

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN



OPPDAL kommune



gnr. 53, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 212 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 11741-1734

Eiendomsverdi ref nr: SR2358

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK  
TAKST AS

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

## Norsk takst

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



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

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

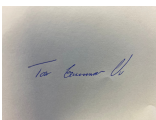
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

## MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Eldre bolig hvor det ble foretatt flere oppgraderinger på 1980 og 1990 tallet. Det opplyses at badet i 2. etasje ble etablert i 2015, ellers ingen vesentlige oppgraderinger i de siste årene. Ved befaringen ble det registrert enkelte avvik og utbedringer/vedlikehold må påregnes. For nærmere beskrivelse av boligen henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1915

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra taket og fra bakkenivå. Eier opplyser at taktekingen er 30 år + og er anlagt på den gamle taktekingen. Takrenner, nedløp og takstige er av metall, og vindskier er i treverk med overliggende beslag i metall. Det er ellers etablert snøfangere i metall over hovedinngangen. Eier opplyser at beslag er 30 år +. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Tilkomst til kneloft skjer via dører i knevegg, og kaldloftet har tilkomst via luke i taket på loftstuen.

Konstruksjonen har ingen spesiell lufting. Veggkonstruksjonen er oppført i reisverk/enkelt bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel av eldre dato. Det er opplyst at deler av bygningen er utvendig etterisolert, noe som er synlig i gavlene på kneloftet. Det er trevinduer med koblet glass. Det opplyses i eiers egenerklæringen at vinduer er eldre enn 30 år. Ytterdørene er i treverk og opplyses å være eldre enn 30 år. Det er etablert terrasser på understøttende konstruksjon mot sør. Terrassen i 2. etasje har tilkomst fra loftstue, og terrassen ved 1. etasje har tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Det opplyses at terrassene er over 30 år gamle. Trappen ved hovedinngangen er utført i betong og har steinheller som trinn. Det er etablert smijernsrekkeverk. Utvendig kjellertrapp er utført i betong. Trappen fremstår i god stand. Det er etablert en tretrapp i terrenget. Trappen har rekkeverk i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen furugulv. Det opplyses at enkelte av gulvene ble utskiftet for ca. 30 år siden, ellers er det tregulv fra byggeåret. Veggene er kledd med trepanel. Veggene fremstår med normal slitasje. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Det er observert at det kan være foretatt enkelte utskiftninger av bjelker mot kjeller/krypkjeller. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for Radon. Det er en mursteinspipe mot sørvest med tilkoblet peisovn i spisestuen og åpen peis i stuen. Pipen mot nordøst har ikke tilkoblet ildsted og er derfor ikke videre vurdert. Gulvet er av betong. Veggene er av panel mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er med unntak av under stue og spisestue, etablert krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lakkert tretrapp opp til 2. etasje. Kjellertrappen er en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand. Innvendige dører er heltre furufyllingsdører. Det opplyses at dørene

er ca. 30 år gamle. Det ble registrert muselort i gulvkonstruksjonen mot krypkjeller. Det opplyses at det ved et tilfelle ble registrert muselort i kjøkkenbenken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Bad 1.etasje  
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har skiferfliser på gulvet og malt panel på vegger og i taket. Av utstyr finnes det WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk, og rommet har naturlig ventilasjon via luftekanal i pipen. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

Våtrom › 2.Etasje › Bad 2.etasje  
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppbygging, men ved kontroll av sluk registreres det bruk av smøremembran. Veggene er flislagt, og himlingen har malt panel. Det ble ikke registrert synlige skader. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 18mm fall fra gulv ved dør og frem til sluket og ca 22 mm høydeforskjell frem til topp slukrist. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnische. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftstue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål. Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble montert på 1990-tallet. Innredningen fremstår med normal funksjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften er fra 1990-tallet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør. Det er trukket plastrør fra kjeller og opp til loftstue for eventuell etablering av hybelkjøkken (kun varerør). Det opplyses at vannledningene i hovedsak er av eldre dato, men at rørene fra badet i 2. etasje er fra ca. 2015. Stoppekraner og vannmåler er etablert i kjeller, hvor én stoppekran er med hjul. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og opplyses i hovedsak å være fra 1990-tallet, mens avløpsrør fra bad i 2. etasje er fra ca. 2015. Det registreres enkelte soilrør av eldre dato i kjeller. Lufting av kloakk er ivarettatt ved durgoventil på kaldloftet. Det er også etablert avløpsrør opp til 2. etasje med tanke på eventuelt hybelkjøkken. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) ved ventiler i vinduer. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen i 1. etasje. Det er ukjent alder på pumpen. Det er opplyst at det har vært utført service på varmepumpen én gang.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank som er etablert i kjeller.  
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, men  
tidspunktet for oppgraderingen er ukjent.

Det er foretatt oppgraderinger av anlegget før 1999, og det er ukjent  
hva som er utført av vedlikehold eller utbedringer etter 1999.  
Eier opplyser at det vil bli innkjøpt nytt brannslukningsapparat og  
montert røykvarsler i 2. etasje før salg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.  
Det registreres bruk av grunnmursplast ved deler av grunnmuren,  
men ukjent alder på denne.  
Grunnmuren er i naturstein og i betong.  
Det er etablert forstøtningsvegger i tre og i naturstein mot terreng  
på øvre side av boligen.  
Tomten er opparbeidet med plen og trær. Det er hellelagt område  
på øvre side av boligen.  
Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank av eldre  
dato. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig  
vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses at det ikke er  
foretatt utskiftinger av utvendige rør etter at dagens eiere kjøpte  
huset i 1978.  
Septiktankens type er ukjent, og det er opplyst at den er av eldre  
dato.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver  
og er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Det  
mangler ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne  
bygningen.

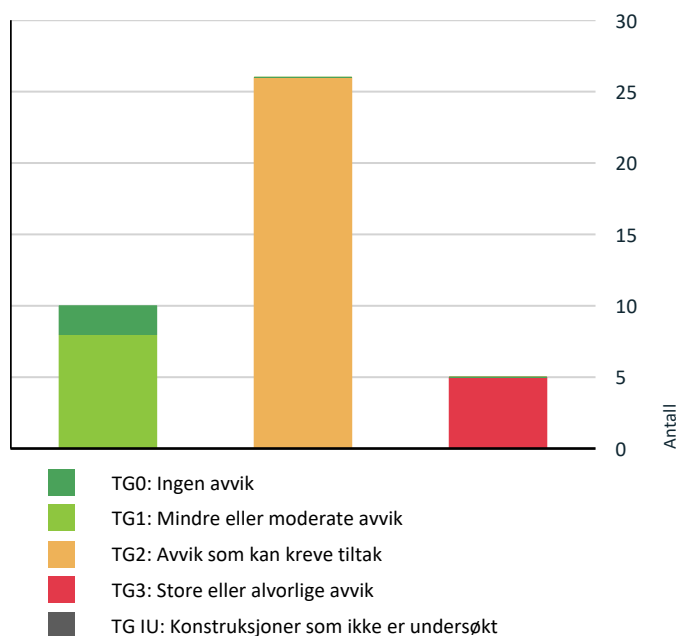
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende  
tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert  
med tanke på lovlighet.

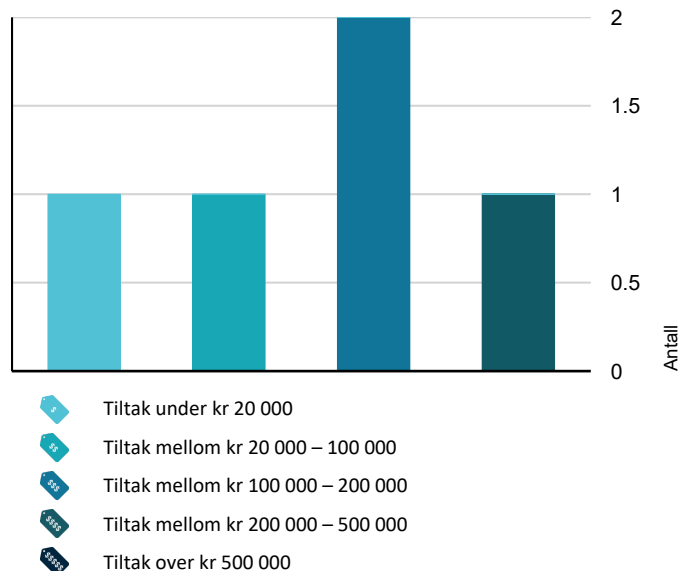


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - 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 tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                                                             |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen                                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Kryp kjeller                                                                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter                                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger                                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør                                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank                                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Dokumentasjon for våtrom                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater, vegger og himling                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sanitærutstyr og innredning                                              | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på terrassene er lavere enn dagens krav til høyde, som er 100 cm.  
  
Det bemerkes også at rekkverket i 2. etasje ikke er tilstrekkelig avstivet.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens forskriftskrav. I tillegg er rekkverket skjevt.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er delvis ikke minimum 30cm fra vedinnlegg på peisovn og til fremre kant av plate under ovnen.
- ! Det ser ut til å være for svak fundamentering i forhold til tyngden på peisen. Dette kan også være en medvirkende årsak til sig i gulvet i spisestue og stue. Det bemerkes noen sprekker i flisfuger på peisen.
- ! Det mangler håndløper på vegg ene side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- ! Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1915

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Kommentar

Opplysning gitt av eier.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                 |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1985 | Modernisering | Etablert bad i 1. etasje.                                       |
| 1990 | Modernisering | Det opplyses at kjøkkeninnredningen ble montert på 1990 tallet. |
| 2005 | Modernisering | Montert ny varmtvannstank.                                      |
| 2015 | Modernisering | Etablert bad i 2. etasje.                                       |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra taket og fra bakkenivå. Eier opplyser at taktekingen er 30 år + og er anlagt på den gamle taktekingen.

#### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det bemerkes stedvis noe rust på skruehodene.

#### Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takstige er av metall, og vindskier er i treverk med overliggende beslag i metall. Det er ellers etablert snøfangere i metall over hovedinngangen. Eier opplyser at beslag er 30 år +.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis flassende overflatebelegg på vindskibeslag og på takbeslag for piper.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er også observert frostspreng i to taknedløp.

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

### Konsekvens/tiltak

- Flassende overflatebelegg på beslag bør utbedres ved rengjøring og overflatebehandling for å hindre forringelse og rustdannelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå korrosjon og redusert levetid på beslagene, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Taknedløp med frostspreng bør utbedres eller skiftes for å hindre lekkasjer og skader på bygningen.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

# Tilstandsrapport



Stedvis flassende overflatebelegg på vindskibeslag og pipebeslag.



Frostspreng i to taknedløp.



Det er kun montert snøfangere over hovedinngangen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Tilkomst til kneloft skjer via dører i knevegg, og kaldloftet har tilkomst via luke i taket på loftstuen.

Konstruksjonen har ingen spesiell lufting.

### Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis fuktskjolder i undertaket og på sperrer. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen, noe som kan tyde på at dette har oppstått før utskifting av taktekkingen, eller som følge av tidvis fuktinntrekk eller kondensering.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ikke etablert dampsperre mot kaldloftet og i knevegger mot kneloft, og det er uisolert i knevegger og stedvis uisolert mot kaldloftet. Manglende dampsperre kan føre til at fuktig inneluft trenger inn i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

Det bemerkes også at ventilasjonsluft fra badet i 2. etasje ikke er ført ut over tak, men avsluttes på kaldloftet. Dette kan også medføre kondensering og skader i takkonstruksjonen.

- Det er mangelfull kondensisolering av kasser for downlights på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

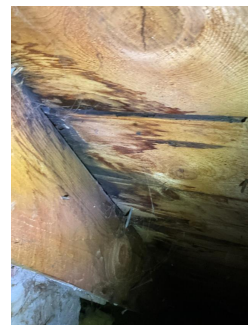
- Det anbefales å følge med på fuktskjoldene over tid for å avdekke eventuell negativ utvikling. Dersom det oppdages økning i omfang eller nye fuktmerker, bør ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes for å unngå risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere dampsperre og isolere konstruksjonen mot kaldloftet for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i takkonstruksjonen, da dette kan føre til kondens og fuktskader.

Ventilasjonen fra badet bør føres ut over tak eller yttervegg for å unngå kondensering og skader i takkonstruksjonen. Manglende tiltak vil kunne medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Det bør etterisoleres over downlight-kassene for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Mangelfull isolering kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



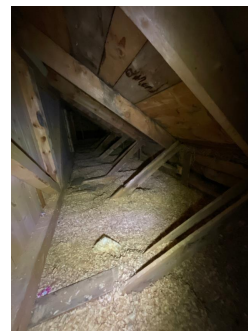
# Tilstandsrapport



Med bruk av fuktmåler flere steder på kaldloftet ble det ikke indikert fukt    Fuktskjolder på kaldloftet.  
på befaringsdagen.



Mangler dampsperre og isolasjon mot oppvarmet loft.



Kneloft.

## Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er oppført i reisverk/enkelt bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel av eldre dato. Det er opplyst at deler av bygningen er utvendig etterisolert, noe som er synlig i gavlene på kneloftet.

### Vurdering av avvik:

- Med unntak av utbygget med vindfang, er det begrenset lufting av utvendig panel.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) ved utbygg med vindfang.
- Utvendig panel har stedvis noe sprekker og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- - Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.
- Det bør monteres egnet gnagesikring ved utbygg med vindfang for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende sikring øker risikoen for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningen og redusere innneklimaet.
- Det anbefales jevnlig overflatebehandling av panel med slitasje for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



Begrenset lufting og stedvis noe sprekk/slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Det er trevinduer med koblet glass. Det opplyses i eiers egenerklæringen at vinduer er eldre enn 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det registreres noe overflateslitasje på vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vinduene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og varmetap. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og behov for utskiftning på sikt.



## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk og opplyses å være eldre enn 30 år.

### Vurdering av avvik:

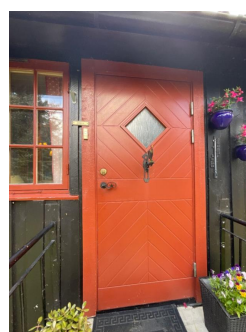
- Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm i ytterdøren ved kjøkkenet.

Dørene fremstår for øvrig i generelt god stand, men med noe overflateslitasje og ellers normal funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheten mellom dørblad og dørkarm, for eksempel ved justering eller utskifting av pakninger. Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap og trekk.

# Tilstandsrapport



## Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Det er etablert terrasser på understøttende konstruksjon mot sør. Terrassen i 2. etasje har tilkomst fra loftstue, og terrassen ved 1. etasje har tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Det opplyses at terrassene er over 30 år gamle.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning i frontdragerne på begge terrassene.
- Terrassegulvet på terrassen i 2. etasje har overflateslitasje samt noen oppstående spiker.
- Rekkverket på terrassene er lavere enn dagens krav til høyde, som er 100 cm.

Det bemerkes også at rekkverket i 2. etasje ikke er tilstrekkelig avstivet.

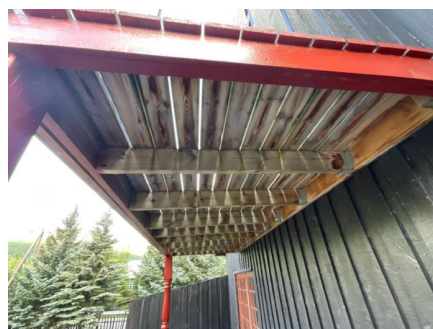
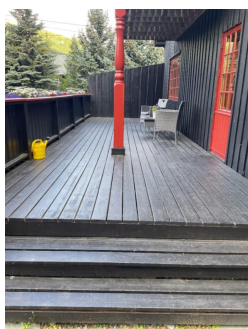
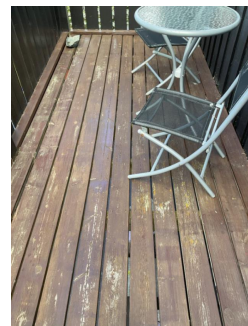
### Konsekvens/tiltak

- Frontdragerne bør forsterkes for å utbedre nedbøyningen.  
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skader eller svikt i konstruksjonen.
- Overflatebehandling av terrassegulvet samt utbedring av oppstående spiker bør utføres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for personskade.  
Manglende utbedring kan føre til økt forringelse av materialene og fare for skade ved bruk.
- Rekkverkene bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til høyde og avstivning for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.  
Manglende avstivning i 2. etasje gir økt fare for at rekkverket ikke tåler belastning, noe som kan medføre alvorlige konsekvenser ved bruk.

# Tilstandsrapport



Nedbøyning i frontdragere.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trappen ved hovedinngangen er utført i betong og har steinheller som trinn. Det er etablert smijernsrekkverk.

### Vurdering av avvik:

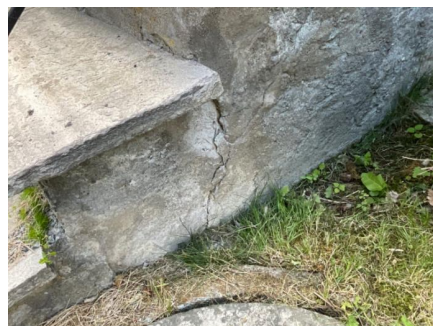
- Betongtrappen er av eldre dato, og det registreres noe slitasje i betongen.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Betongtrappen bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader som følge av slitasje. Manglende utbedring kan føre til økt nedbrytning av konstruksjonen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Trapp ved hovedinngangen.



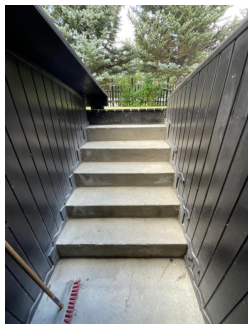
Slitasje i betongen.

## Kjellertrapp

### Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp er utført i betong. Trappen fremstår i god stand.

# Tilstandsrapport



## Tretrapp i terrenget

### Beskrivelse

Det er etablert en tretrapp i terrenget. Trappen har rekkverk i tre.

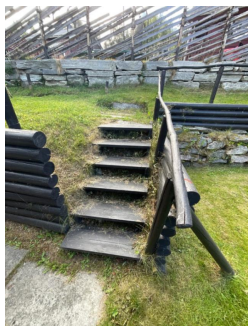
### Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens forskriftskrav. I tillegg er rekkverket skjevt.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, samt rettes opp slik at det står rett.

Konsekvensen av lavt og skjevt rekkverk med for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.



## INNENDIG



## TG 2 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furugulv. Det opplyses at enkelte av gulvene ble utskiftet for ca. 30 år siden, ellers er det tregulv fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis noe overflateslitasje på innvendige gulv.

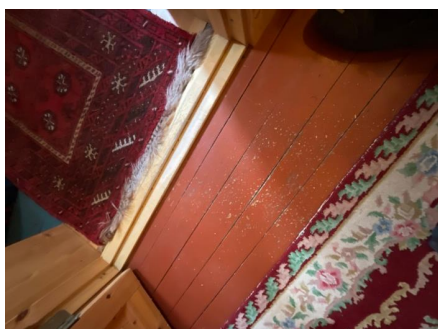
I enkelte rom er det benyttet gulv av 3. sortering, noe som er synlig ved stedvis mye kvist og misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere overflatebehandling eller utskifting av gulv der slitasje og misfarging er sjenerende.
- Konsekvensen av overflateslitasje og bruk av gulv av lavere sortering er redusert estetisk kvalitet.



# Tilstandsrapport



Overflateslitasje i gang i 1. etasje.

## **Overflater - vegger og himlinger**

### Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel. Veggene fremstår med normal slitasje.

## **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

### Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Det er observert at det kan være foretatt enkelte utskiftinger av bjelker mot kjeller/krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Ved bruk av krysslaser ble det i 1. etasje målt ca. 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til kjøkken og til gulv ved dør til stue. I stue ble det målt ca. 50 mm høydeforskjell gjennom rommet. I gang ble det målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på 2 m, og i vindfang ca. 30 mm over en lengde på 1 m. I 2. etasje ble det målt 15 mm høydeforskjell over en avstand på 2 m i hobbyrommet og ca. 25 mm gjennom rommet. I loftstue ble det målt opp mot 20 mm gjennom rommet.

Det opplyses at det har oppstått setninger i gulvet i stue og i spisestue i 1. etasje etter sprengningsarbeider for kulvert i nærområdet. Dette er blant annet synlig som glippe mellom gulv og gulvlist i spisestue.

Boligen er av eldre dato, og enkelte høydeforskjeller må påregnes da det ikke var samme krav til dimensjonering og planhet ved byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av høydeforskjellene i 1. etasje, som har oppstått etter sprengningsarbeid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for videre setninger, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser med tanke på omfang og ikke utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Høydemåling i spisestue.



Glipper mellom gulv og gulvlist i spisestue.

## **Radon**



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for Radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

- Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er en mursteinspipe mot sørvest med tilkoblet peisovn i spisestuen og åpen peis i stuen. Pipen mot nordøst har ikke tilkoblet ildsted og er derfor ikke videre vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Sotluken i kjelleren er defekt og utbedring må påregnes.

Pipen er av eldre dato og kan ha begrenset gjenværende brukstid. Det kan ikke utelukkes at pålegg om etablering av stålrør i pipeløp kan komme.

Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll av pipe og ildsteder, og at eventuelle avvik utbedres. Pipe som i dag ikke er i bruk bør da også kontrolleres med tanke på tilstand.

- Det er delvis ikke minimum 30cm fra vedinnlegg på peisovn og til fremre kant av plate under ovnen.

- Det ser ut til å være for svak fundamentering i forhold til tyngden på peisen. Dette kan også være en medvirkende årsak til sig i gulvet i spisestue og stue. Det bemerkes noen sprekker i flisfuger på peisen.

### Konsekvens/tiltak

- Sotluken i kjelleren må utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre spredning av sot og røyk til kjellerrommet.

På grunn av pipens alder og mulige begrensede gjenværende brukstid, bør det gjennomføres en grundig kontroll av det lokale feievesenet. Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for oppgradering, som for eksempel etablering av stålrør i pipeløpet.

Konsekvensen av manglende utbedring eller kontroll kan være økt risiko for brann, røyklekkasje og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedene.

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand på minimum 30 cm fra vedinnlegg på peisovn til fremre kant av plate under ovnen, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann. Manglende avstand kan medføre økt fare for antennelse av gulv eller nærliggende materialer.

- Det anbefales nærmere undersøkelser av fundamenteringen for peisen for å avklare om den er tilstrekkelig dimensjonert.

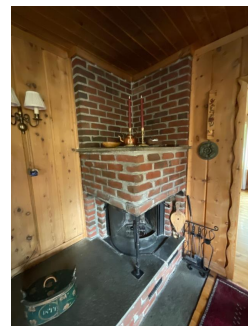
For svak fundamentering kan føre til ytterligere setningsskader i gulvet og økt risiko for skader på peisen og omkringliggende konstruksjoner.

Sprekkene i flisfugene bør også utbedres for å hindre videre forringelse.

# Tilstandsrapport



Defekt sotluke.



## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene er av panel mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i den innerste delen av kjelleren. Kjelleren er opprinnelig en jordkjeller og har ikke fuktsperre i gulvet. Ved fuktmåling i veggpanelet ble det målt verdier over grenseverdien for utvikling av sopp og råte.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Det er også svært viktig at kjelleren til en hver tid er tilstrekkelig ventilert.

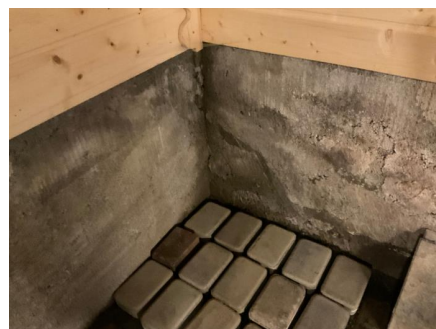
Konsekvensen av vedvarende fuktighet er økt risiko for mugg- og soppkader, samt råte i konstruksjonen, noe som kan føre til helseskader og redusert levetid på bygget.

Estimert kostnad gjelder utbedring av drenering kun ved kjellerrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fukt i trepanel på vegg.



Synlig fuktighet på gulv i innerste del av kjeller.

## TG 2 Kryp kjeller

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er med unntak av under stue og spisestue, etablert krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren, og situasjonen er derfor uavklart.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon ofte er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering som kan oppstå ved temperaturforskjeller mellom inneluft og grunnen.

Det er foretatt en kontroll av krypkjelleren under deler av gang og bad. Her ble det ikke registrert fukt i konstruksjonen. Under kjøkkenet ble det observert forhold som kan indikere noe fuktighet i grunnen, men dette lot seg ikke fastslå med sikkerhet.

Det ble registrert muselort i gulvkonstruksjonen mot krypkjelleren.

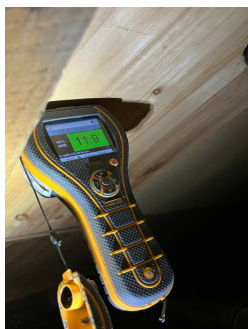
- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det etableres en inspeksjonsluke i gulvet på soverommet ved kjøkkenet slik at det kan foretas en forsvarlig kontroll av krypkjelleren.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, samt skadedyr, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner over tid.

- Bedre ventilerings må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren, slik at risikoen for fuktproblemer, råte og soppdannelse reduseres. Mangelfull ventilasjon kan føre til skader på trekonstruksjoner og dårlig inneklima.



Ikke unormalt høy fuktighet i stubbloft under gang.



Ingen synlige skader i del av krypkjeller med tilkomst.

## TG 2 Innvendige trapper

## Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp opp til 2. etasje.

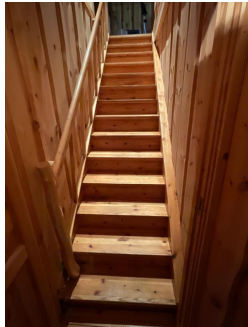
## Vurdering av avvik:

- Trappen har noe slitasje i trinn.
- Det mangler håndløper på vegg ene side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling av trinnene bør utføres for å redusere videre slitasje og forlenge trappens levetid.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

# Tilstandsrapport



## Kjellertrapp

### Beskrivelse

Kjellertrappen er en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er heltre furufyllingsdører. Det opplyses at dørene er ca. 30 år gamle.

### Vurdering av avvik:

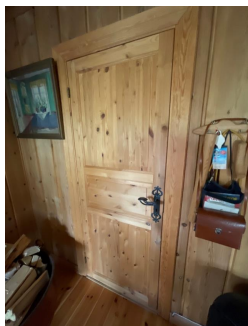
- Det er påvist at de fleste dørene tar i karm eller terskel.

For øvrig fremstår dørene i god stand.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering av dørene slik at de ikke tar i karm eller terskel, for å sikre normal funksjon og unngå unødvendig slitasje på dørblad og karm.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det ble registrert muselort i gulvkonstruksjonen mot krypkjeller. Det opplyses at det ved et tilfelle ble registrert muselort i kjøkkenbenken.

### Vurdering av avvik:

- Det ble registrert muselort i gulvkonstruksjonen mot krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å hindre tilgang for mus, for eksempel tetting av åpninger og kontroll av gjennomføringer. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, helseskader og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen. Det er midlertidig påført teip rundt avløpsledninger i kjøkkenbenk for å hindre mus, men dette er ikke en varig løsning.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har skiferfliser på gulvet og malt panel på vegger og i taket. Av utstyr finnes det WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk, og rommet har naturlig ventilasjon via luftekanal i pipen.

Årstall: 1985

Kilde: Egenerklæring

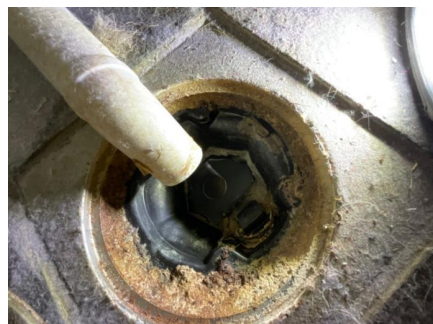
### Vurdering av avvik:

- Med bruk av krysslaser ble det målt ca. 5 mm motfall fra gulv ved dør til gang og frem til dusjkabinettet, samt ca. 5 mm fall mot dusjkabinett fra gulv ved dør til soverom. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Det er etablert oppkant med flis ved vegger og under dørterskler. Det er trepanel på vegger, og dette utgjør ikke en vanntett overflate. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv, som har passert forventet levetid. Det bemerkes svelling på skapdører i servantskapet. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppbygging, men ved kontroll av sluk registreres det bruk av smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt panel. Det ble ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er kort avstand fra dusj og til trepanel i taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for god ventilasjon for å redusere risikoen for fuktskader i trepanelet i himlingen. Kort avstand mellom dusj og trepanel øker faren for fuktpåvirkning og påfølgende skader over tid.

# Tilstandsrapport

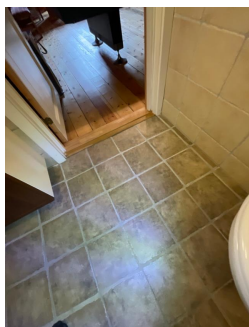


## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 18mm fall fra gulv ved dør og frem til sluket og ca 22 mm høydeforskjell frem til topp slukrist.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Årstell: 2015

Kilde: Egenerklæring



Registrert bruk av smøremembran i sluket.

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør jevnlig observeres for å avdekke eventuelle lekkasjer fra sisternen.

Konsekvensen av manglende lekkasjesikring er at en eventuell lekkasje kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Som nevnt under punktet om takkonstruksjon, er ventilasjonen fra badet ikke ført opp over tak eller ut gjennom yttervegg, men avsluttes på kaldloftet. Dette kan medføre at varm, fuktig luft fra badet kondenserer og gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å føre ventilasjonskanalen fra badet opp over tak eller ut gjennom yttervegg, slik at fuktig luft ikke slippes ut på kaldloftet. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på bygget.

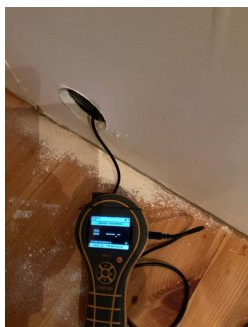
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftstue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6%.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål. Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble montert på 1990-tallet. Innredningen fremstår med normal funksjon.



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften er fra 1990-tallet.

##### Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesonen på kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Avtrekksviften har svak funksjon på hastighet 1 og 2, men fungerer tilfredsstillende på hastighet 3.

##### Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør. Det er trukket plastrør fra kjeller og opp til loftstue for eventuell etablering av hybelkjøkken (kun varerør). Det opplyses at vannledningene i hovedsak er av eldre dato, men at rørene fra badet i 2. etasje er fra ca. 2015. Stoppekraner og vannmåler er etablert i kjeller, hvor én stoppekran er med hjul.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

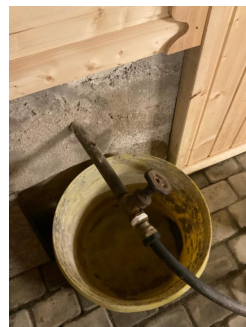
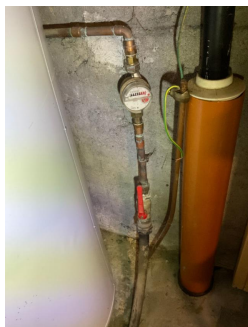
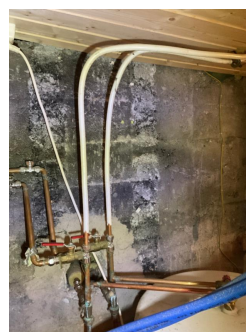
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er delvis eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det bemerkes drypping fra den eldre stoppekranen, og det er ukjent hvilken funksjon denne har.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det må påregnes utbedring av dryppingen fra den eldre stoppekranen for å unngå vannskader og ytterligere forringelse av anlegget.

Eldre kobberrør med skjøter har usikker fremtidig funksjon, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og driftsavbrudd. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rør for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Drypping fra eldre stoppekran.

## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og opplyses i hovedsak å være fra 1990-tallet, mens avløpsrør fra bad i 2. etasje er fra ca. 2015. Det registreres enkelte soilrør av eldre dato i kjeller. Lufting av kloakk er ivaretatt ved durgoventil på kaldloftet. Det er også etablert avløpsrør opp til 2. etasje med tanke på eventuelt hybelkjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

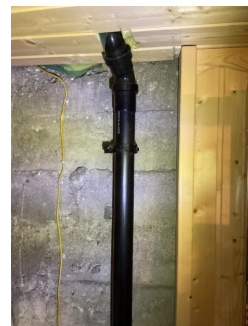
- Det bør påregnes utskifting av eldre støpejernsrør, da disse har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader. For nærmere vurdering anbefales det å kontakte rørlegger for kontroll og eventuelle nødvendige tiltak.



# Tilstandsrapport



Noen eldre soilrør i kjelleren.



Plastrør av nyere dato.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) ved ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i spisesstuen i 1. etasje. Det er ukjent alder på pumpen. Det er opplyst at det har vært utført service på varmepumpen én gang.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpen de siste to årene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank som er etablert i kjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ⚠ Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, men tidspunktet for oppgraderingen er ukjent.

Det er foretatt oppgraderinger av anlegget før 1999, og det er ukjent hva som er utført av vedlikehold eller utbedringer etter 1999.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.



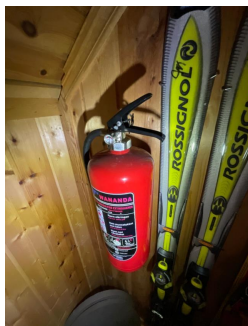
Sikringsskap med automatsikringer i 2. etasje.

## ⚠ Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Eier opplyser at det vil bli innkjøpt nytt brannslukningsapparat og montert røykvarsler i 2. etasje før salg.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det registreres bruk av grunnmursplast ved deler av grunnmuren, men ukjent alder på denne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Forhøyet fuktnivå kan føre til skader på konstruksjonen, utvikling av mugg og sopp, samt redusert innemiljø.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er i naturstein og i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser. Eier opplyser at disse oppsto i forbindelse med sprengningsarbeider i området. Kontrollen av grunnmuren er begrenset på grunn av manglende tilkomst til store deler av krypkjelleren, under terrasser og bak panel i kjeller.
- Det ble ikke registrert vesentlige sprekker i synlig del av grunnmuren.

Kontrollen er begrenset på grunn av mangelfull tilkomst til krypkjeller, terrasse samt panelt vegg i kjeller.

Det bemerkes noe pussavskaling på muren under vindfanget.

#### Konsekvens/tiltak

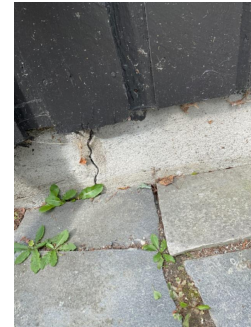
- Det anbefales gjenpussing av sprekker og utbedring av pussavskaling på grunnmuren under vindfanget. Videre bør det gjennomføres jevnlig observasjoner for å avdekke eventuell negativ utvikling av sprekkdannelser, da slike skader kan føre til økt risiko for fuktinntrenging og forverring av konstruksjonen. Begrenset kontroll på grunn av manglende tilkomst medfører usikkerhet om tilstanden på skjulte deler av grunnmuren, noe som kan innebære økt risiko for skjulte skader.
- Det anbefales å utbedre pussavskaling på muren under vindfanget samt foreta gjenpussing av registrert sprekke for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrenging.

Begrenset kontroll på grunn av mangelfull tilkomst og panelte vegger medfører økt usikkerhet om tilstanden på skjulte deler av grunnmuren, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller utvikling av nye skader over tid.

# Tilstandsrapport



Betongmur.



Sprekk i grunnmuren.



Natursteinsmur.

## **Forstøtningsmurer**

### Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsvegger i tre og i naturstein mot terreng på øvre side av boligen.

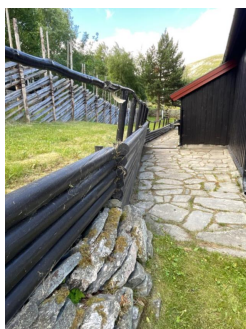
### Vurdering av avvik:

- Deler av treveggene mot terreng og gjerde har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utbedring av skjevheter for å hindre videre deformasjon og redusere risikoen for konstruksjonssvikt eller skader på tilstøtende områder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## **Terrengforhold**

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og trær. Det er hellelagt område på øvre side av boligen.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank av eldre dato. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses at det ikke er foretatt utskiftinger av utvendige rør etter at dagens eiere kjøpte huset i 1978.

## Vurdering av avvik:

- Utvendige vann- og avløpsrør er av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av utvendige vann- og avløpsrør av fagperson, og vurdere behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre og usikre rør er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og plutselige kostnader ved rørbrudd eller svikt i anlegget.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktankens type er ukjent, og det er opplyst at den er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid.

Det er opplyst at det ikke har vært registrert avvik eller gitt pålegg om utskifting, og det vurderes per i dag ikke å være behov for strakstiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente opplysninger om tanken.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på terrassene er lavere enn dagens krav til høyde, som er 100 cm.

Det bemerkes også at rekkverket i 2. etasje ikke er tilstrekkelig avstivet.

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens forskriftskrav. I tillegg er rekkverket skjevt.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er delvis ikke minimum 30cm fra vedinnlegg på peisovn og til fremre kant av plate under ovnen.
- Det ser ut til å være for svak fundamentering i forhold til tyngden på peisen. Dette kan også være en medvirkende årsak til sig i gulvet i spisestue og stue. Det bemerkes noen sprekker i flisfuger på peisen.
- Det mangler håndløper på vegg ene side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkene bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til høyde og avstivning for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende avstivning i 2. etasje gir økt fare for at rekkverket ikke tåler belastning, noe som kan medføre alvorlige konsekvenser ved bruk.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, samt rettes opp slik at det står rett.

Konsekvensen av lavt og skjevt rekkverk med for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

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

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

- Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig.

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand på minimum 30 cm fra vedinnlegg på peisovn til fremre kant av plate under ovnen, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann. Manglende avstand kan medføre økt fare for antennelse av gulv eller nærliggende materialer.

- Det anbefales nærmere undersøkelser av fundamenteringen for peisen for å avklare om den er tilstrekkelig dimensjonert.

For svak fundamentering kan føre til ytterligere setningsskader i gulvet og økt risiko for skader på peisen og omkringliggende konstruksjoner. Sprekkene i flisfugene bør også utbedres for å hindre videre forringelse.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Det bør innhentes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår. Eier opplyser at bygningen er 15-20 år gammel.

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje og har støpt gulv. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er etablert to leddporter i tre med elektrisk portåpner. Vindu er med enkelt glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

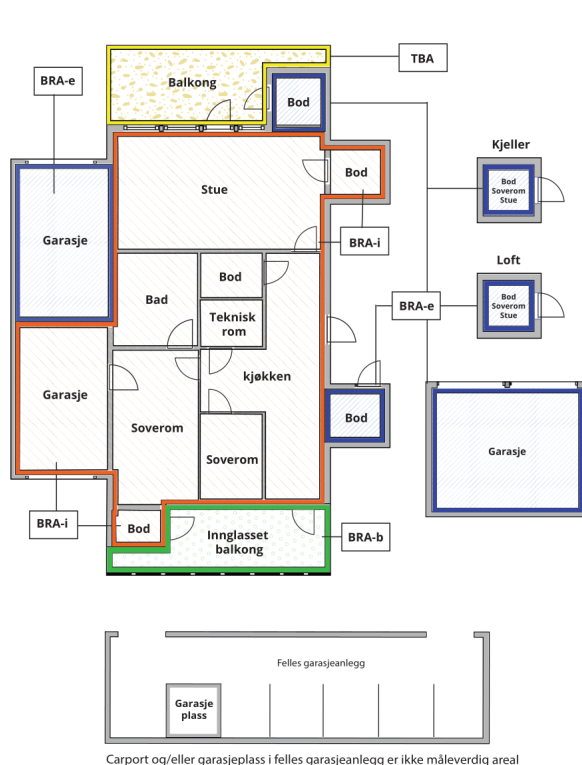
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| 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        |                               |                             |                            |     |                                 | 49                          | 49              |
| 1.Etasje       | 130                           |                             |                            | 130 | 26                              |                             | 130             |
| 2.Etasje       | 82                            |                             |                            | 82  | 6                               |                             | 82              |
| <b>SUM</b>     | <b>212</b>                    |                             |                            |     | <b>32</b>                       | <b>49</b>                   | <b>261</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>212</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller  | Kjellerrom                                                                                       |                             |                            |
| 1.Etasje | Vindfang, gang, trapperom, soverom, bad 1.etasje, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue |                             |                            |
| 2.Etasje | Loftstue, hobbyrom, bad 2.etasje                                                                 |                             |                            |

## Kommentar

Kjeller har på grunn av lav takhøyde ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver og er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Det mangler ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Garasje

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

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 22.7.2026 | Tor Gunnar Uv | Takstingeniør |
|           | Erik Møbius   | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5021 OPPDAL                         | 53   | 5    |      | 0    | 1003.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Dovrevegen 815    |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Møbius Erik |      |      |      |      |                       |                            |            |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring        | 22.06.2026 |                                               | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Kommunal informasjon | 31.07.2026 |                                               | Gjennomgått | 54    | Nei     |
| Eier                 | 22.07.2026 | Muntlige opplysninger gitt på befaringsdagen. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



# Egenerklæring

Dovrevegen 815, 7345 DRIVA

22 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Dovrevegen 815

**Postadresse**

Dovrevegen 815

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**☐ Ja ☒ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

August 1978

**Har du selv bodd i boligen?**☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ca 2020

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

## Informasjon om selger

**Selger**

Møbius, Erik

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2015

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt gulv og vegger, samt oppgradering av rør og inventar. Ca 10 år siden.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

30+

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt gulv med varme. Oppdatert inventar. Ca. år 1985.

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Oversvømmelse i kjeller etter vannlekkasje hos nabo i 2025. Utbedret med pumpe og tørking.



Observervert fukt i noen kroker i kjelleren.

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

30+

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt nytt tak på eksisterende tak.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Blekkslageren

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

30+

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se kommentar lengre opp i skjema.

Oversvømmelse i 2025 etter vannlekkasjen hos nabo. Vann pumpet ut og tørket



opp.  
Noe fukt i enkelte kroker.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

usikker

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Installasjon Oppdal

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Septik

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**



usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se kommentar vedrørende våtrom. Rør oppgradert når bad ble oppgradert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se over

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja      ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja      ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

usikker

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pipene er pusset

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Markovic Muremester

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja      ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja      ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Setningsskader etter sprengning i nærområdet. Ingen tiltak utført.



**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipene er pusset. Se kommentar under oppvarming.

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.





## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Gjort klart for hybel kjøkken på loftet.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 83371849**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Erik Møbius**

Date

**2026-06-22**

Identification



**Erik Møbius**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

**Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN**

Dato for energimerking

**06.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-327842**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningstype

**183798979**

Gårdsnummer

**53**

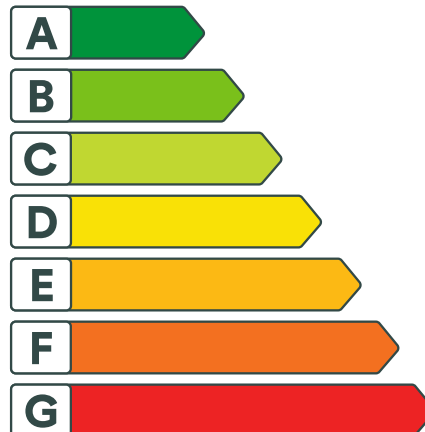
Bruksnummer

**5**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**212,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**212,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## 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

**272,30 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**348,92 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**80 378 kWh**



# Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN



## Detaljering

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



## Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN



### Tiltak

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

## **Tiltak 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: 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 10: Fyr riktig med ved**

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

## **Tiltak 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg**

## **Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs**

## **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak 17: 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 18: 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.



## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: 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 veggen.

### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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



### 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>

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | NYSTAD     | Beregnet areal          | 1003.5           |
| Etablert dato  | 15.07.1920 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skylld         | 0.02       | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype    | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte        |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Omnummerering                       | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 53/5                         |
| Omnummerering                       | 01.01.2018              |                             | 03.01.2018                |                              |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom | 13.06.2013              |                             |                           |                              |
| Annen forretningstype               | 13.06.2013              |                             |                           | 53/1, 53/5, 53/6, 53/8, 53/9 |
| Skylddeling                         | 15.07.1920              |                             |                           | 53/1, 53/5                   |
| Skylddeling                         |                         |                             |                           |                              |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6933783.54 | 531816.72 | 0 | Ja     | 1003.5     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                  | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed              | Status<br>Kategori |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| MØBIUS ERIK<br>F270744***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Dovrevegen 815<br>7345 DRIVDALEN | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Dovrevegen 815

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                 |
|------------|----------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 7345 DRIVDALEN | Kirkesogn | 09070501 Oppdal |
| Grunnkrets | 307 Rise       | Tettsted  |                 |
| Valgkrets  | 3 Drivdalen    |           |                 |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 183798979  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1965 |
| 2  | 183798987  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |            |

#### 1: Bygning 183798979: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1965

### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 204 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 204 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse         | 01.01.1965 | 27.11.2006 |           |
| Igangsettingstillatelse | 01.01.1965 | 27.11.2006 |           |
| Tatt i bruk             | 01.01.1965 | 27.11.2006 |           |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Dovrevegen 815 | H0101    | 53/5    | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 76        | 0         | 76      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 128       | 0         | 128     | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygning 183798987: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 32  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 32  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 03.03.2008 |           |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 53/5    | -   | -   | -   | -  | -              |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 32        | 32      | 0         | 0         | 0       |



# Oppdal kommune

Utskriftsdato: 16.06.2026

**Adresse:** Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

**Telefon:** 72 40 10 00

## Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Oppdal kommune

|                   |                                |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5021                           | <b>Gårdsnr.</b> | 53 | <b>Bruksnr.</b> | 5 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

### Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Oppdal kommune

Utskriftsdato: 16.06.2026

**Adresse:** Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

**Telefon:** 72 40 10 00

## Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

|                   |                                |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5021                           | <b>Gårdsnr.</b> | 53 | <b>Bruksnr.</b> | 5 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Orkanger, 07.08.2026

|              |                |     |    |     |   |     |   |     |   |
|--------------|----------------|-----|----|-----|---|-----|---|-----|---|
| KOMMUNE      | 5021           | GNR | 53 | BNR | 5 | FNR | 0 | SNR | 0 |
| EIER         | Møbius Erik    |     |    |     |   |     |   |     |   |
| EIENDOM/GATE | Dovrevegen 815 |     |    |     |   |     |   |     |   |

|                  |                          |                           |                                     |
|------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Bestilt produkt: | Årsgebyr renovasjon/slam | Restanser renovasjon/slam | Infopakke, samlet pakke             |
|                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                                      | RENOVASJON                          | SLAM       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Type abonnement                                      | Renovasjon: Normalt boligabonnement | Slam       |
| Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune) | 6377,50                             | 3722,50    |
| Antall terminer                                      | 4                                   | 4          |
| Fakturert t.o.m.                                     | 01.10.2026                          | 01.10.2026 |
| Neste forfall                                        | 20.08.2026                          | 20.08.2026 |
| Utestående pr. i dag (ikke forfalt)                  | 2525,01                             | 2525,01    |

| RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)     |                          |      |
|-----------------------------------|--------------------------|------|
| Restanser ReMidt IKS              | (Kontonr. 8653.06.93041) | 0,00 |
| Restanser inkasso Orkla Credit AS | (Kontonr. 6061.05.39060) | 0,00 |





# Oppdal kommune

**Adresse:** Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

**Telefon:** 72401000

Utskriftsdato: 12.06.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Oppdal kommune

|                   |                                |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5021                           | <b>Gårdsnr.</b> | 53 | <b>Bruksnr.</b> | 5 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr                      | Fakturert beløp i 2025 |
|----------------------------|------------------------|
| Vannforbruk i fjor         | 1 159,96 kr            |
| Eiendomsskatt boligeiendom | 2 435,00 kr            |
| Abonnement vann            | 575,46 kr              |
| Forskudd vann              | 641,96 kr              |
| Forskuddsbetalt vann       | -976,80 kr             |
| Vannmålerleie              | 93,75 kr               |
| Abonnement vann            | 625,50 kr              |
| Forskudd vann              | 590,61 kr              |
| Vannmålerleie              | 86,25 kr               |
| <b>Sum</b>                 | <b>5 231,69 kr</b>     |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Vannmålerleie              | 15% | 1        | 172.50     | 1/1   | 0 %        | 172,50 kr   | 86,25 kr          |
| Abonnement vann            | 15% | 1        | 1342.99    | 1/1   | 0 %        | 1 342,99 kr | 671,50 kr         |
| Forskudd vann              | 15% | 53       | 17.91      | 1/1   | 0 %        | 948,99 kr   | 474,49 kr         |
| Eiendomsskatt boligeiendom | 0%  | 1106968  | 2.20       | 1/1   | 0 %        | 2 435,00 kr | 1 217,50 kr       |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
|      |     |          |            |       | Sum        | 4 899,48 kr | 2 449,74 kr       |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

### Eiendom

| Navn        | Adresse        | GnrBnr        | Kommune        |
|-------------|----------------|---------------|----------------|
| Møbius Erik | Dovrevegen 815 | 5021.53.5.0.0 | Oppdal kommune |

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

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

| Tilsyn              | Bolignr | Status | Dato       |
|---------------------|---------|--------|------------|
| Siste tilsyn utført | H0101   | Utført | 03.09.2019 |

| Feiing               | Pipe Nr    | Status      | Dato       |
|----------------------|------------|-------------|------------|
| Siste feiing utført  | 2144229528 | Utført      | 31.05.2021 |
| Siste varslet feiing | 2144235986 | Ikke utført | 31.05.2021 |
| Siste feiing utført  | 2144235986 | Utført      | 03.09.2019 |

### Avvik på eiendommen

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

| Avvik/Beskrivelse                              | Boenhet/Pipe | Merknad                            | Dato       |
|------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------|
| Anm: Røykvarslar mangler. Gjelder:             |              | Sone mellom stue/kjøkken og 2. Etg | 03.09.2019 |
| Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.          |              |                                    | 03.09.2019 |
| Ovn montert for nært brennbart materiale.      |              |                                    | 03.09.2019 |
| Røykrør for nært brennbart materiale. Gjelder: |              |                                    | 03.09.2019 |

### Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: [www.tbirt.no/feiing/fakturering/](http://www.tbirt.no/feiing/fakturering/)

### Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er

rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

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

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling



# Oppdal kommune

**Adresse:** Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

**Telefon:** 72401000

Utskriftsdato: 12.06.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Oppdal kommune

|                   |                                |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5021                           | <b>Gårdsnr.</b> | 53 | <b>Bruksnr.</b> | 5 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 76113262  | 948   | 13.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 53           |

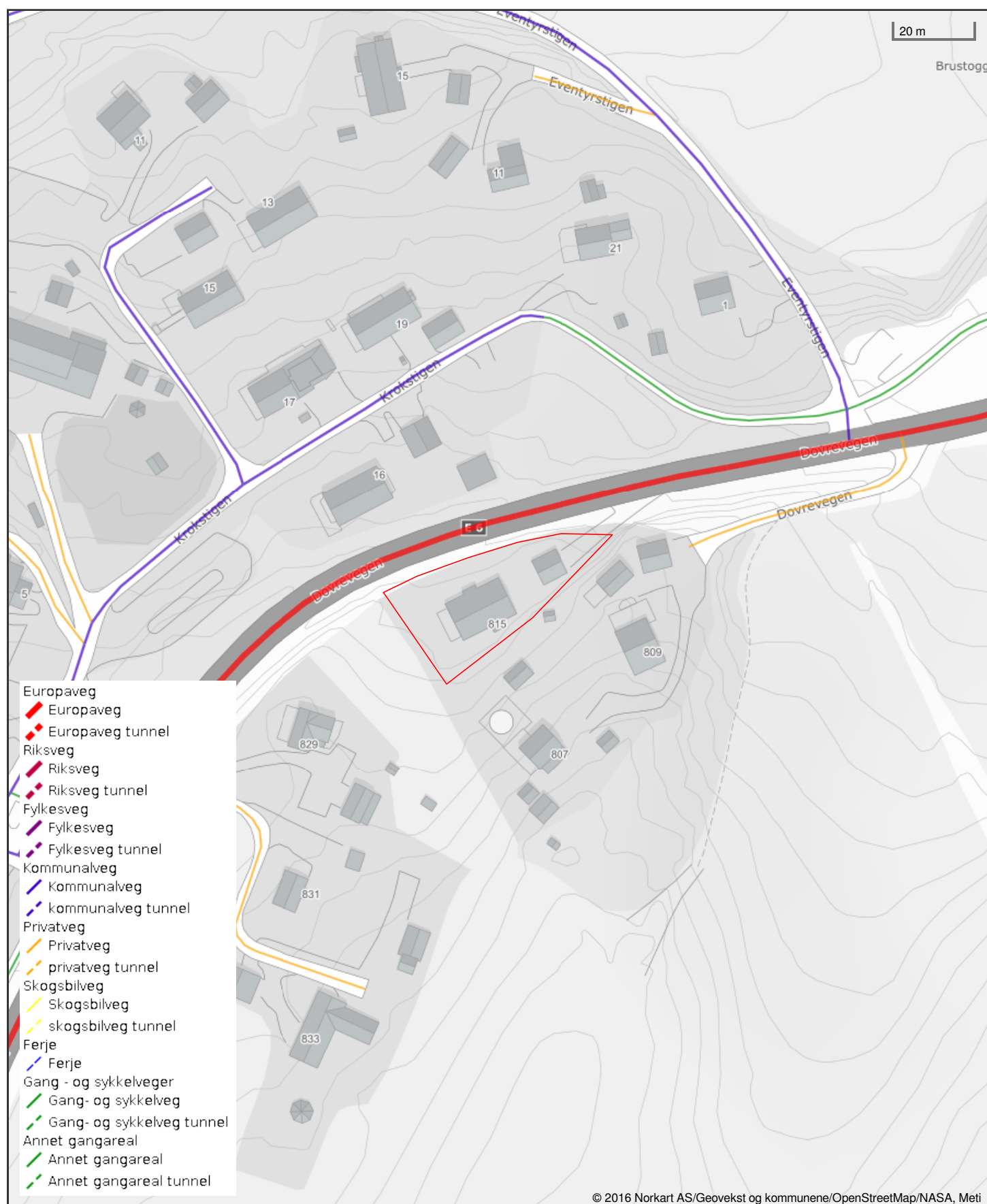
|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Nei |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Ja  |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

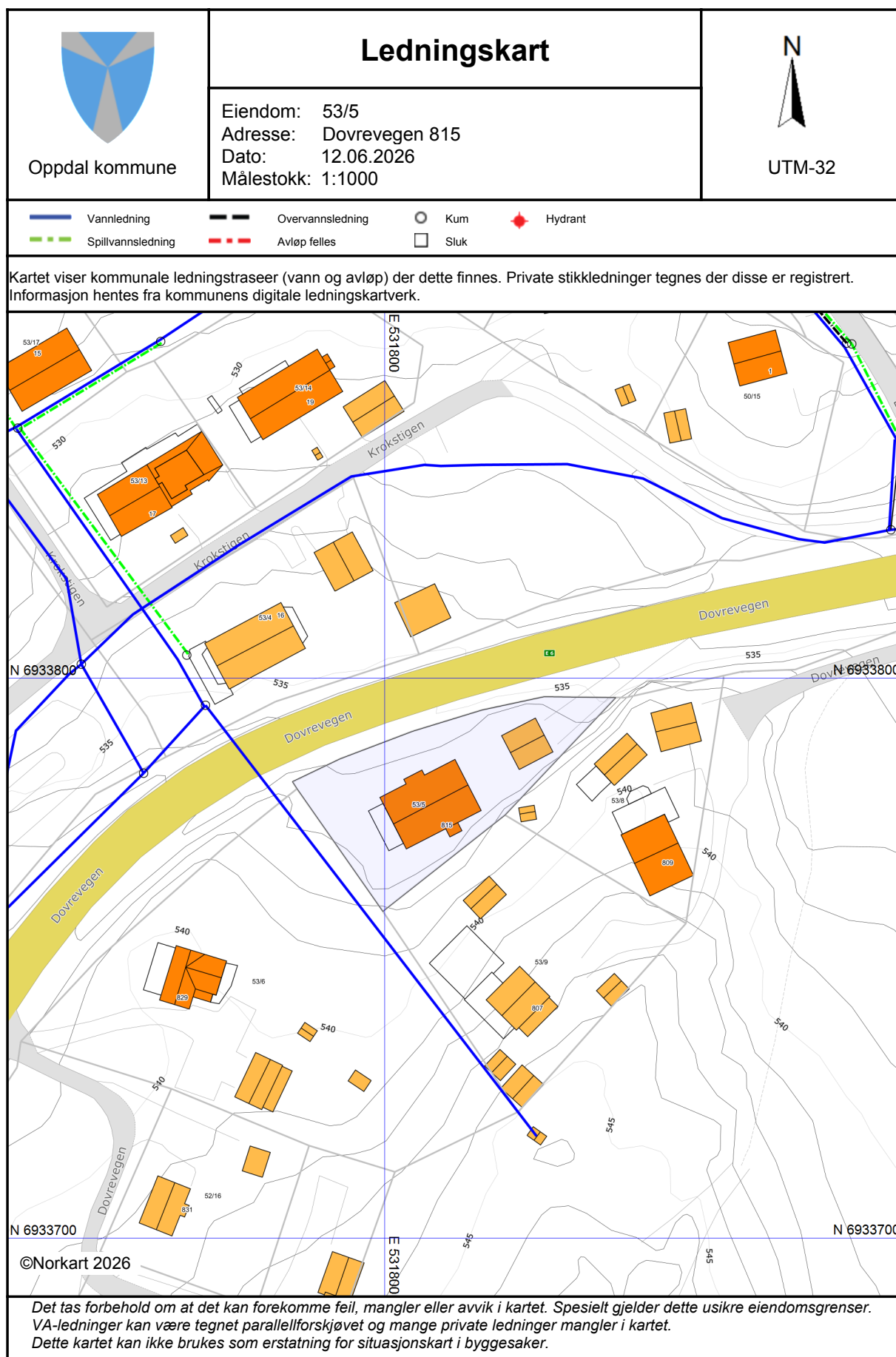
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 53/5//



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.





## Oversiktskart for eiendom 5021 - 53/5//



## Eiendomskart for eiendom 5021 - 53/5//



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

----- Eiendomsgr omtvistet  
 - - - - - Hjelpelinje vegkant  
 . . . . . Hjelpelinje fiktiv  
 ..... Hjelpelinje punktfast  
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

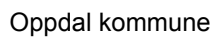
----- Eiendomsgr lite nøyaktig  $\geq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>200 \leq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>30 \leq 200$   
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig  $>10 \leq 30$   
 ----- Eiendomsgr nøyaktig  $\leq 10$   
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt middels nøyaktig  
 ● Grensepunkt nøyaktig

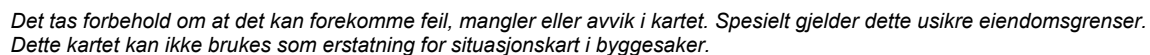
○ Grensepunkt - offentlig godkjent  
 ○ Grensepunkt - bolt  
 X Grensepunkt - kors  
 □ Grensepunkt - rør  
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet  
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 1 003,50 m²     |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6933783,54 | Øst              | 531816,72 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6933775,59 | 531821,49       | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82)              | 28,87  |            |                  |           |
| 2                    | 6933758,38 | 531799,66       | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82)              | 27,80  |            |                  |           |
| 3                    | 6933780,27 | 531784,29       | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,75  |            |                  |           |
| 4                    | 6933781,53 | 531783,51       | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,48   |            |                  |           |
| 5                    | 6933785,64 | 531792          | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,43   |            |                  |           |
| 6                    | 6933790,56 | 531804,94       | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,84  |            |                  |           |
| 7                    | 6933794,37 | 531817,4        | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,03  |            |                  |           |
| 8                    | 6933796,75 | 531828,49       | 11 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,34  |            |                  |           |
| 9                    | 6933796,59 | 531841,3        | 11 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 12,81  |            |                  |           |



Eiendom: 53/5  
Adresse: Dovrevegen 815  
Dato: 12.06.2026  
Målestokk: 1:1000





# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 53/5//



Beste



10 m

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

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.



2024



20 m

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

2024



20 m

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

2024



20 m

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

2024



20 m

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



2023



20 m

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

2023



20 m

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

2019



20 m

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

2014



20 m

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



2014



20 m

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

2009



20 m

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

2008



20 m

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

2008



20 m

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



2002



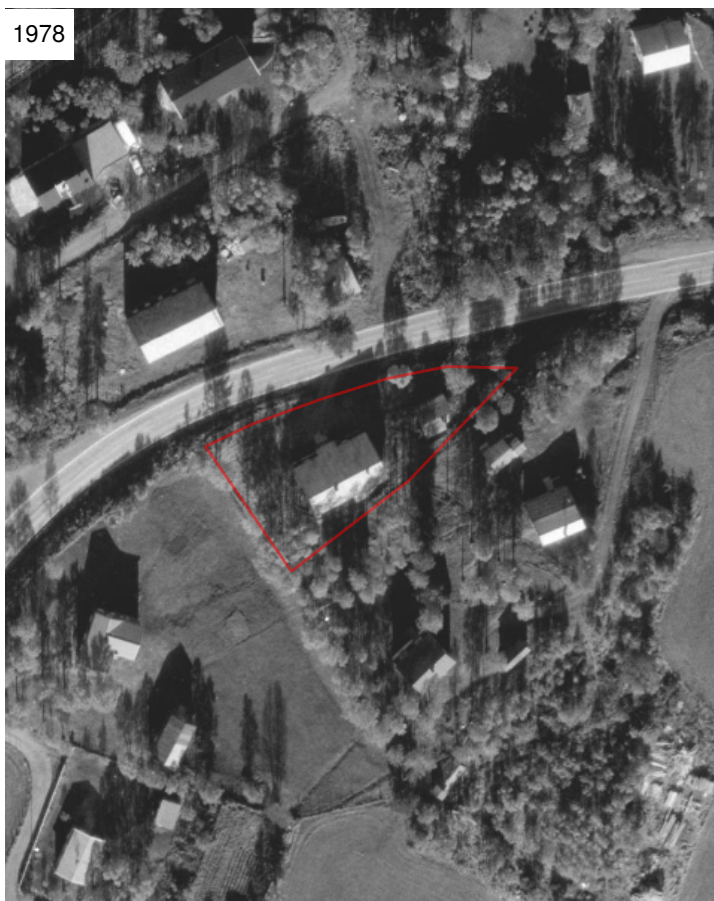
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1987



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

1978



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

1973



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



1963



20 m

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

1963



20 m

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

1958



20 m

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



# Oppdal kommune

**Adresse:** Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

**Telefon:** 72401000

Utskriftsdato: 12.06.2026

## Planopplysninger

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

|            |                                |          |    |          |   |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5021                           | Gårdsnr. | 53 | Bruksnr. | 5 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Dovrevegen 815, 7345 DRIVDALEN |          |    |          |   |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

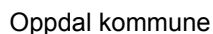
## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 2018008                                                                                                                                                           |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel Oppdal kommune 2019-2030                                                                                                                  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                           |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| Ikrafttredelse | 20.06.2019                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5021/dokumenter/2958/2018008_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5021/dokumenter/2958/2018008_Bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 003 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
|                | <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                        |
|                | <b>Områdenavn</b> B                                                                                                                                               |
|                | <b>Delareal</b> 1 004 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
|                | <b>KPHensynsonenavn</b> H110_14                                                                                                                                   |
|                | <b>KPSikring</b> Nedslagsfelt drikkevann                                                                                                                          |
|                | <b>Delareal</b> 614 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
|                | <b>KPHensynsonenavn</b> H210                                                                                                                                      |
|                | <b>KPStøy</b> Rød sone iht. T-1442                                                                                                                                |

---

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Delareal</b>         | 389 m <sup>2</sup>   |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | H220                 |
| <b>KPStøy</b>           | Gul sone iht. T-1442 |

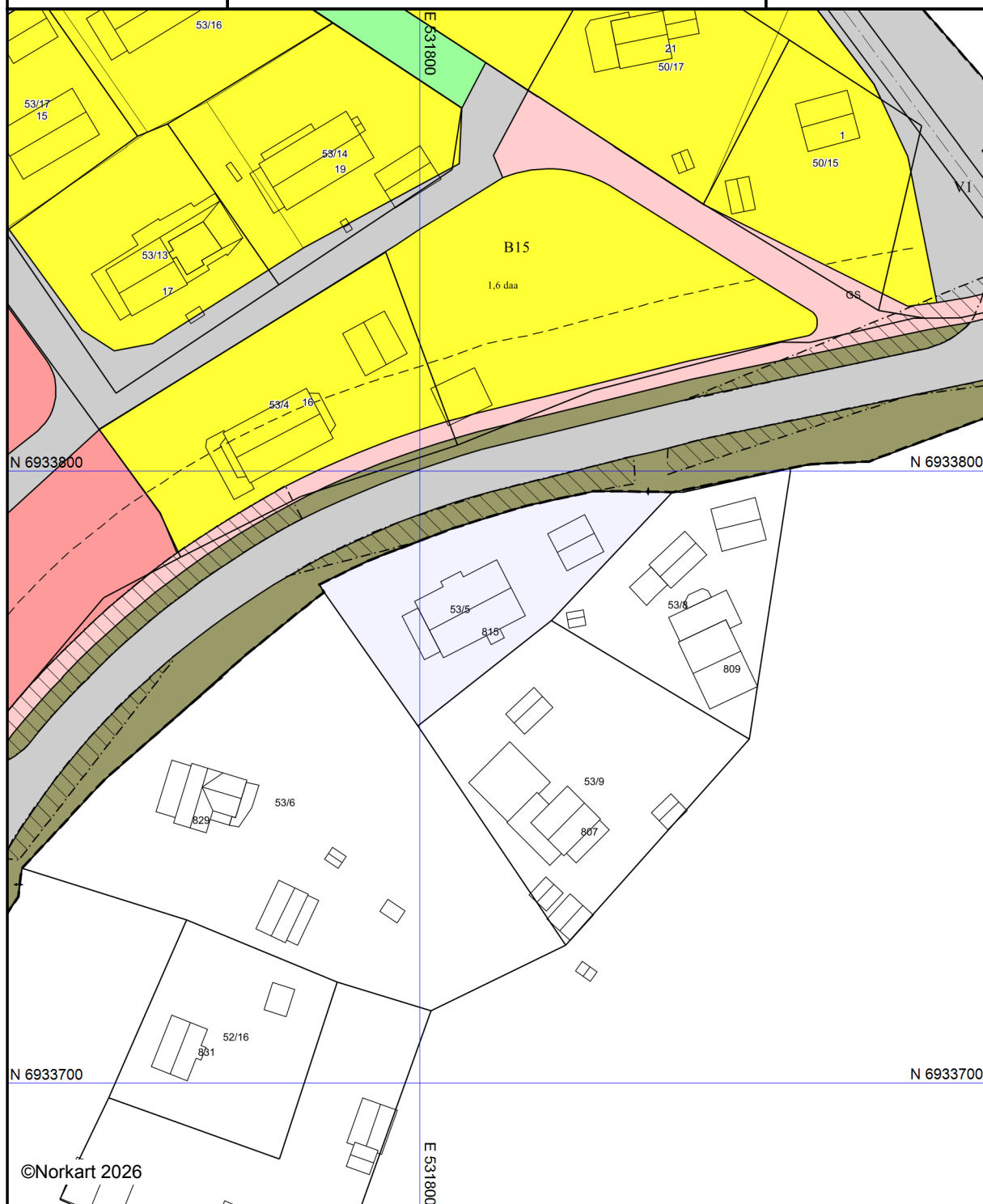


## Reguleringsplankart

Eiendom: 53/5  
Adresse: Dovrevegen 815  
Utskriftsdato: 12.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



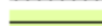
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

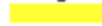
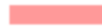
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

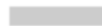
### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

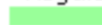
### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

-  Boligbebyggelse
-  Undervisning

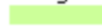
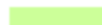
### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

-  Turdrag

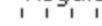
### *Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun*

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Landbruksformål

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

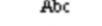
### *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL*

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





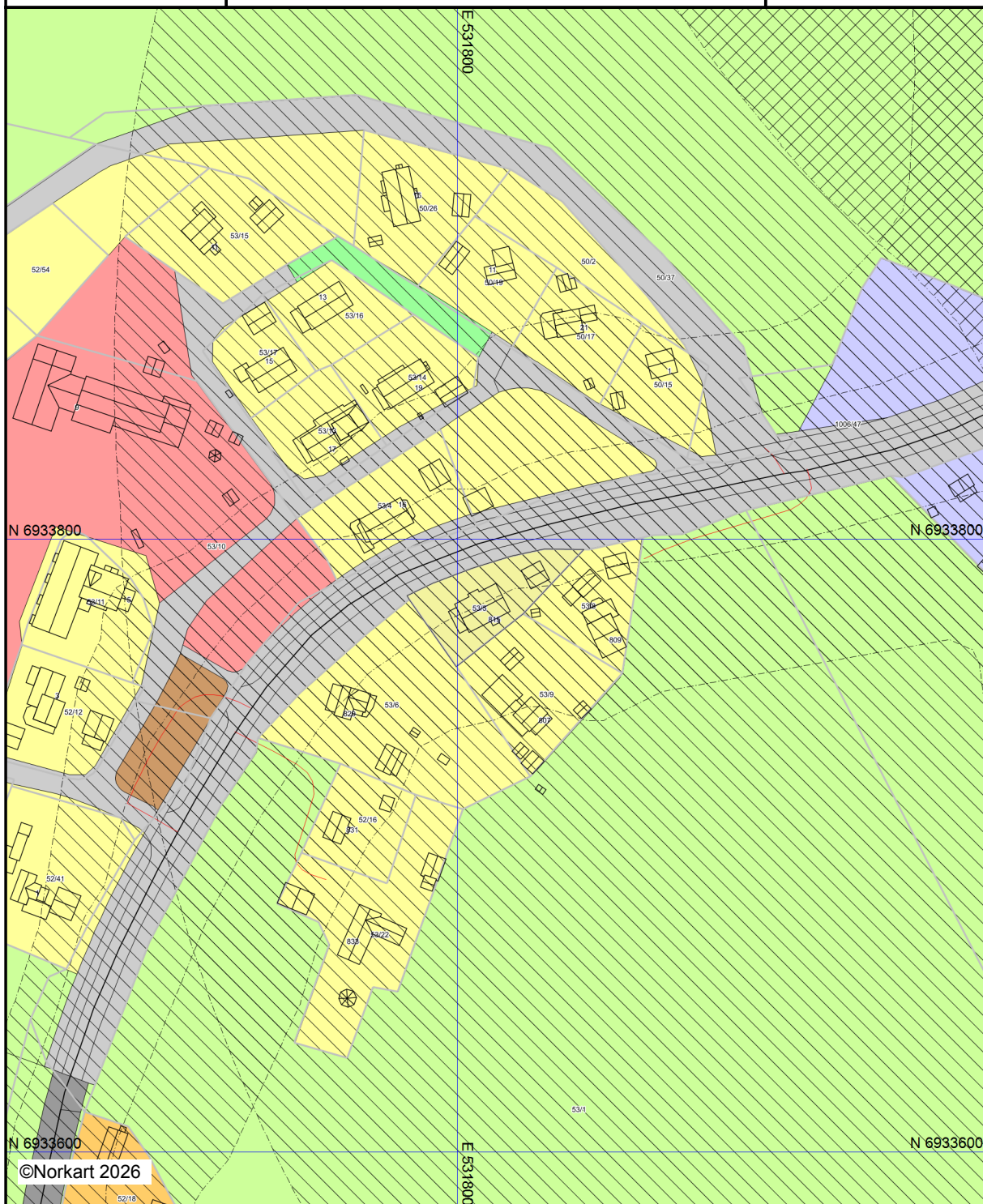
Opdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 53/5  
Adresse: Dovrevegen 815  
Utskriftsdato: 12.06.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

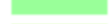


©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

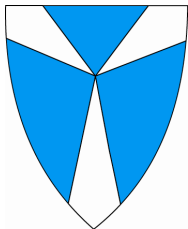
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

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

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



plankontoret



## OPPDAL KOMMUNE

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

*Oppdal – det gode liv i ei attraktiv fjellbygd*

**PlanID 2018008**

**Førstegangs behandling i kommunestyret 13.12.2018.**

**Høring og offentlig ettersyn i perioden 1.1.2019 til 15.2.2019**

**Sluttbehandling kommunestyret 20.06.2019**

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 tilfredsstiller Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.

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

#### Avkjørsler

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

#### 1.5 Rekkefølgekrav

(11-9 nr 4)

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

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



## 1.6 Krav til bygninger, funksjonskrav, universell utforming og parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

### 1.6.1 Byggegrenser

#### Vassdrag:

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

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

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

#### Vann og avløpsledninger:

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

#### Strømførende jordkabel:

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

### 1.6.2 Funksjonskrav til håndtering av avfall

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

### 1.6.3 Funksjonskrav til uterom for bolig

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

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

Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, etter følgende krav:

I områder for boligbebyggelse, sentrumsformål eller kombinerte formål: minimum 30 m<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 ulike 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 infrastrukturiltak dersom alternativer ikke finnes. Det forutsettes at det enten dyrkes opp tilsvarende arealer, subsidiært betaler utbygger inn til et fond beløp tilsvarende kostnad til nydyrking. Det presiseres at dette kun gjelder infrastruktur. Det gjelder ikke for omregulering til fritidsutbygging.*

#### 1.7 Krav til miljøkvalitet (PBL §11-9 nr. 6)

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

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

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

#### 1.8 Miljøoppfølging (PBL §11-9 nr. 8)

*Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes.*

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

## 2. Bestemmelser til arealformål

(PBL § 11-10)

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

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

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

*Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.*

*Området bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann.*

#### 2.1.1 Boligbebyggelse

##### Eksisterende boligbebyggelse

##### Ny boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

*Tomtestørrelse bør maksimalt være 1000 m<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.<br>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.<br>Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.<br>Forbindelse mellom N3 og N4 (Kinnpiken) skal løses med intern veg fra N4.<br><br>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.

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

## 2.4.1 LNFR-områder

### 2.4.1 LNFR

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNFR

Nytt LNFR

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

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

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

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

### 2.4.2 LNF

Eksisterende LNF

Nytt LNF

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

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

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

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

**2.4.3 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.**  
(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

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

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

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

| Område        | Boliger | Fritidsbebyggelse | Næringsbebyggelse |
|---------------|---------|-------------------|-------------------|
| LS3 Nerskogen | 2       | 0                 | 1                 |

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

**Eksisterende LNF spredt**

**Nytt LNF spredt**

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

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

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

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

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

**2.4.5 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ved Orkelsjøen**  
(PBL §11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

Innenfor område LFS1-LFS4 rundt Store Orkelsjø tillates ikke oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse.

For eksisterende fritidsbebyggelse på enheter definert med gnr/bnr. eller Bygg nr. (BID) i tabeller under, tillates tiltak dersom:

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

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

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

| LFS2 - BID |          |            |  |  |
|------------|----------|------------|--|--|
| 22983334   | 22983342 | 22982850-1 |  |  |

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

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

| LFS4 – gnr/bnr |  |  |  |  |
|----------------|--|--|--|--|
|----------------|--|--|--|--|



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

### **Generelle retningslinjer**

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

### **Eksisterende fritidsbebyggelse i høgfjellet**

I høgfjellet i områdene Tjønnglupen, Søndre Snøfjelltjønn, 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. Taktekking på eksisterende og ny del må være lik.
- Om hytta påbygges bør maks mønehøyde være lik som eksisterende bebyggelse. Det forutsettes minst mulig planering.
- Vindusutforming bør være mest mulig lik på gammel og ny del og plasseres slik at fasadene blir harmonisk.

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

- Bebyggelsen bør maks være 100 m<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 ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene. Ved opprettelse av nye løypestraseer skal reindriftnæringa konsulteres.*

### Hensynssone friluftsliv

*H530\_1 Verna vassdrag*

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

*Hensynssonen omfatter ikke område som dekkes av reguleringsplan for sentrum, da hensynet til friluftsliv er ivarettatt 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 Skjørødøla, 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 Småvolla 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 Middelalderkirkesteden (Lo-, Stavå-, Aalbu- og Vindal kirkested) samt huset på Vikåsen Kulturminnet er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Alle tiltak skal avklares med Riksantikvaren.

##### *H730\_8 Kongsvold Fjeldstue*

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

##### *H730\_9 Grønnbakken smie*

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

##### *H730\_10-12 Rise, Katlberget, 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 nedslagfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor hensynssonen.

### **3.3 Gjennomføringssone**

#### **3.3.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer**

*(pbl § 11-8 e)*

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

H810\_1-6

Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer i Kinnpiken:

H810\_1 fritidsbebyggelse F1

H810\_2 fritidsbebyggelse F2

H810\_3 fritidsbebyggelse F3 og næringsbebyggelse N4

H810\_4 næringsbebyggelse N3

H810\_5 fritidsbebyggelse F4

H810\_6 område nordvest for Rp Rønningslia II

Se pkt 2.1.2

### **3.4 Støysoner**

*(pbl § 11-8 a)*

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



### **3.5 Infrastruktursone**

*(pbl § 11-8 b)*

H410\_1-10 krav vedrørende infrastruktur.

Hensynssone jernbanetunnel. Det tillates ikke graving, boring, sprenging eller andre typer inngrep som kan skade jernbanen.



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Dovrevegen 815

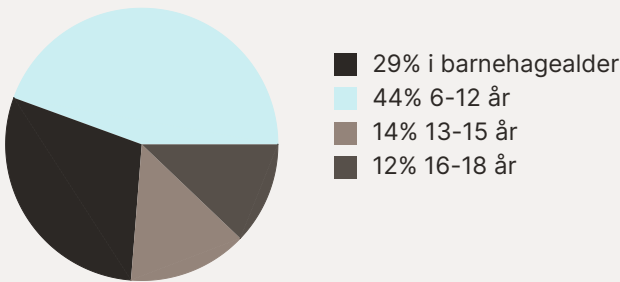
## Offentlig transport

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 🚆 Oppdal stasjon           | 8 min 🚶 |
| Linje F6, R70              | 8.2 km  |
| 🚆 Oppdal skysstasjon       | 8 min 🚶 |
| Linje 480, 580, VY710, 901 | 8.3 km  |

## Skoler

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Drivdalen skole (1-7 kl.)      | 2 min 🚶  |
| 50 elever, 4 klasser           | 0.2 km   |
| Vollan skole (1-10 kl.)        | 5 min 🚶  |
| 43 elever, 4 klasser           | 5.6 km   |
| Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min 🚶  |
| 262 elever, 15 klasser         | 8.6 km   |
| Oppdal videregående skole      | 11 min 🚶 |
| 310 elever, 25 klasser         | 9.7 km   |

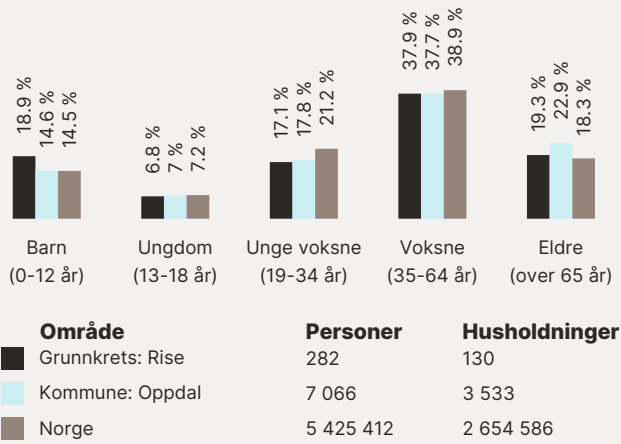
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Drivdalen barnehage (1-5 år) | 2 min 🚶 |
| 24 barn                      | 0.2 km  |

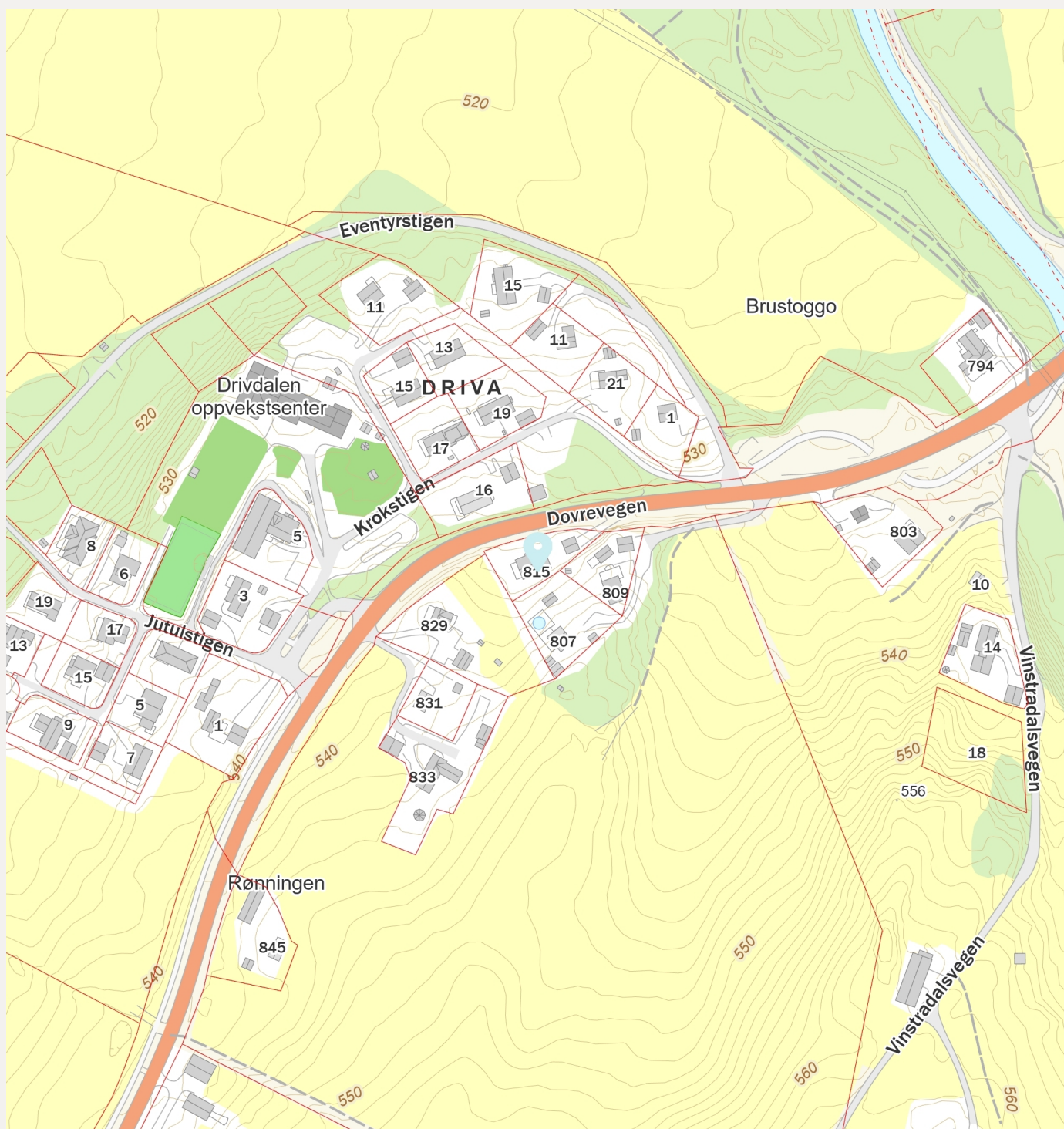
## Dagligvare

|                  |         |
|------------------|---------|
| Spar Oppdal      | 7 min 🚶 |
| PostNord         | 7.7 km  |
| Rema 1000 Oppdal | 7 min 🚶 |
| Søndagsåpent     | 8 km    |

## Sport

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 🏠 Drivdalen skole         | 2 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km  |
| 🏊 Oppdal Treningssenter   | 8 min 🚶 |





# Dovrevegen 815

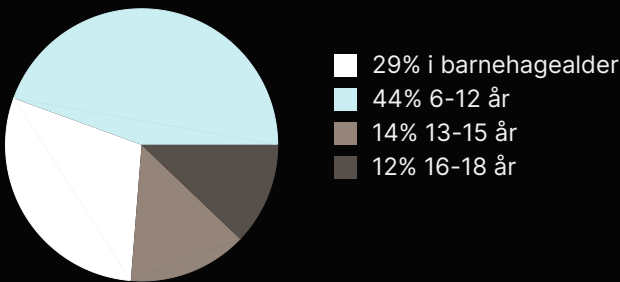
## Offentlig transport

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 🚆 Oppdal stasjon           | 8 min 🚶 |
| Linje F6, R70              | 8.2 km  |
| 🚊 Oppdal skysstasjon       | 8 min 🚶 |
| Linje 480, 580, VY710, 901 | 8.3 km  |

## Skoler

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Drivdalen skole (1-7 kl.)      | 2 min 🚶  |
| 50 elever, 4 klasser           | 0.2 km   |
| Vollan skole (1-10 kl.)        | 5 min 🚶  |
| 43 elever, 4 klasser           | 5.6 km   |
| Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min 🚶  |
| 262 elever, 15 klasser         | 8.6 km   |
| Oppdal videregående skole      | 11 min 🚶 |
| 310 elever, 25 klasser         | 9.7 km   |

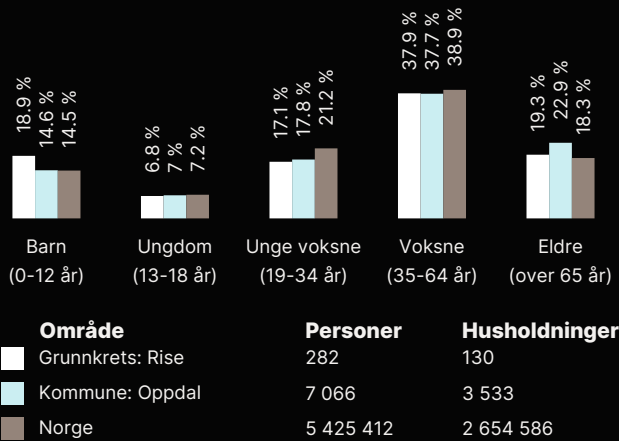
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Drivdalen barnehage (1-5 år) | 2 min 🚶 |
| 24 barn                      | 0.2 km  |

## Dagligvare

|                  |         |
|------------------|---------|
| Spar Oppdal      | 7 min 🚶 |
| PostNord         | 7.7 km  |
| Rema 1000 Oppdal | 7 min 🚶 |
| Søndagsåpent     | 8 km    |

## Sport

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 🏀 Drivdalen skole         | 2 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km  |
| 🏊 Oppdal Treningssenter   | 8 min 🚶 |



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