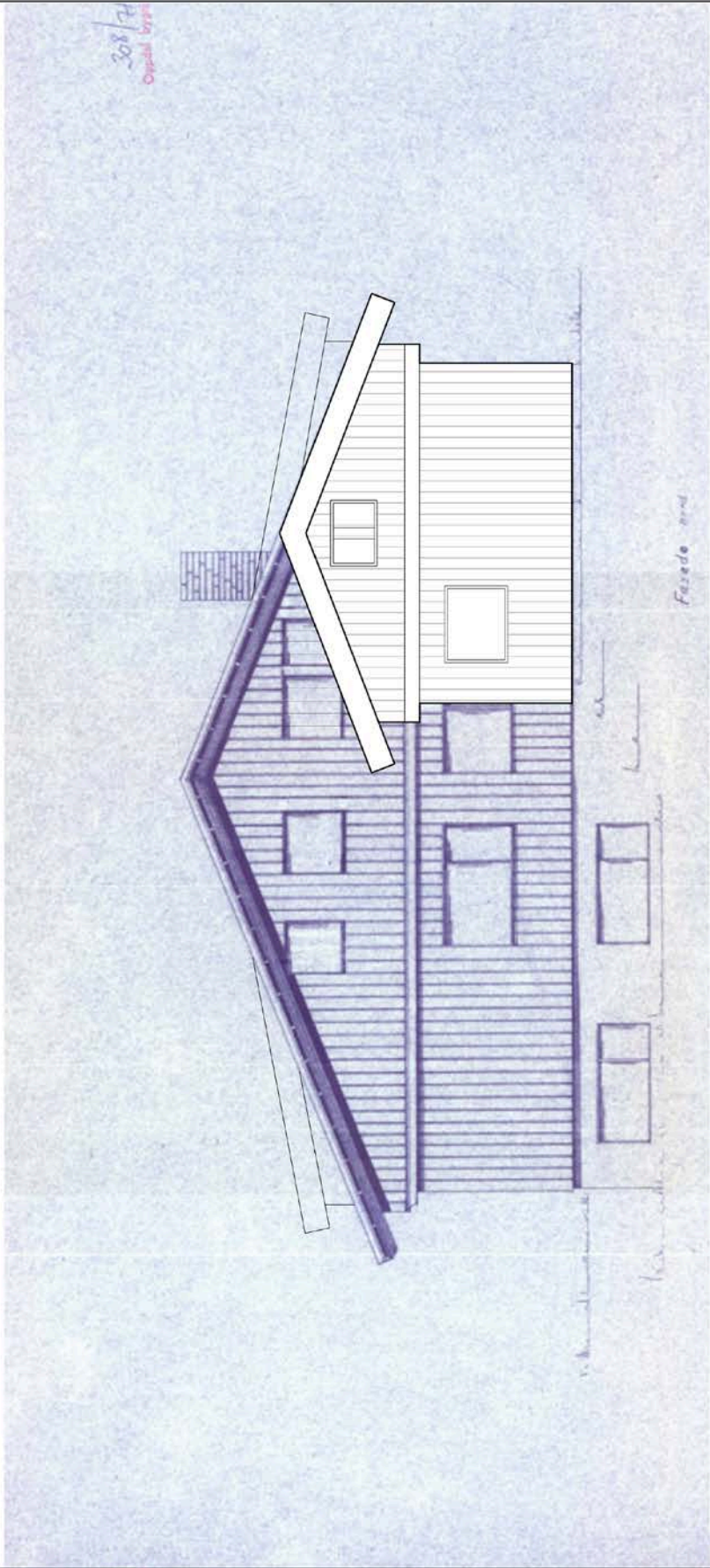
183786180

22

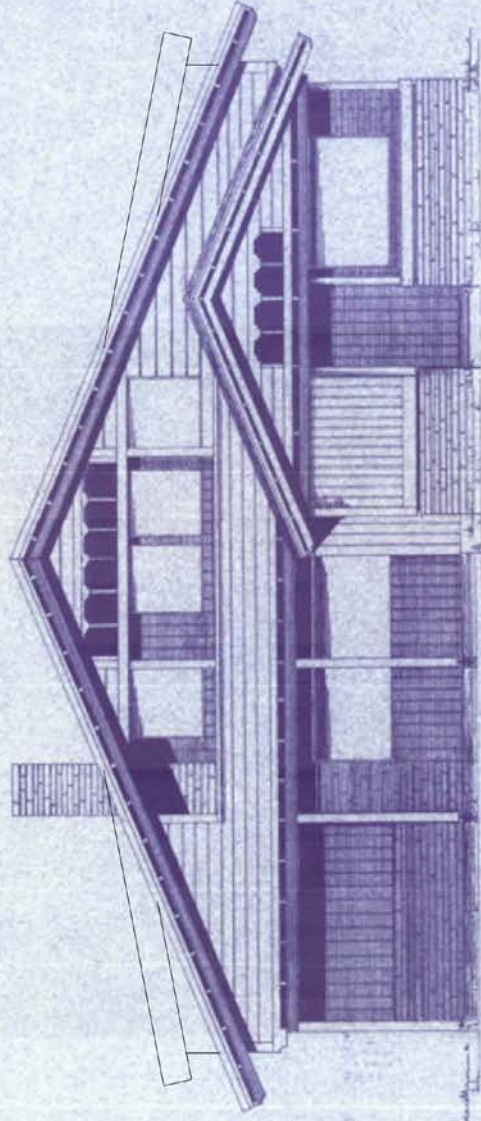
Myrtrøråket 22



Fasade Øst  
1:100

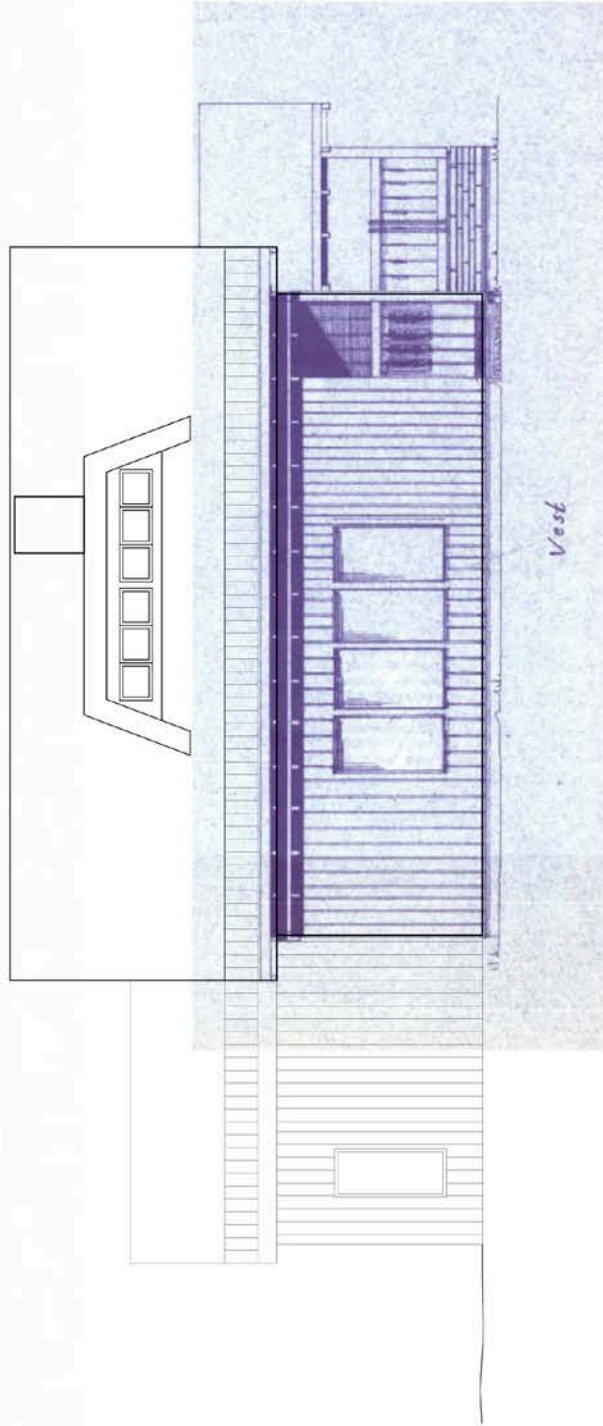


Fasade Nord  
1:100

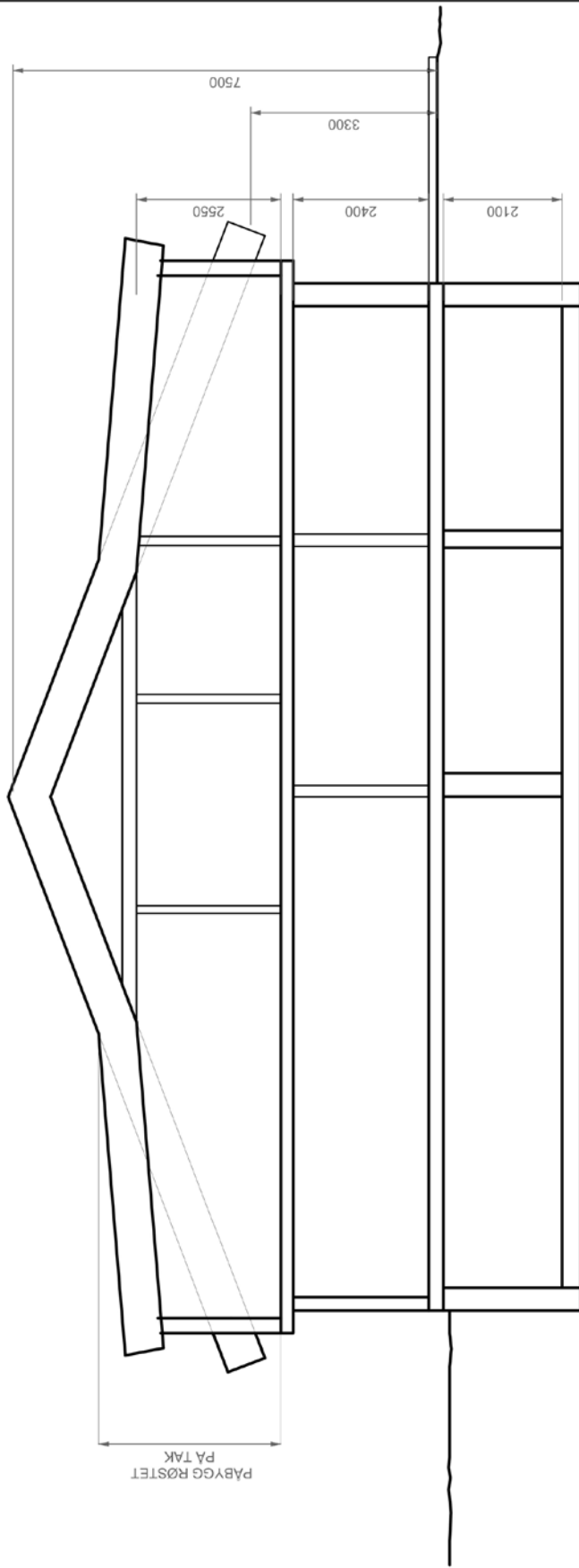


Fasade syd og nord  
Tegning nr. 3.  
E. C. Sørensen, København  
1910

Fasade sør  
1:100



Fasade Vest  
1:100



PÅBYGG RØSTET  
PÅ TAK

Snitt  
1:100



SHR Bygg AS  
Att.Karin Lervik Rolvsjord  
Søndre Industrivegen 13  
7340 Oppdal

**Delegert vedtak:** 26/326

## 233/34 - Ferdigattest for bruksendring samt tilbygg og påbygg til våningshus

Eiendom:	Gnr 233	Bnr 34	Fnr 0
Adresse:	Myrtrøråket 22, 7343 Vognill		
Tiltakshaver:	Tom Hoel		
Ansvarlig søker:	SHR Bygg AS		
Tiltaket:	bruksendring samt tilbygg og påbygg til våningshus		
Bygningsnr.	183786180		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.2026.

### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring samt tilbygg og påbygg til våningshus, jf. SAK 10 § 8-1.

### Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	22.04.2026	26/268

### Vurdering

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan bekrefter at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

**Med vennlig hilsen**

**OPPDAL KOMMUNE**

**Johann Johannsson**

saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

*Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.*

Kopi til:

Tom Hoel

Postboks 104

7341

Oppdal



Adresse <b>Myrrøråket 22, 7343 VOGNILL</b>	
Dato for energimerking <b>03.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-254754</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>183786180</b>
Gårdsnummer <b>233</b>	Bruksnummer <b>34</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1972</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>339,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>339,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**193,55 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**237,61 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**80 551 kWh**



## Myrtrøråket 22, 7343 VOGNILL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Myrtrøråket 22, 7343 VOGNILL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### Tiltak 21: Montering av peisinnset i åpen peis

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 23: 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 24: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

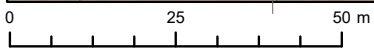
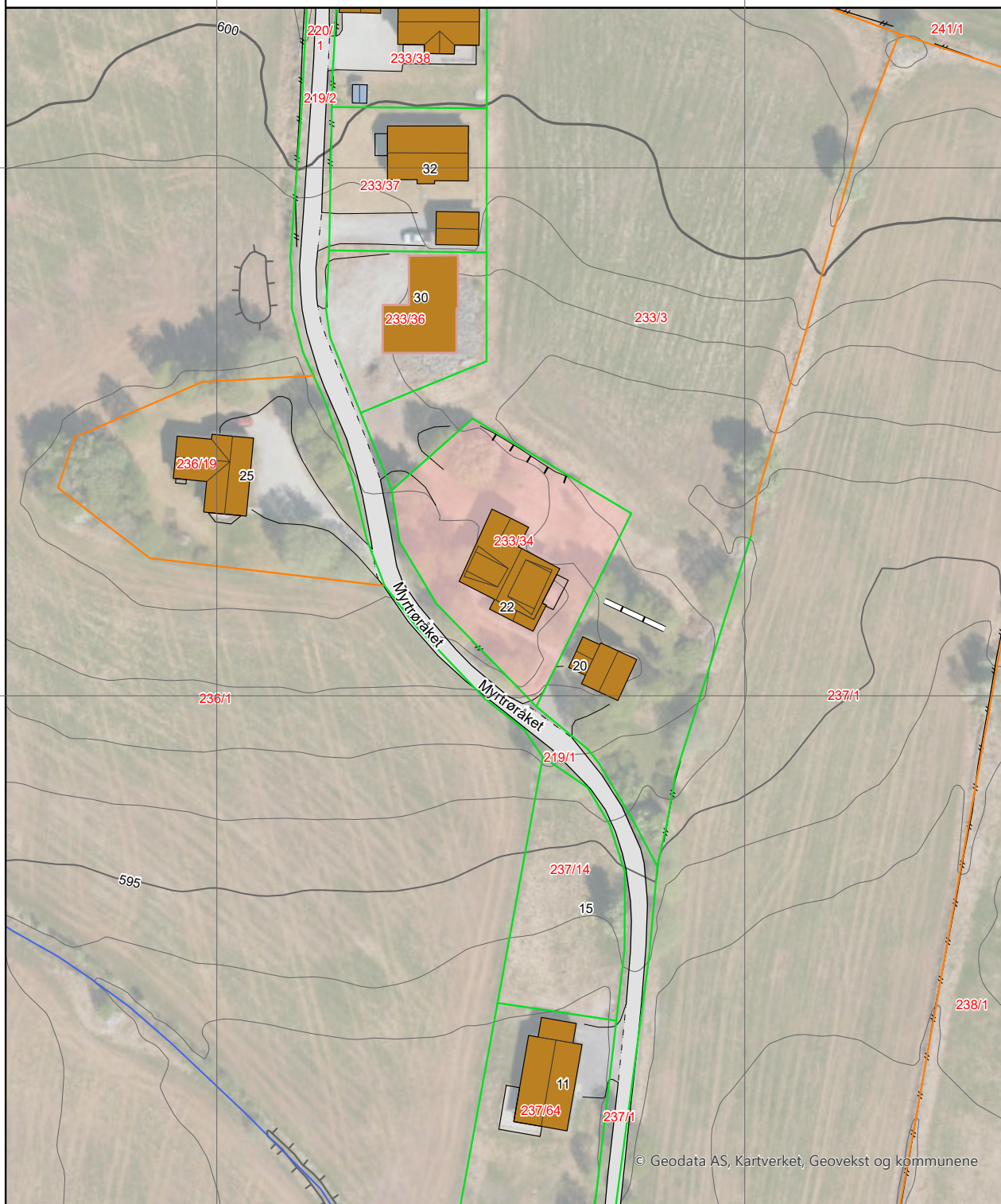
Kommune: 5021 Oppdal  
 Eiendom: 5021/233/34/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 8.12.2025



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

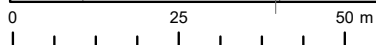
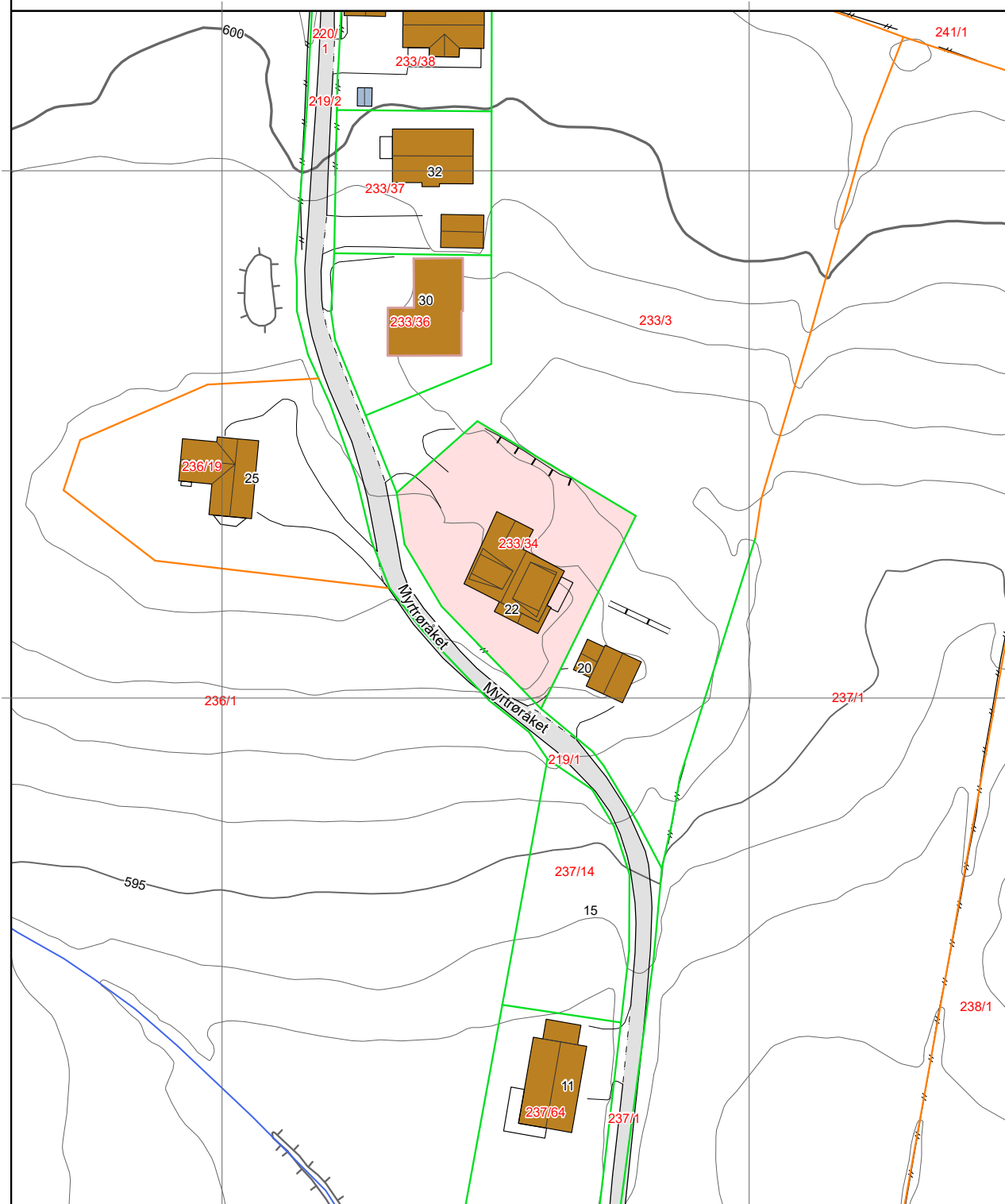
Kommune: 5021 Oppdal  
Eiendom: 5021/233/34/0/0

## Eiendomsgrenser

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



















Målestokk 1:1000  
Dato: 8.12.2025









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

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenshet:</b>	Gårdsnr 233, Bruksnr 34	<b>Kommune:</b>	5021 Oppdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	106 Vognill
Veiadresse:	Myrtrøråket 22, gatenr 3362	<b>Valgkrets:</b>	2 Lønset og Midtbygda
	7343 Vognill	<b>Kirkesogn:</b>	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Skogly	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	09.09.2009	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 357,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenshet.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenshet.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenshet.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenshet.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/233/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.09.2009	Avgiver	1634/233/7	-1 357,0
	Matrikkelført:	09.09.2009	Berørt	5021/218/1	0,0
			Berørt	5021/219/1	0,0
			Berørt	5021/219/2	0,0
			Berørt	5021/220/1	0,0
			Berørt	5021/220/2	0,0
			Berørt	5021/222/1	0,0
			Berørt	5021/224/1	0,0
			Berørt	5021/224/3	0,0
			Berørt	5021/224/7	0,0
			Berørt	5021/226/1	0,0
			Berørt	5021/228/1	0,0
			Berørt	5021/229/1	0,0
			Berørt	5021/229/2	0,0
			Berørt	5021/230/1	0,0
			Berørt	5021/230/3	0,0
			Berørt	5021/230/6	0,0
			Berørt	5021/230/7	0,0
			Berørt	5021/230/8	0,0
			Berørt	5021/230/9	0,0
			Berørt	5021/231/1	0,0
			Berørt	5021/231/3	0,0
			Berørt	5021/231/4	0,0
			Berørt	5021/232/1	0,0
			Berørt	5021/233/1	0,0
			Berørt	5021/233/3	0,0
			Berørt	5021/235/2	0,0
			Berørt	5021/236/1	0,0
			Berørt	5021/237/1	0,0
			Berørt	5021/237/7	0,0
			Berørt	5021/238/1	0,0
			Berørt	5021/240/1	0,0
			Berørt	5021/241/1	0,0
			Berørt	5021/242/1	0,0
Berørt	5021/242/2	0,0			
Berørt	5021/243/1	0,0			
Berørt	5021/244/1	0,0			
Berørt	5021/244/2	0,0			
Mottaker			5021/233/34	1 357,1	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myrtrøråket 22	Bolig	275,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.10.1971
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	275,0	Igangset.till.:	07.10.1971
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	275,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183786180			Antall etasjer:	3

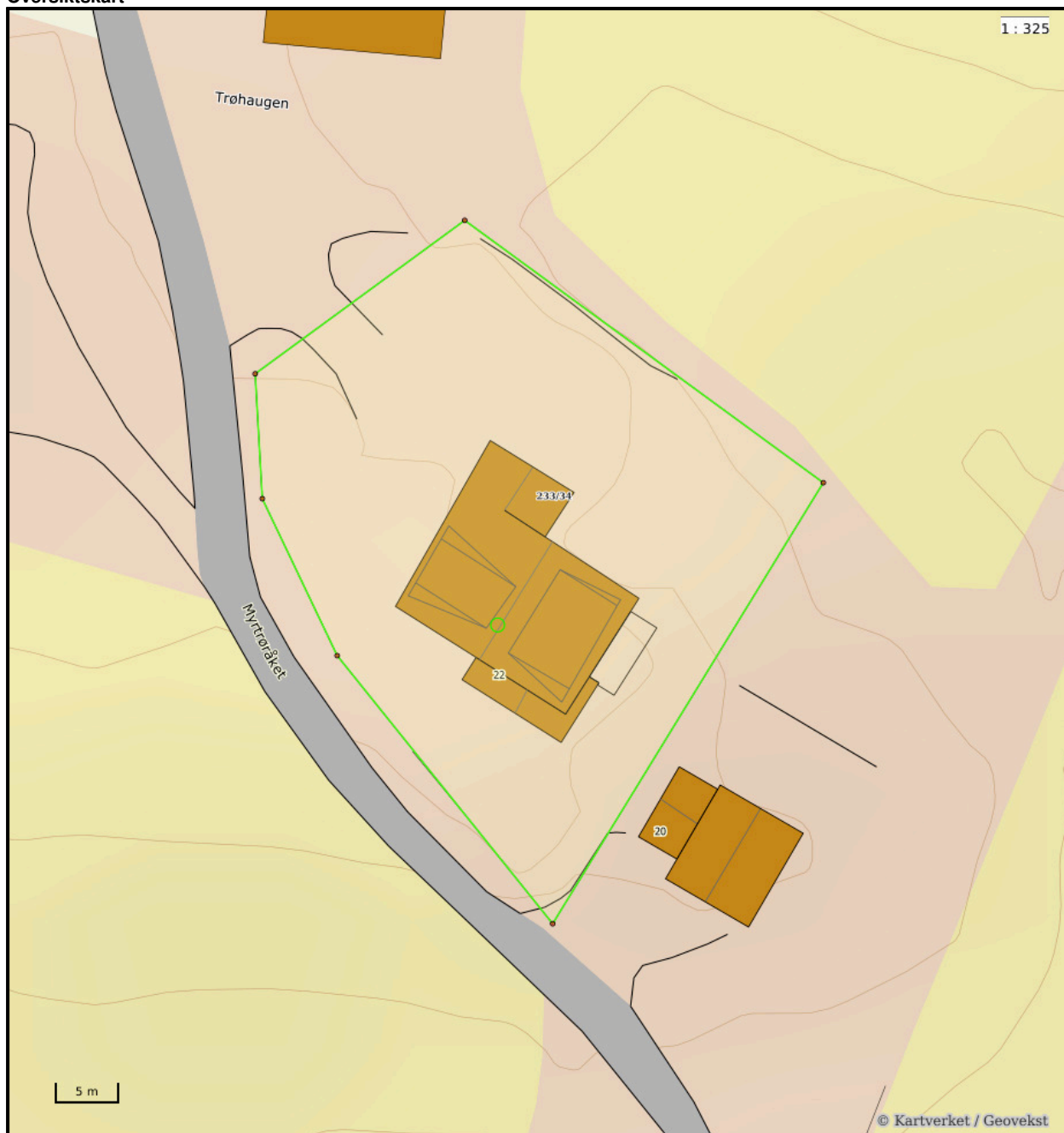
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			101,0		101,0				
H01	1		101,0		101,0				
H02			73,0		73,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

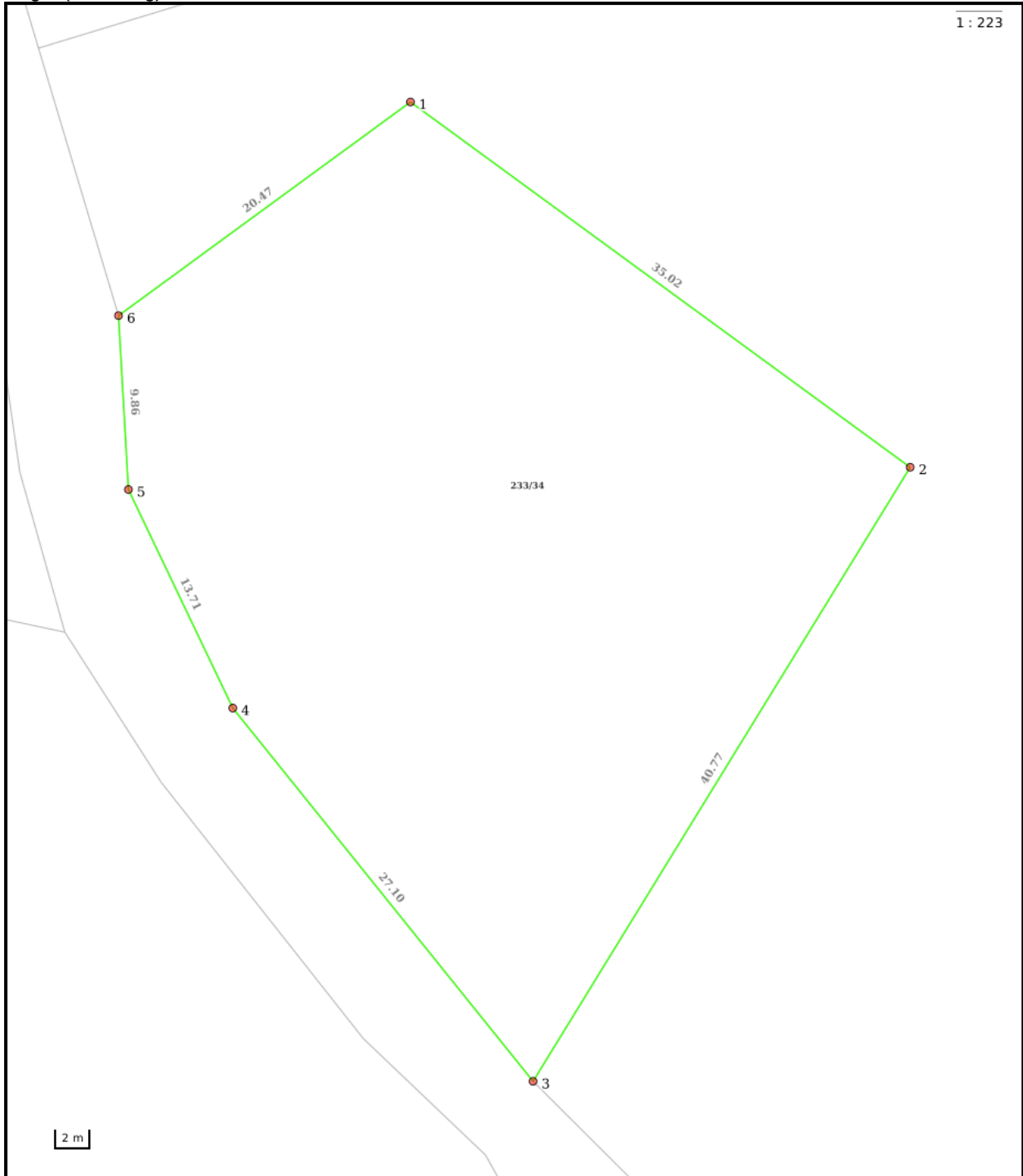
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 223



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

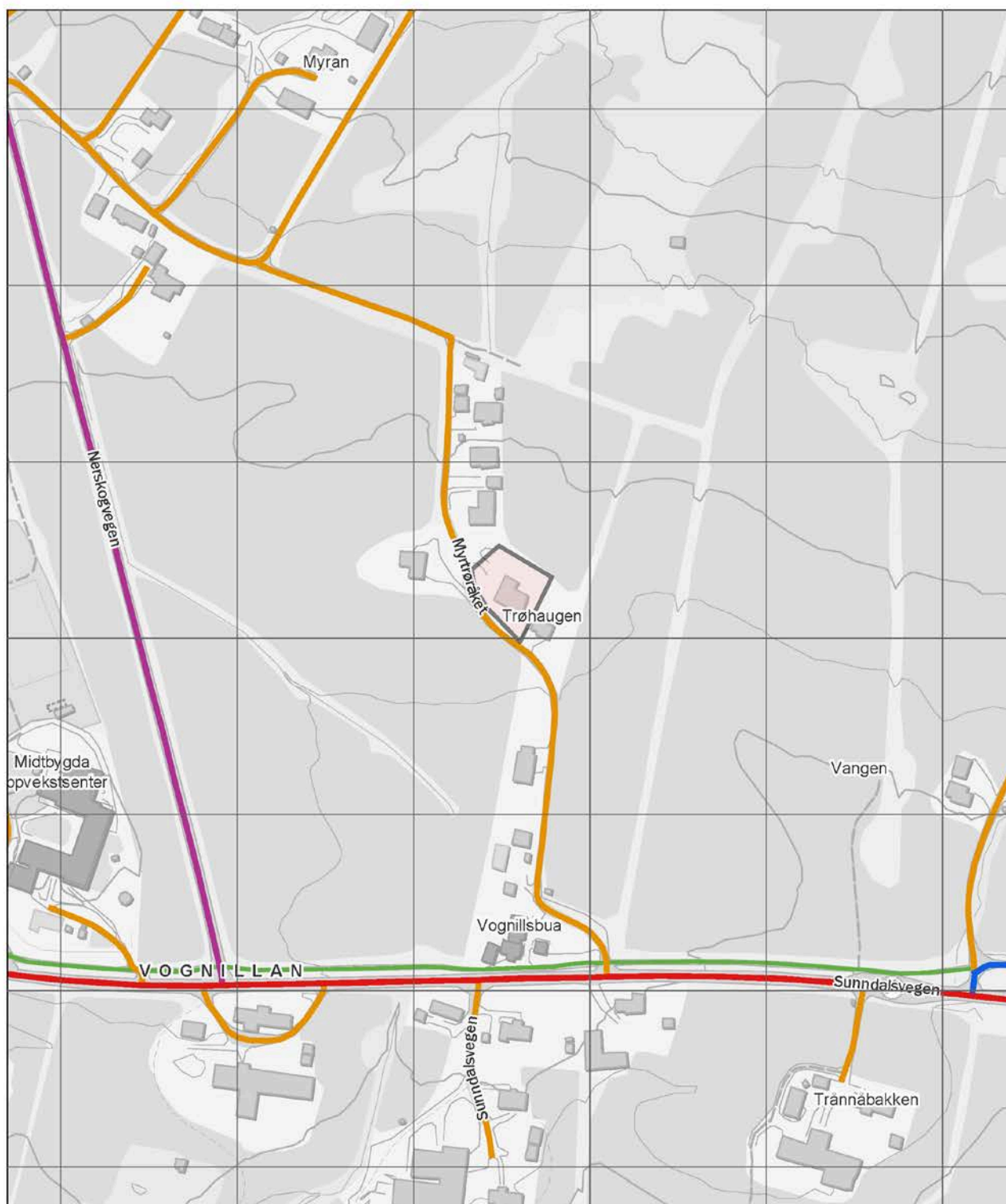
**Areal og koordinater****Areal:** 1 357,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 943 152,50	529 348,45	35,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 943 134,54	529 378,51	40,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 943 097,96	529 360,50	27,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 943 117,41	529 341,63	13,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 943 129,18	529 334,60	9,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 943 138,93	529 333,13	20,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

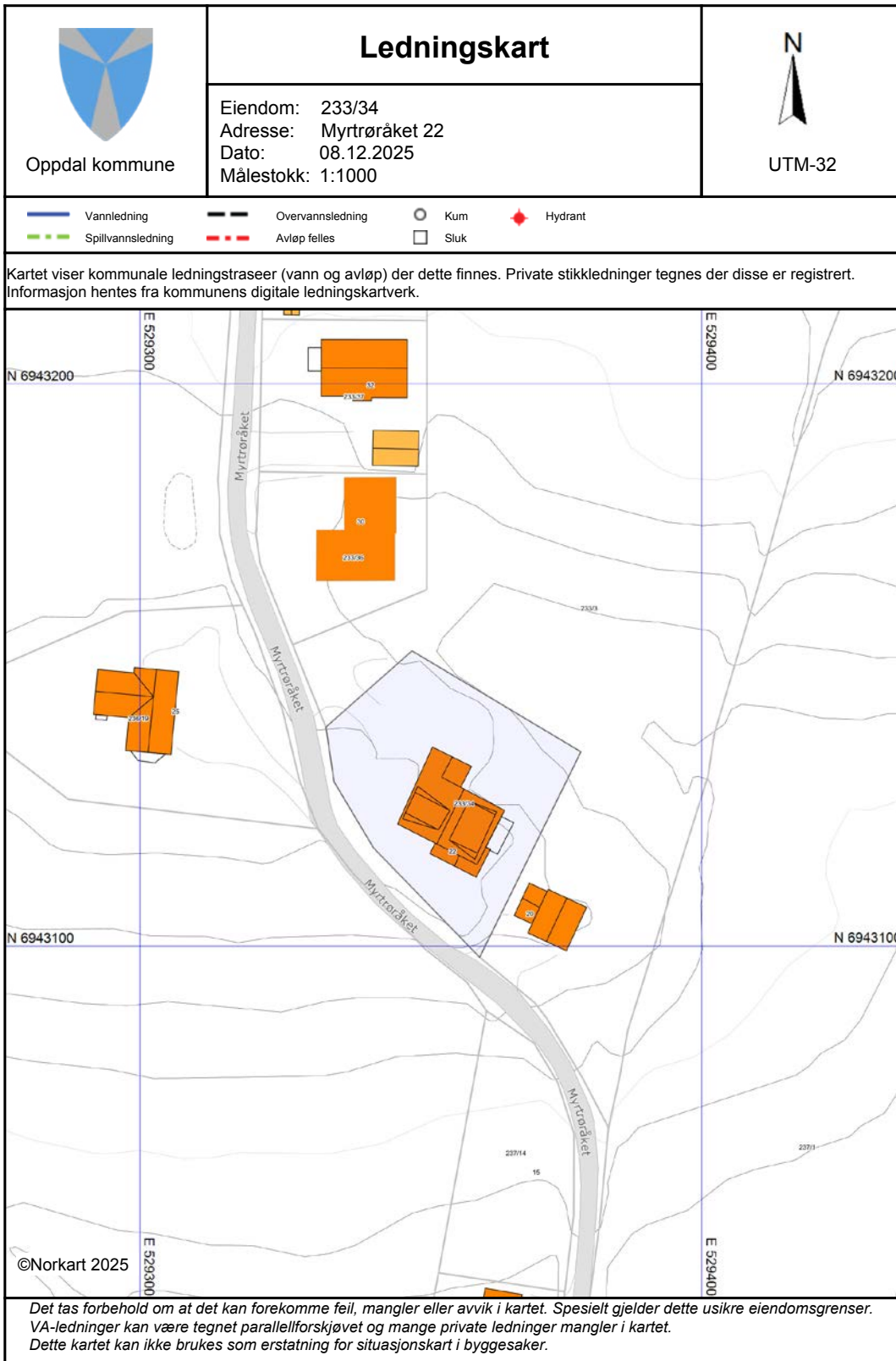
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



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





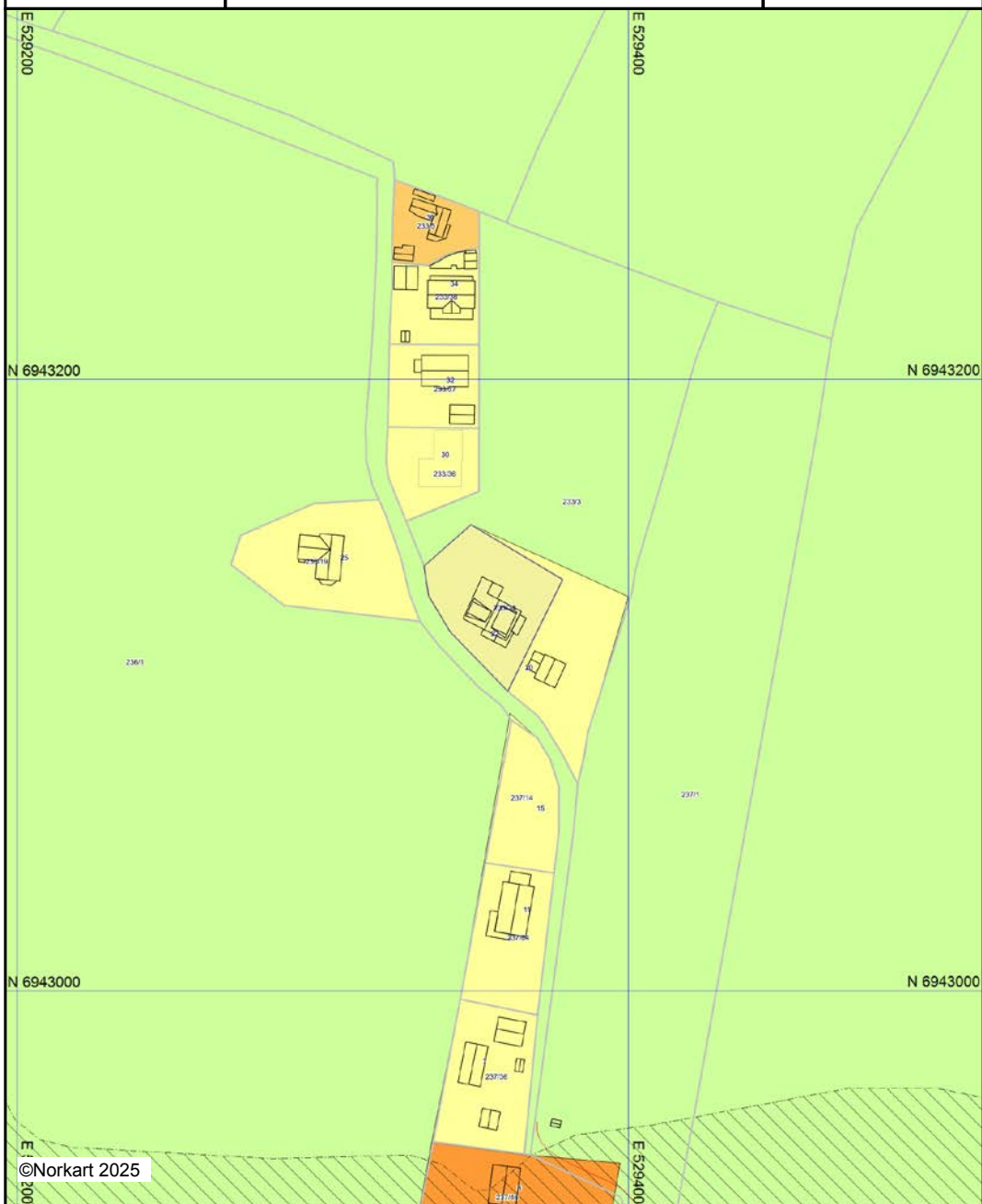
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 233/34  
Adresse: Myrtrøråket 22  
Utskriftsdato: 08.12.2025  
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.

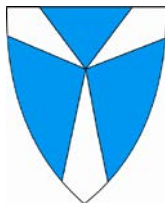
## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



## 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 Skjølvold, 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 støyvurderinger foreligger.

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

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

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

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

*Tomtestørrelse bør maksimalt være 1000 m<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, Hellemling*

*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)*

Støyyvurdering 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.

# Nabolagsprofil

Myrtrøråket 22

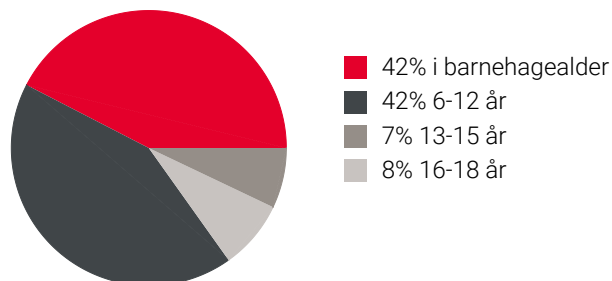
## Offentlig transport

🚏 Vognillan Linje 580, 901	4 min 🚶 0.4 km
🚉 Oppdal stasjon Linje F6, R70	8 min 🚶 7.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	2 t 🚶

## Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	6 min 🚶 6.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	7 min 🚶 6.3 km

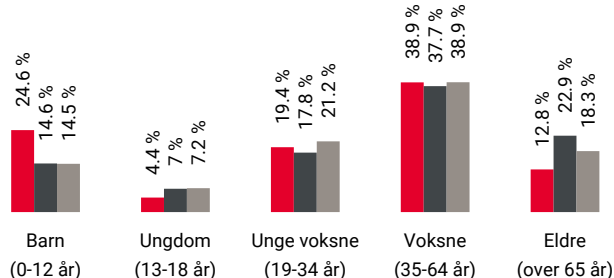
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Vognill	393	176
■ Kommune: Oppdal	7 066	3 533
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

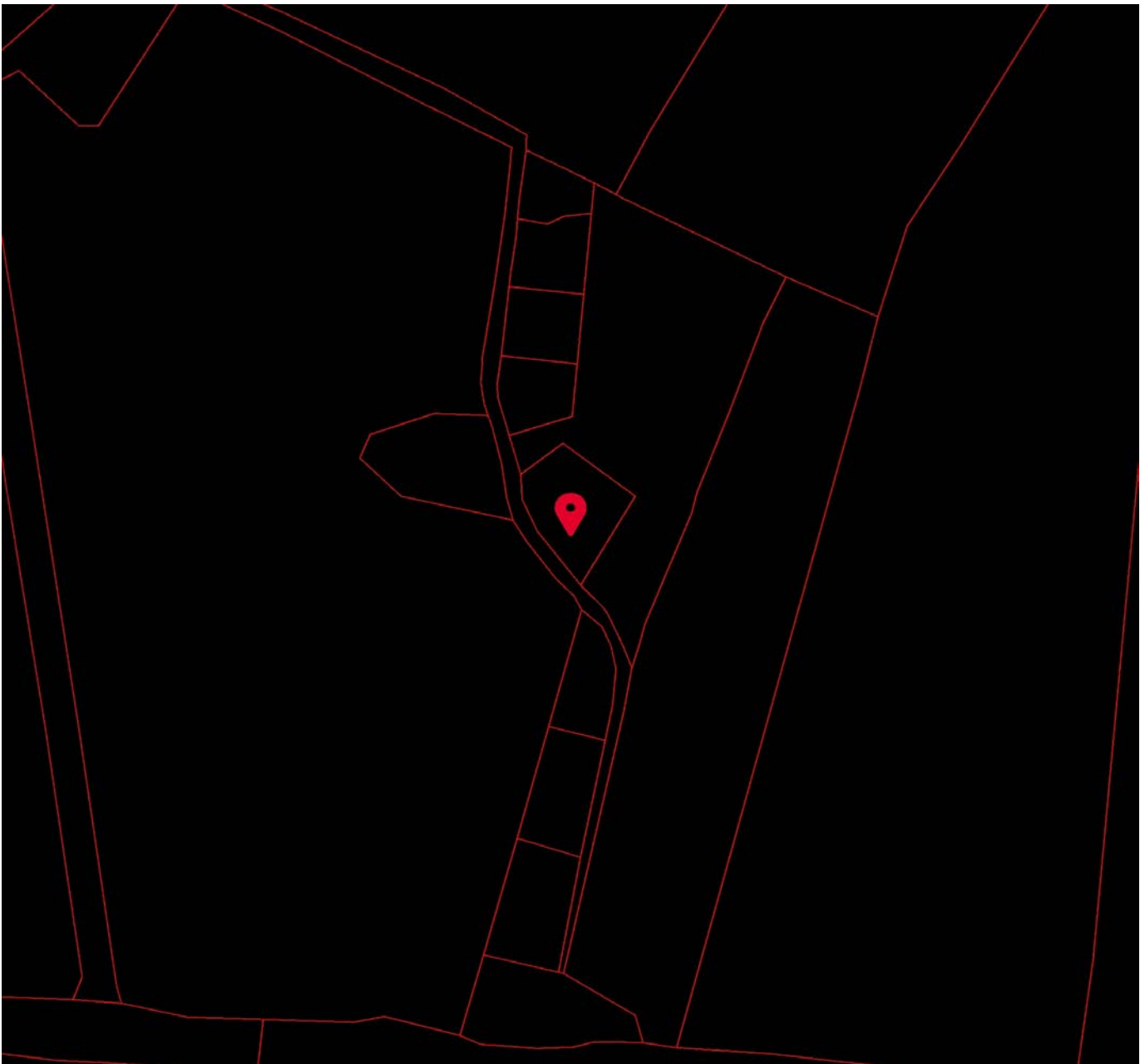
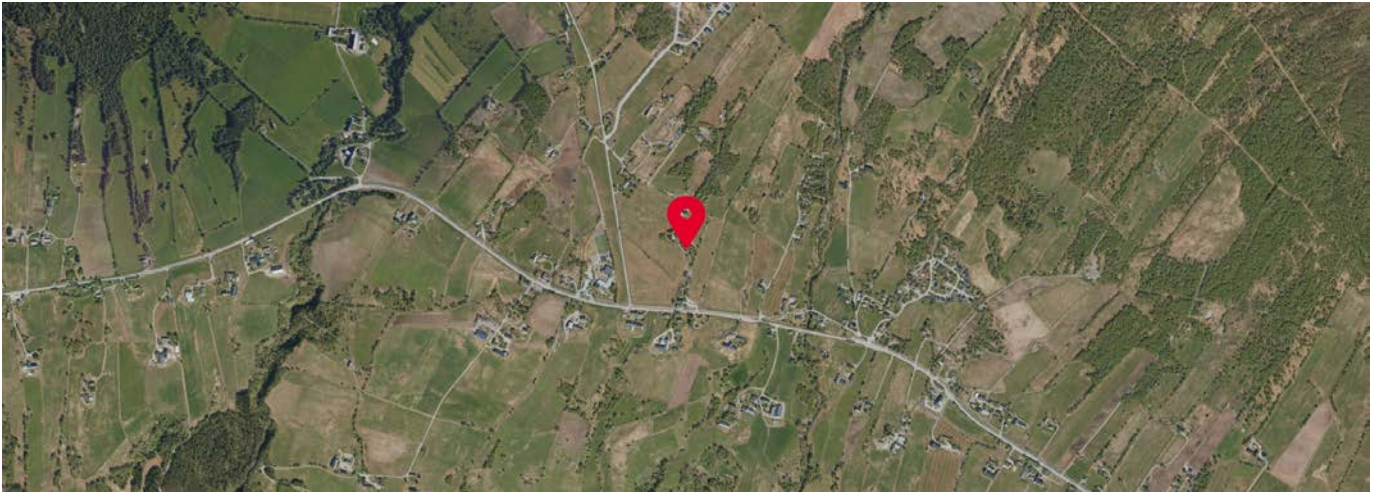
Midtbygda barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 🚶 0.7 km
Torshaug private barnehage (1-5 år) 14 barn	2 min 🚶 2.6 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 🚶 7.3 km

## Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	5 min 🚶 5.3 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	7 min 🚶 7 km

## Sport

⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 🚶 6.4 km
🏊 Oppdal Treningssenter	9 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

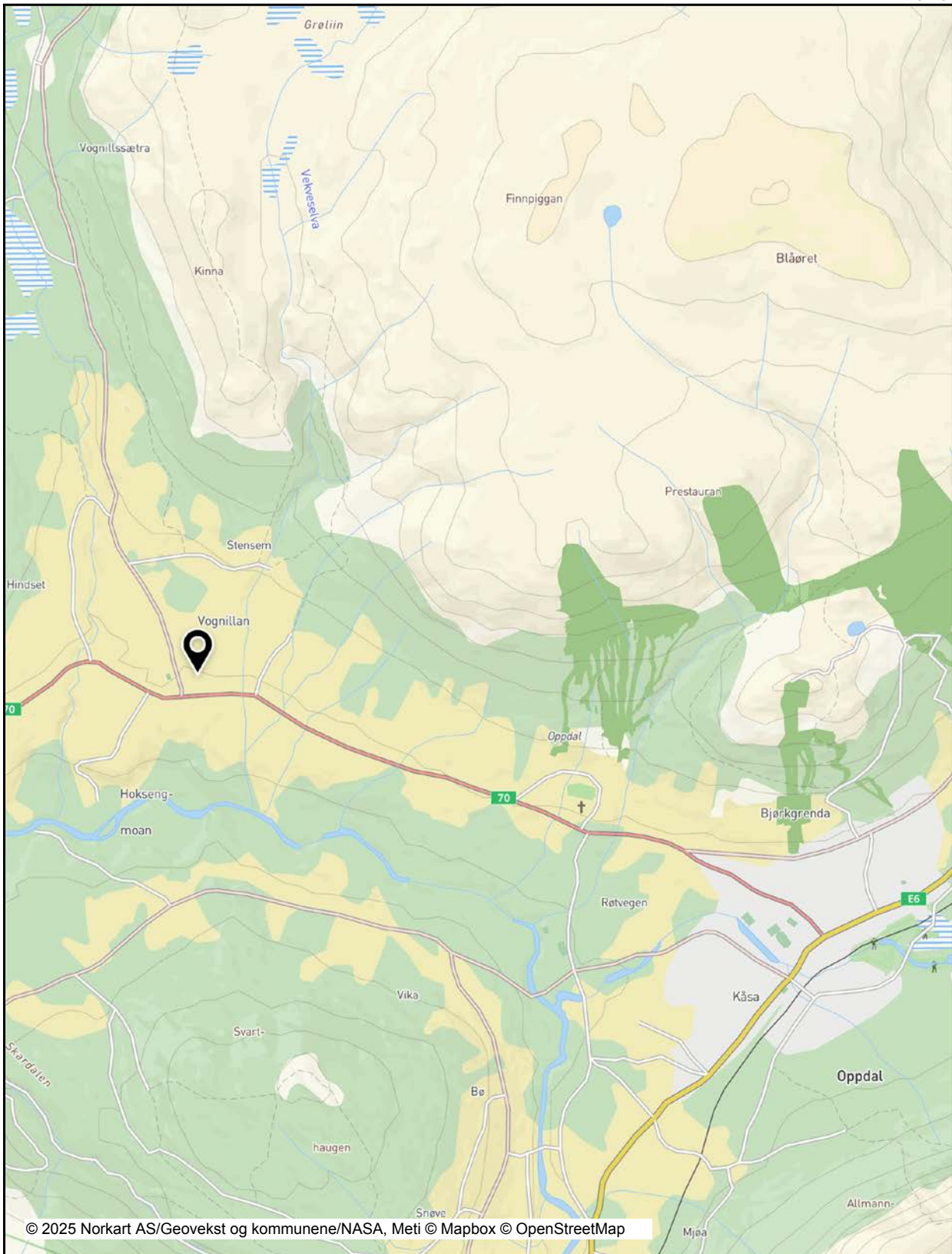


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

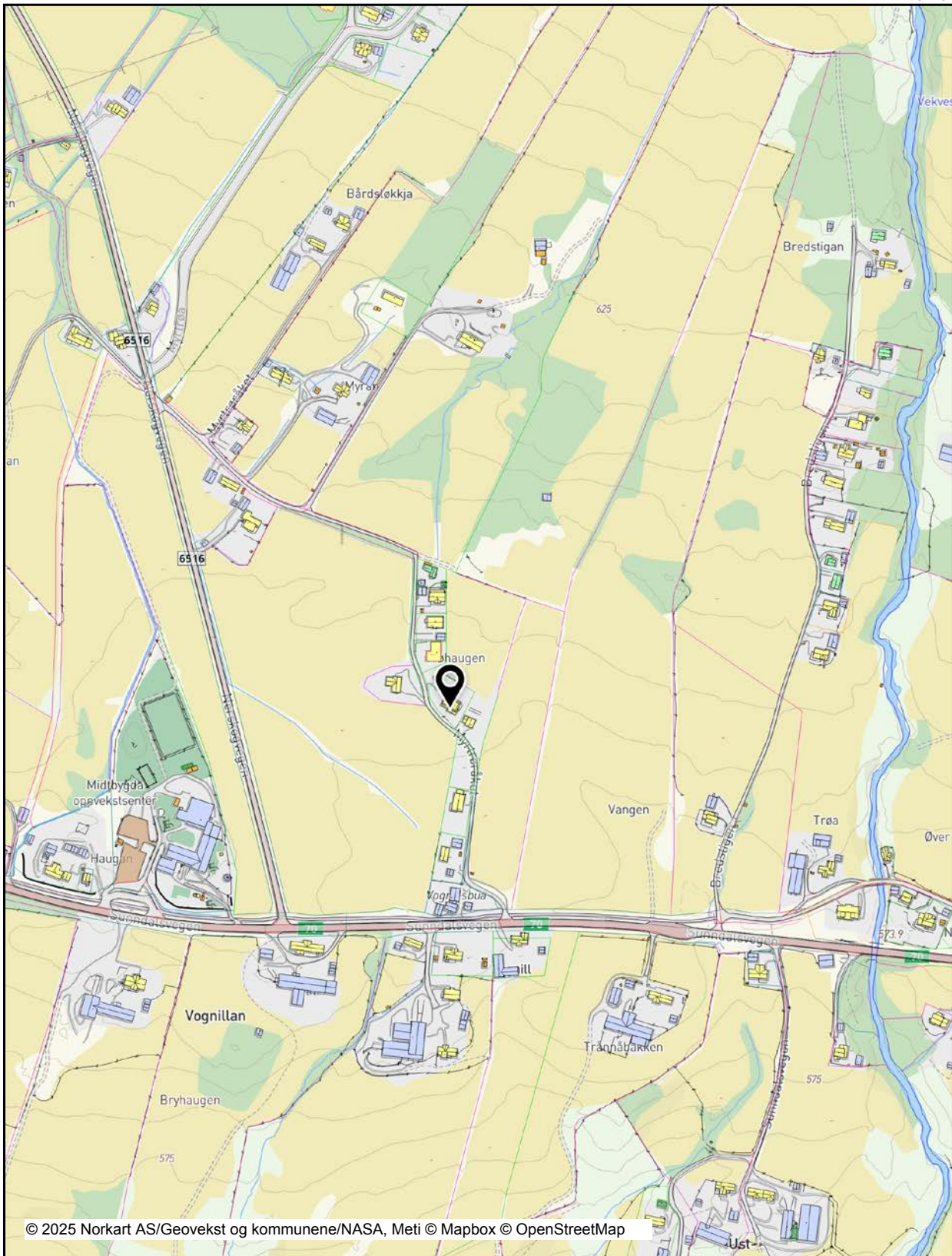


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

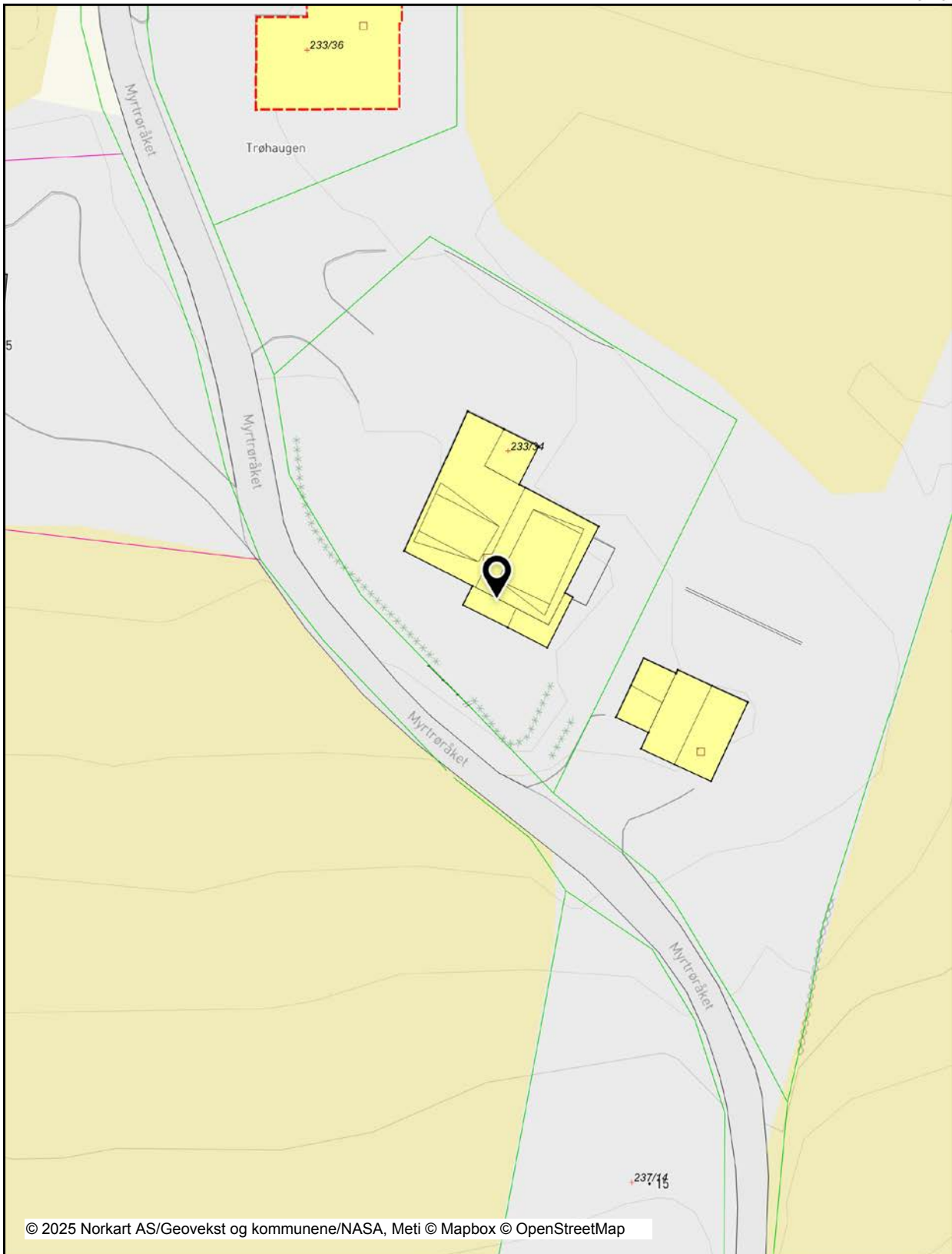


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

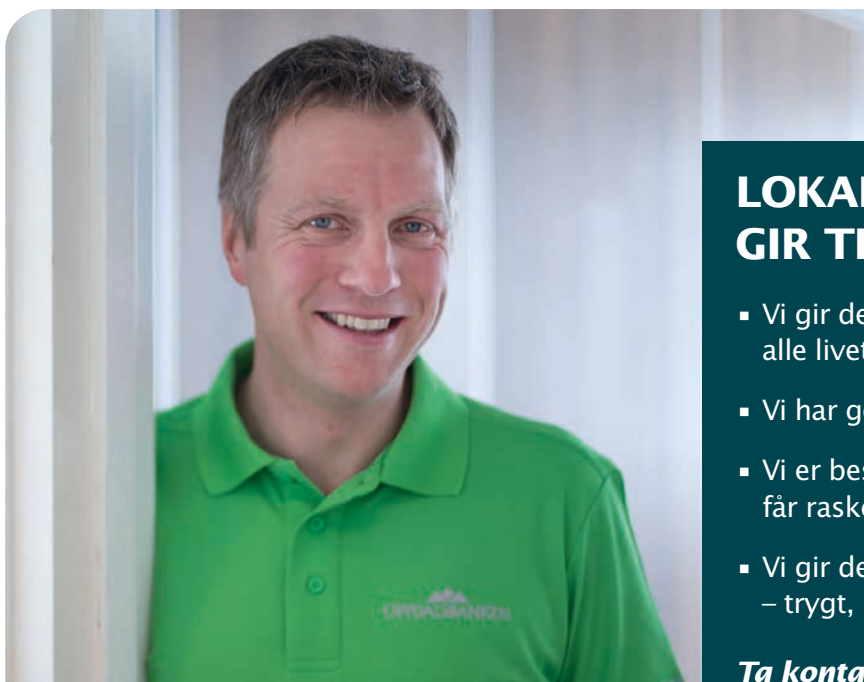
Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# 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**.



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrtrøråket 22  
7343 VOGNILLMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Bjarne BrattbakkTelefon: 468 19 300  
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre