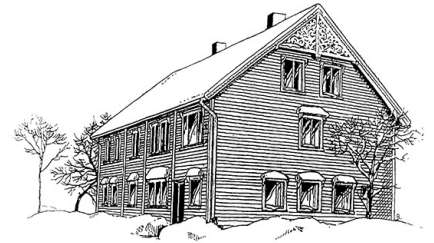


ADVOKATFIRMAET  
**JON REIDAR AAE**



**SALGSPROSPEKT**

**Stor og innholdsrik hytte med gjennomgående høy standard med frittstående garasje i Gjevilvassdalen.**



|   |               |                         |
|---|---------------|-------------------------|
| Adr: Ytre Kvamsvegen 44,<br>7340 Oppdal | Byggeår: 2011 | Prisant: kr 5.700.000,- |
| P-Rom: 154 kvm                          | BRA: 154 kvm  | Tomt: 1.062,1 kvm       |

Oppdragsansvarlig:  
**Tom Roger Blåsberg, 90564269 / 72487994 / 72487990, tom@advokat-aae.no**

## Boligopplysninger

**Eier:** Tvangssalg av gnr 194, bnr 66 i Oppdal kommune. Fosen tingrett, sak nr 19-177737TVA-STOR. Tvangssalg på bakgrunn av sameieoppløsning. Hjemmelshaver er Kolbjørn Tormod Gården og Liv Elin Alnæs Vikene.

**Adresse:** Ytre Kvamsvegen 44, 7340 Oppdal.

**Betegnelse:** Gnr. 194, bnr. 66 i Oppdal kommune.

**Areal:** Primærareal 154 kvm, bruksareal 154 kvm og bruttoareal 169 kvm.

P-rom 1.etg er stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, hall, vaskerom og badstue.

P-rom 2.etg er stue og 2 soverom.

Lagringsplass på hems.

Garasje på 29 kvm BRA.

Areal er oppgitt av Egil Indergård, sertifisert takstmann.

NB: Det gjøres særlig oppmerksom på at eiendommen er et tvangssalg. Advokatfirmaet Jon Reidar Aae har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en grundig besiktelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Tomteareal:** 1.062,1 kvm eiertomt i følge kommunen. Tomta er relativ flat, svakt skrånende mot vest, og er opparbeidet med plen og stort område med skiferheller. Tomta er dels inngjerdet med skigard, og det renner også en idyllisk bekk over eiendommen. Innkjøring og parkering er belagt med singel.

**Adkomst:** Ta av riksvei 70 ved Festa (ca 12 km vest for Oppdal sentrum), og kjør inn mot Jokerbutikken. Hold til høyre når du har passert denne, og du kommer til en bomstasjon etter ca 50 meter. Fortsett veien innover i ganske nøyaktig 1,9 km, og ta så inn til høyre (over en stor parkeringsplass). Fortsett veien oppover bakken i ca 350 meter, og hold så til høyre/rett frem i Y-krysset. Eiendommen ligger nå på venstre side etter ca 50 meter.

**Beliggenhet:** Hytta ligger ved inngangen til Gjevilvassdalen, en av Norges flotteste seterdaler. Her er det gode muligheter for uteliv gjennom hele året, både når det gjelder fotturer, skiturer, sykkelture, bading, jakt, fiske, bærplukking osv. Hytta ligger et stykke opp i vestvendt skråning, noe som gir gode sol- og utsiktsforhold.

**Innhold:** 1.etg:  
Overbygd inngangsparti, hall, 2 bad (det ene med badstue), vaskerom, stue med utgang til overbygd terrasse, kjøkken og 2 soverom.  
2.etg:  
Stue med utgang til overbygd altan og 2 soverom.  
Frittstående garasje.

**Standard:** 1.etg:  
Hall: Flis på gulv, tømmervegger og panel med åser og downlights i tak.  
Bad 1: Flis på gulv, tømmervegger og panel med åser og downlights i tak.  
Bad 2: Flis på gulv, tømmervegger og panel og downlights i tak.  
Badstu: Panel (osp) i gulv, vegger og tak.  
Vaskerom: Flis på gulv, tømmervegger og panel i tak.  
Soverom 1: Tregulv, tømmervegger og panel med åser og downlights i tak.  
Soverom 2: Tregulv, tømmervegger og panel med åser og downlights i tak.  
Stue: Tregulv, tømmervegger og åpen himling med panel og rundstokker i tak.  
Kjøkken: Tregulv, tømmervegger og panel med åser og downlights i tak.

2.etg:

Stue: Tregulv, tømmervegger og åpen himling med panel og rundstokker i tak.

Soverom 3: Tregulv, tømmervegger og åpen himling med panel og rundstokker i tak.

Soverom 4: Tregulv, tømmervegger og åpen himling med panel og rundstokker i tak.

**Parkering:** I garasje og på tomte.

## Boligopplysninger

**Prisantydning:** Kr 5.700.000,-

**Betalingsbetingelser:** Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest 14 dager før oppgjørsdag, se nærmere orientering om dette under oppgjør og overtagelse.

**Omkostninger:** Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning:

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Prisantydning                    | kr 5.700.000,-        |
| - Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum | kr 142.500,-          |
| - Tinglysning skjøte               | kr 585,-              |
| - Tinglysning pantobligasjon       | kr 585,-              |
| - Attestgebyr                      | kr 94,-               |
| <b>Totale kjøpsomkostninger</b>    | <b>kr 5.843.764,-</b> |

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

**Offentlige avgifter:** Kommunale avgifter er på kr 554,- for feiing. Eiendomsskatt på kr 6.064,-. I tillegg er det avgift til Remidt, kr 1.886,25 for renovasjon og kr 687,50 for slamtømming.

**Ligningsverdi:** Det er ikke innhentet ligningsverdi.

**Meglervederlag:** Meglerforetakets godtgjørelse er hjemlet i forskrift om tvangssalg ved medhjelper, av 12 april nr.895 kapittel 3.

## Boligopplysninger

|   |  |
|---|--|
| <b>Byggeår:</b>                           | 2011   |
| <b>Oppvarming:</b>                        | Varmekabler i hall, begge badene, stue og kjøkken, vedovn i 1.etg, ellers elektrisk. Dersom det er rom som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene  |
| <b>Ferdigattest/<br/>Brukstillatelse:</b> | Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Eiere vil undersøke hva som skal til for å få utstedt ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at tegningene avviker noe fra dagens innredning (der det står vaskerom er det bad, mens bod er vaskerom / teknisk rom).   |
| <b>Vei-vann-kloakk:</b>                   | Privat. Bom kr 70 pr tur, kr 1.000 for årskort.  |
| <b>Regulering:</b>                        | Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.  |
| <b>Diverse:</b>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vannet forsynes fra et felles borehull for 3 hytter. Pumpehuset er plassert på naboeiendommen, og utgiftene til drift av anlegget deles mellom disse hyttene. 2 av hyttene betaler strøm for hver sin panelovn i pumpehuset, og den siste betaler strømmen for pumpa. Det er lagt varmekabel i vanninntaket for denne hytta.</li><li>- Avløp via et felles renseanlegg sammen med hytta mot sørvest. Anlegget er en moderne Baga kloakktank med lensepumpe, biomoduler og 10 meters infiltrasjonsgrøft. Dette anlegget medfører langt sjeldnere tømminger enn ved tradisjonelle septiktanker.</li><li>- Det er pliktig medlemskap i Ytre Kvamsvegen hytteforening, for 2020 var det kr 5.000,- som går til brøyting, strøing og vedlikehold av vei. Dette beløpet kan variere fra år til år.</li></ul> |
| <b>Eierskifteforsikring:</b>              | Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.   |
| <b>Boligkjøperforsikring:</b>             | Det er ikke anledning til å tegne dette da dette er et tvangssalg.   |
| <b>Visning:</b>                           | Se annonse på <a href="http://www.finn.no">www.finn.no</a> eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.   |
| <b>Overtagelse:</b>                       | Etter avtale, ca 2 mnd etter stadfestelse av budet.  |

## Boligopplysninger

- Oppdragsansvarlig:** Tom Roger Blåsberg, rådgiver eiendom  
Telefon: 90564269 / 72487994 / 72487990  
E-post: [tom@advokat-aae.no](mailto:tom@advokat-aae.no)
- Heftelser:** - Rene pengeheftelser vil bli slettet.
- Budgiving:** Ved tvangssalg vises det til spesielle regler, nevnt i salgsoppgaven.
- Vedlegg:**
- Tilstandsrapport, datert 19.03.2021
  - Igangsettingstillatelse, datert 18.01.2011
  - Tegninger, udatert
  - Målebrev, tinglyst 14.09.2009
  - Matrikkelutskrift
  - Opplysninger om fyringsanlegget
  - Arealdel oversiktskart
  - Kart
  - Tinglyst skjøte den 10.05.2010
  - Tinglyst skjøte den 26.10.2009
- Selges "as is":** Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når eiendommen er tvangssolgt, les mer om dette under pkt. "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper".
- Oppdragsnummer:** 200039
- Salgsoppgave  
sist oppdatert:** 20.03.2021

## **Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper**

### **Generelt**

Lov om tvangsfullbyrdelse er av 01.01.1993. Loven innførte noe nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### **Hvem kan være medhjelper?**

Det er kun statsautorisert eiendomsmegler, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor namsretten.

### **Markedsføringen**

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### **Feil og mangler, heftelser mm**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringsen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.



Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selvom det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

## Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at

eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.

## Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

## Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

## Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysning av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL**

Gnr 194: Bnr 66  
5021 OPPDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Egil Indergård**  
Telefon: 411 41 063  
E-post: [egil@lokaltakst.no](mailto:egil@lokaltakst.no)  
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Boligtaksering Egil Indergård AS**  
Berganesveien 60, 7316 LENSVIK  
Telefon: 411 41 063  
Organisasjonsnr: 897 084 112

Dato befaring: 07.03.2021  
Utskriftsdato: 19.03.2021  
Oppdragsnr: 1931



## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/699a9ad5-e285-4374-b16a-01e9d2662487>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
  - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
  - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
  - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
  - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
  - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
  - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
  - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
  - Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettelse av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Hytta er oppført i 2011, og en anlagt på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon av laftet tømmer 2-lags vinduer og hytta har torvtak

Det registreres ikke avvik / skader på kontrollerte bygningselementer.

MARKEDSVERDI: Markedsverdi er satt ut i fra hyttas alder, tilstand, størrelse og beliggenhet.

DAGENS MARKEDSVERDI: 5 700 000,-

LENSVIK, 19.03.2021



Egil Indergård  
Telefon: 411 41 063

Matrikkel: Gnr 194: Bnr 66  
Kommune: 5021 OPPDAL KOMMUNE  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL

Boligtaksering Egil Indergård AS  
Berganesveien 60, 7316 LENSVIK  
Telefon: 411 41 063



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |  |
|--------------------|--|
| Kunde:             | Kolbjørn Tormod Gården og Liv Elin Alnæs Vikene  |
| Takstmann:         | Egil Indergård   |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 07.03.2021.<br>- Egil Indergård. Tlf. 411 41 063<br>- Kolbjørn Tormod Gården og Liv Elin Alnæs Vikene.<br>- Tom Roger Blåsberg. |

### Eiendomsopplysninger

| Matrikkeldata  |   |
|----------------|---|
| Matrikkel:     | Kommune: 5021 OPPDAL Gnr: 194 Bnr: 66           |
| Eiet/festet:   | Eiet  |
| Hjemmelshaver: | Kolbjørn Tormod Gården og Liv Elin Alnæs Vikene |
| Adresse:       | Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL                 |

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

| Fritidsbolig  |               |
|---|---------------|
|  | Byggeår: 2011 |

| Arealer      |                                   |        |                               |                |   |
|--------------|-----------------------------------|--------|-------------------------------|----------------|---|
| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Totalt | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                | Kommentar   |
|              |                                   |        | Primær P-ROM                  | Sekundær S-ROM |   |
| 1. etasje    | 122                               | 110    | 110                           |                | Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang, vaskerom, badstu |
| 2. etasje    | 47                                | 44     | 44                            |                | Loftstue, 2 soverom                                     |
| Sum bygning: | 169                               | 154    | 154                           | 0              |   |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



| Romfordeling |   |                       |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)                                     | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    | Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang, vaskerom, badstu |                       |
| 2. etasje    | Lofstue, 2 soverom                                      |                       |

## Garasje

| Garasje   |               |
|---|---------------|
|  | Byggeår: 2011 |

| Arealer      |                                   |                               |              |                |           |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar |
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |           |
| 1. etasje    | 30                                | 29                            |              | 29             |           |
| Sum bygning: | 30                                | 29                            | 0            | 29             |           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling |                     |                       |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    |                     |                       |

## Konstruksjoner

### Fritidsbolig

| Grunn og fundamenter - Fritidsbolig   |
|---|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.   |
| Vurderinger:<br>Ved vurdering av grunn og fundamenter legges byggeår til grunn som referansetid. Generelt gjøres det oppmerksom på at det ikke er utført geotekniske undersøkelser.<br>Tar en utgangspunktet og forutsetninger i terrenget, virker det som grunnen er stabil. |

### Grunnmur - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurderinger: TG: 1

Hytta er anlagt på støpt plate på mark.

Det registreres ikke riss / setninger, men det bemerkes at kontroll var begrenset pga mye snø.

### Drenering - Fritidsbolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurderinger: TG 1

Dreneringen er fra byggeår.

Det er ingen indikasjoner på at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt eller at vannansamling på tomten er et problem.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger: TG: 1

Konstruksjonen er av laftet tømmer.

Det ble foretatt visuell kontroll fra bakkenivå, samt stikktakninger med fuktmåleutstyr på lett tilgjengelige steder.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, eller skader i tømmer, men det bemerkes at innvendig er det en del sprekker i tømmer.

Fremtidig vedlikehold anses som normalt.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for bytte panel av trepanel er mellom 40 og 60 år

### Vinduer og dører - Fritidsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurderinger: TG 1

Det er foretatt en utvendig visuell kontroll av dører og vinduer. I tillegg er det foretatt enkelte tilfeldig valgte åpninger/lukkninger.

Det ble foretatt stikktakninger på erfaringsmessig utsatte steder i karm og rammer.

Vinduene er 2-lags vindu fra byggeår.

Det registreres ikke skader på vinduer eller funksjonssvikt.

Ytterdører og terrassedører er funksjonsmessig i bra stand.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år



### Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurderinger: TG 1

Taket har saltaks form og er en åskonstruksjon.  
Konstruksjonen er visuelt kontrollert utvendig og innvendig fra hytta / loft som har mønt himling, dvs lukket konstruksjon.  
Det registreres ikke visuelle negative avvik.

### Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Vurderinger: TG: 1

Taktekkingen er torvtak. Visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, og innvendig fra hytta. Begrenset utvendig kontroll pga taket var snødekt på befaringsdagen.  
Ved innvendig kontroll ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller andre negative avvik.

### Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurderinger: TG: 1

Renner og nedløp i front av hytta er av kobber.  
På baksiden av hytta er det trerenner uten nedløp.  
Det registreres ikke skader eller deformasjoner og framtidig vedlikehold anses som normalt.

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurderinger: TG: 1

Det er etablert terrasse, med utgang fra stue. Terrassen var snødekt på befaringsdagen, og begrenset kontroll.

I tillegg er det terrasse i 2. etasje. Denne er bygd over beboelsesrom og er å betegne som risikokonstruksjon.  
Selger opplyser at det har vært lekkasje fra terrassen og det ble registrert fuktskjolder i underliggende rom, men ved søk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.  
Det ble lagt nytt membran på terrassen i 2019, og det er ingen tegn til lekkasjer etter utbedringen. Det bemerkes at terrassen var snødekt på befaringsdagen.

Matrikkel: Gnr 194: Bnr 66  
Kommune: 5021 OPPDAL KOMMUNE  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL

Boligtaksering Egil Indergård AS  
Berganesveien 60, 7316 LENSVIK  
Telefon: 411 41 063



### Piper og ildsteder - Fritidsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurderinger:

Det er etablert elementpipe fra byggeår. Det registreres ikke skader / avvik på pipe eller ildsted.

### Bad - Fritidsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

BAD 1

Vurderinger: TG 1

Badet har flis på gulv og tømmervegger.

Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales(tg2)

Av utstyr er det wc, servant og dusjkabinett.

Pga tømmervegger forutsettes det videre bruk av dusjkabinett.

Det ble søkt med fuktindikator på normalt utsatte steder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Montert utstyr fungerer på en tilfredsstillende måte.

BAD 2

Vurderinger: TG 1

Badet har flis på gulv og tømmervegger og flis på vegger i dusjsone.

Mekanisk avtrekk i dusjsone.

Av utstyr er det wc, servant, dusjhjørne. Det er badstue i forbindelse med badet.

Det bemerkes svakt fall i dusjsone, og svabring anbefales etter dusjing.

Det ble søkt med fuktindikator på normalt utsatte steder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Montert utstyr fungerer på en tilfredsstillende måte.

### Vaskerom - Fritidsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurderinger TG 1

Vaskerommet har flis på gulv og tømmervegger.

Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales.(tg2)

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Montert utstyr fungerer på en tilfredsstillende måte.

### Kjøkken - Fritidsbolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurderinger: TG: 1

Kjøkkenet har furugulv og tømmervegger.  
Ventilator over stekesone.

Det ble søkt med fuktmåleutstyr uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på normalt utsatte steder.

Det ble foretatt en enkel funksjonsprøving av vann og avløp samt kjøkkeninnredning. Funksjonsmessig ok.

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurderinger: TG: 1

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Man har ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på bad og kjøkken ved at det ble tappet flere steder samtidig.

Synlige vannledninger er av kobber og plast(rør i rør) og avløpsrør er av plast.

Varmtvannsbereder på 200 l fra byggeår, montert på rom med sluk

Vann og avløp fungerer på en tilfredsstillende måte.

Levetidsbetraktninger:

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år

Normalt intervall for utskifting av utslagsvask, servant, klosett, badekar er mellom 20 og 50 år

### Elektriske anlegg - Fritidsbolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Vurderinger:

Kontroll av el-anlegg krever spesiell kompetanse / autorisasjon.

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert.

Hvis dette er ønskelig, må det rekvireres egen el-takstmann / autorisert el.-installatør.

Matrikkel: Gnr 194: Bnr 66  
Kommune: 5021 OPPDAL KOMMUNE  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL

Boligtaksering Egil Indergård AS  
Berganesveien 60, 7316 LENSVIK  
Telefon: 411 41 063

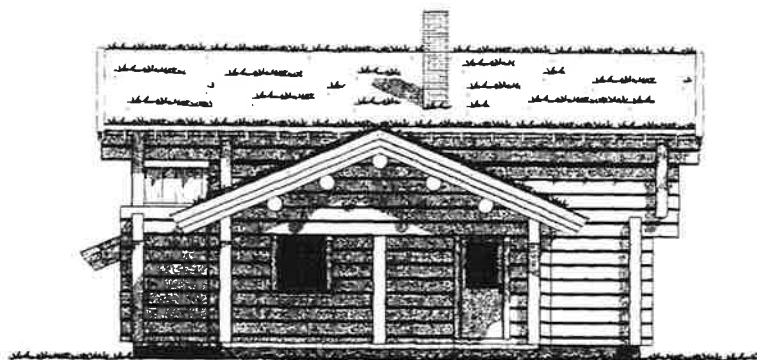


### **Terrengforhold - Fritidsbolig**

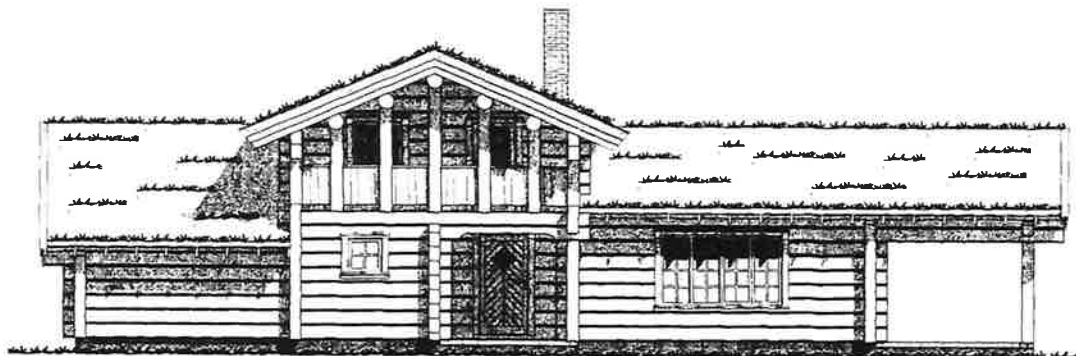
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

#### **Vurderinger:**

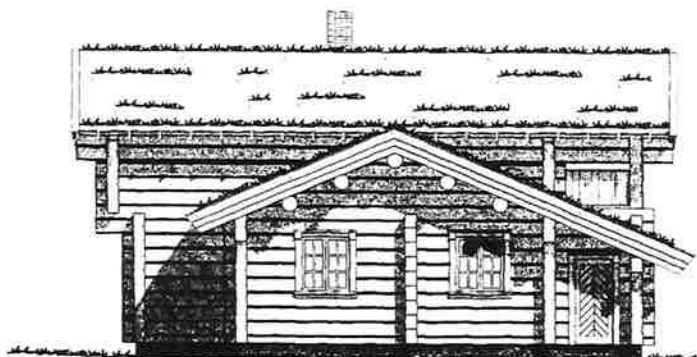
Ved kontroll av terreng tas kun visuell kontroll. Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser. Med unntak av synlige skader i terrenget, så baserer man dette punktet mye på erfaringer fra eier. Man tar også hensyn til boligens alder som referansetid. Tomten var snødekt på befaringdagen.



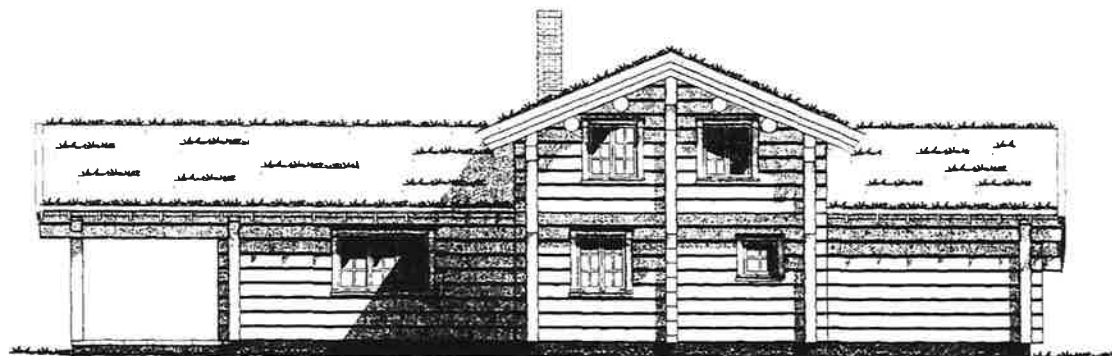
1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



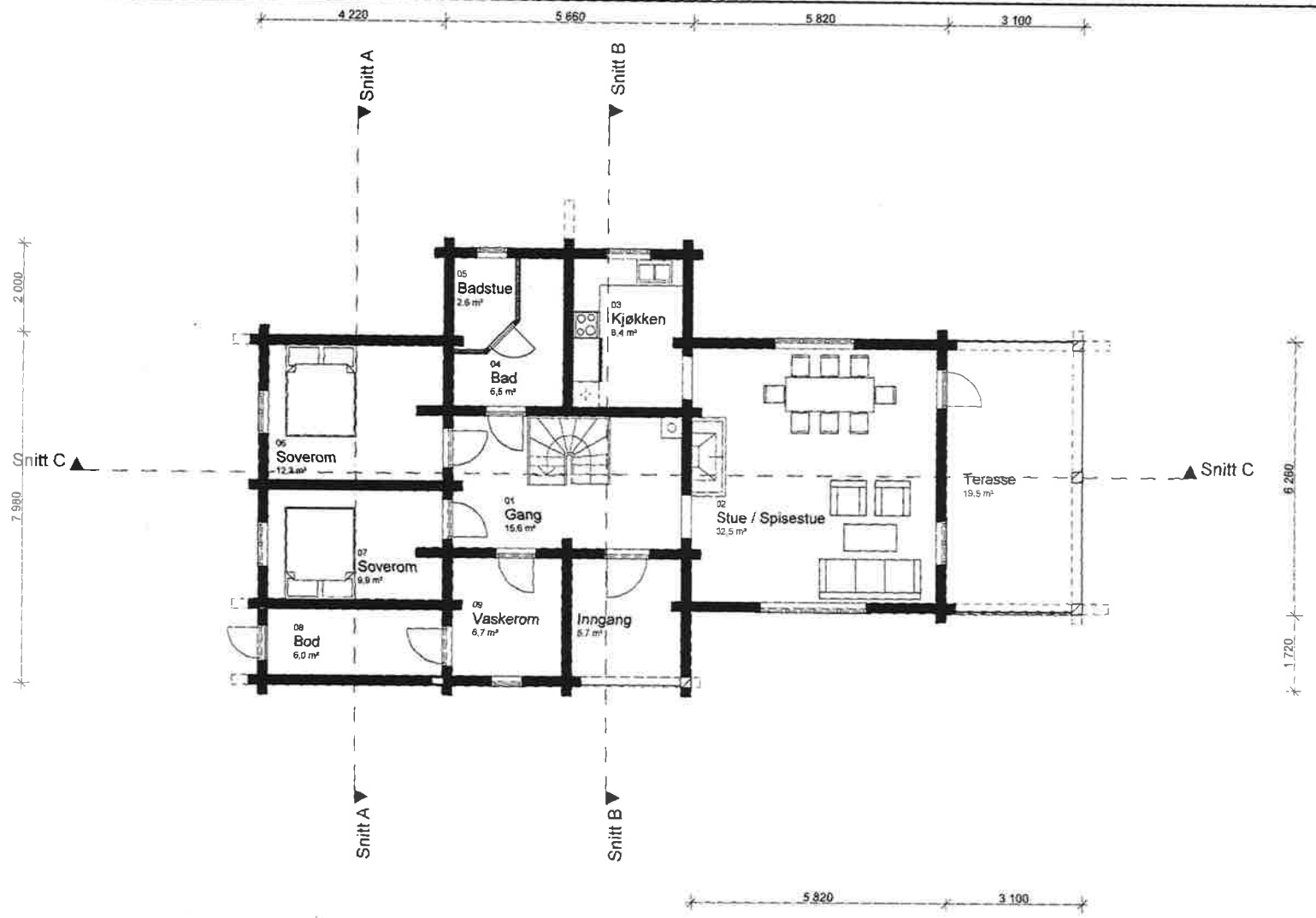
1:100 Fasade Øst

John Myhre

7340 Oppdal

|                        |                              |                     |
|------------------------|------------------------------|---------------------|
| Prosjektnr.:<br>1101   | Tegningnr.:<br>A40-01.2      | Målestokk:<br>1:100 |
| Gnr, Bnr:<br>194 / 66  | Type tegning:<br>Fasader     |                     |
| Filnavn:<br>194_66.pln | BYA 144,8 m2                 |                     |
| Dato:<br>09.03.2011    | Tegner:<br>Torbjørn Hindseth |                     |

VIKINGLÅG



Plan 1

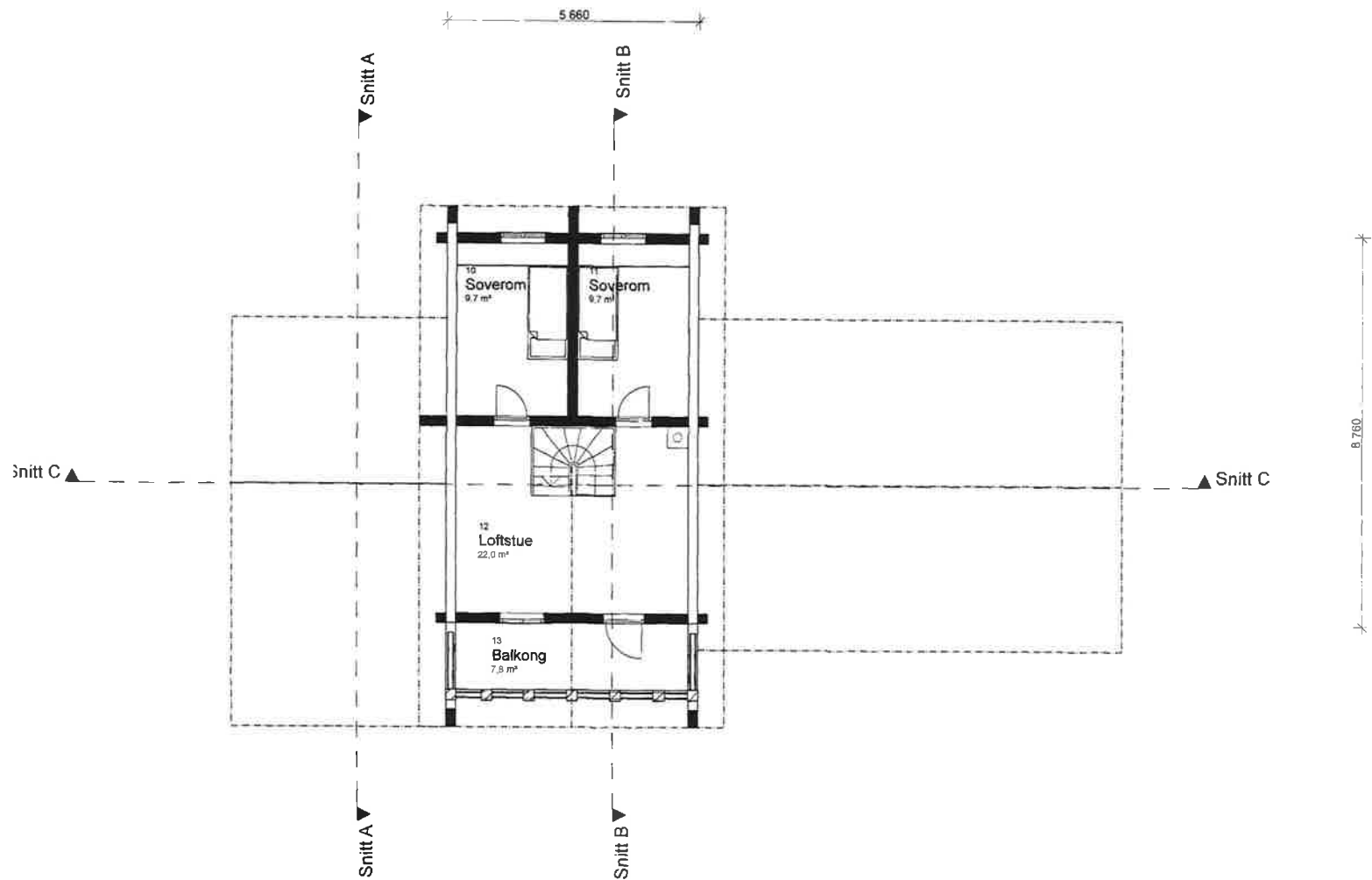
1:100

Revidert 20.05.2011 Torbjørn Hindseth

John Myhre  
-  
7340 Oppdal

|                             |  |                    |                    |       |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|-------|
| Prosjektnr.:<br><b>1101</b> | Tegningsnr.:<br><b>A20-01.2</b>        | Arkitekt:<br>1:100 | BRA                | m2    |
| Gnr. Bnr.:<br>194 / 66      | Type tegning:<br><b>Plan 1. Etasje</b> |                    | Plan 1             | 92,5  |
| Filnavn:<br>194_66.pln      | BYA 144,8 m2                           |                    | Plan 2             | 43,4  |
| Dato:<br>09.03.2011         | Tegner:<br>Torbjørn Hindseth           |                    | Bod                | 6     |
|                             |  |                    | Terasse / overbygg | 21    |
|                             |  |                    | Total BRA          | 162,9 |





John Myhre

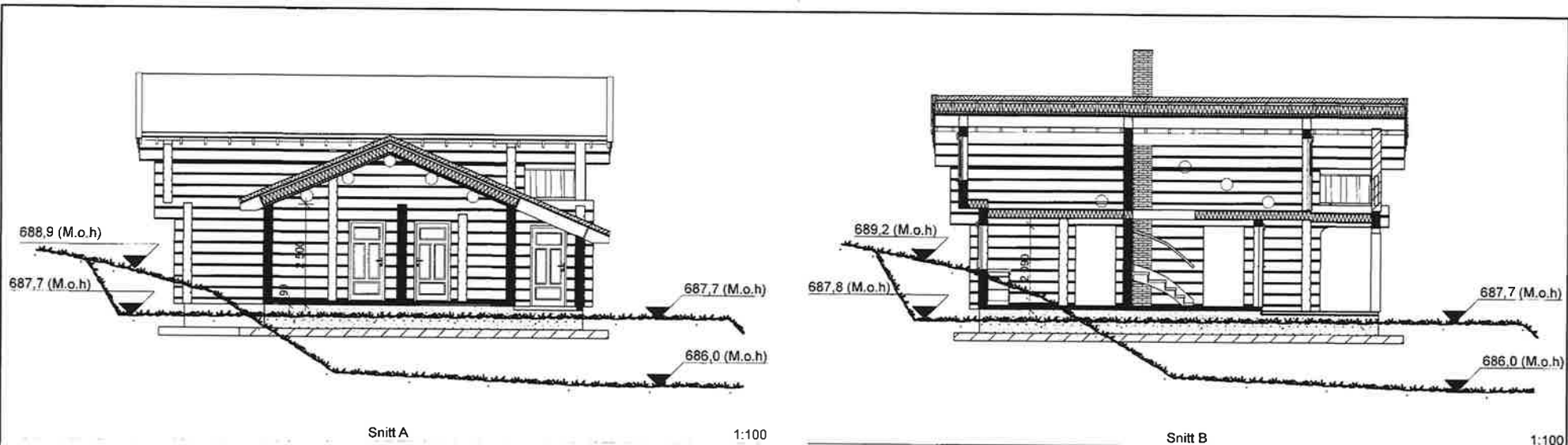
7340 Oppdal

|                             |  |                     |
|-----------------------------|--|---------------------|
| Prosjektnr.:<br><b>1101</b> | Tegningsnr.:<br><b>A20-02.2</b>        | Målestokk:<br>1:100 |
| Gnr. Bnr:<br>194 / 66       | Type tegning:<br><b>Plan 2. Etasje</b> |                     |
| Filnavn:<br>194_66.pln      | BYA 144,8 m2                           |                     |
| Dato:<br>09.03.2011         | Tegnar:<br>Torbjørn Hindseth           |                     |

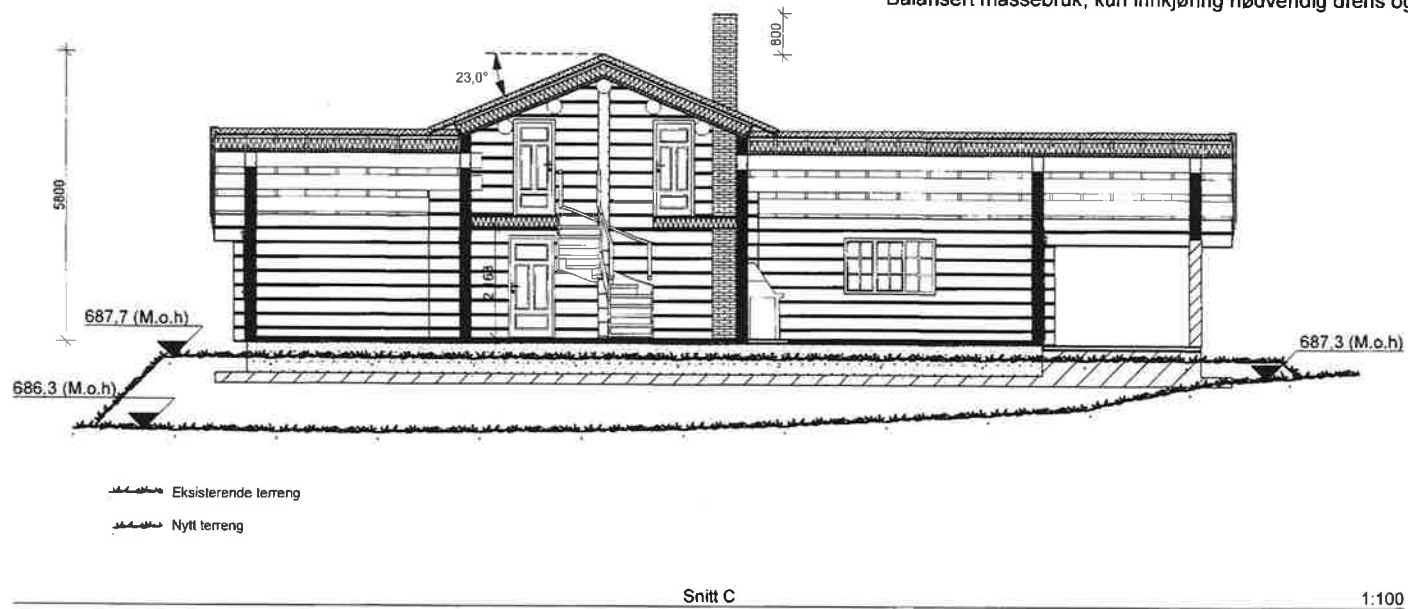
Revidert 20.05.2011 Torbjørn Hindseth







Balansert massebruk, kun innkjøring nødvendig drens og bærelag.



— Eksisterende terreng  
— Nytt terreng

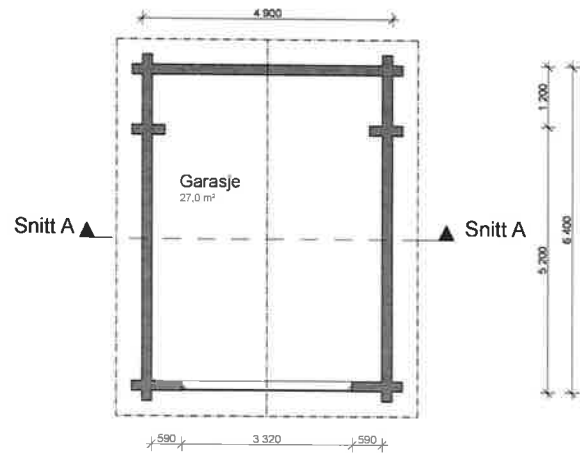
John Myhre  
7340 Oppdal

|                        |                                  |                     |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Prosjektnr.:<br>1101   | Tegningsnr.:<br>A30-01.2         | Målestokk:<br>1:100 |
| Gen. Bnr.:<br>194 / 66 | Type tegning:<br>Snitt A, B og C |                     |
| Filnavn:<br>194_66.ph  | BYA 144,8 m <sup>2</sup>         |                     |
| Dato:<br>09.03.2011    | Tegner:<br>Torbjørn Hindseth     |                     |

Revidert 20.05.2011 Torbjørn Hindseth

VIKINGLÅN





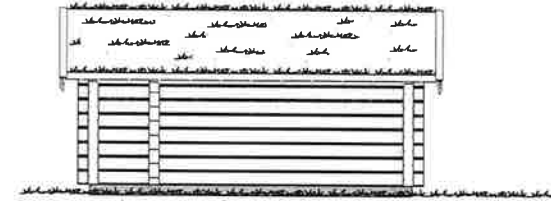
Plan 1

1:100



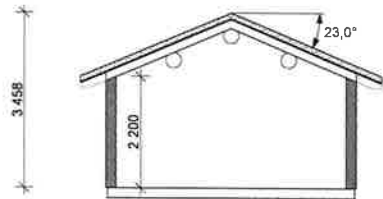
Fasade Sør

1:100



Fasade Vest

1:100



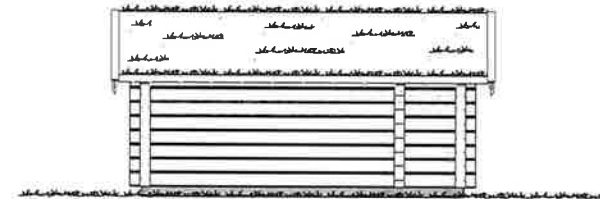
Snitt A

1:100



Fasade Nord

1:100



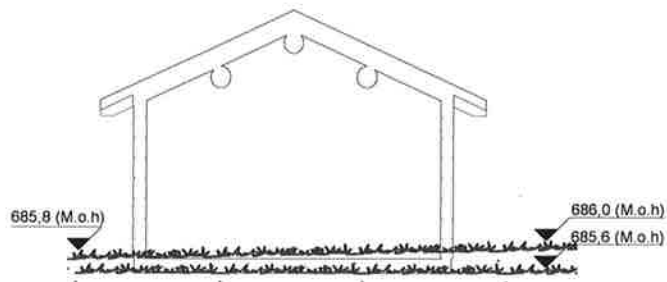
Fasade øst



1:100

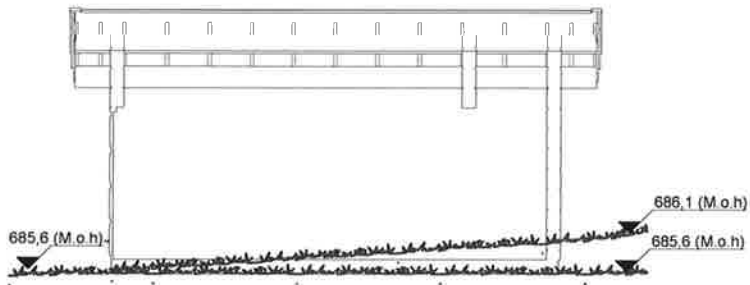
John Myre

7340 Oppdal

|                              |                                 |                     |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Prosjektnr.:<br><b>1101B</b> | Tegningsnr.:<br><b>A20-01</b>   | Målestokk:<br>1:100 |
| Gnr. Bnr:<br>194 / 66        | Type tegning:<br><b>Garasje</b> |                     |
| Filnavn:<br>Garasje.pln      | BRA : 27 m2 BYA: 31,4 m2        |                     |
| Dato:<br>09.03.2011          | Tegner:<br>Torbjørn Hindseth    |                     |



 Eksisterende terreng  
 Nytt terreng



Skjema / Detalj:  
Snitt Garasje

-

Korrigert dato:

Tegnet dato:  
09.03.2011

Tegner:

Torbjørn Hindseth

Prosjektnr.:  
1101

Målestokk:  
1:100

Tegningsnr.:  
A30-02



## Oppdal kommune

Utskriftsdato: 12.03.2021

**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> | 194 | <b>Bruksnr.</b> | 66 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



## Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen

Ambita AS  
Infoland

Saksbehandler:  
Ingrid Schjølberg

Vår ref:  
Opplysninger til megler

Deres ref.:

Dato:  
12.03.2021

### OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

#### Eiendom

| Navn                      | Adresse            | GnrBnr          | Kommune        |
|---------------------------|--------------------|-----------------|----------------|
| Gården Kolbjørn<br>Tormod | Ytre Kvamsvegen 44 | 5021.194.66.0.0 | 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.)*

| Tilsyn              | Bolignr | Status | Dato       |
|---------------------|---------|--------|------------|
| Siste tilsyn utført | H0101   | Utført | 09.10.2018 |

| Feiing              | Skorsteins Nr | Status | Dato       |
|---------------------|---------------|--------|------------|
| Siste feiing utført | 2144231112    | Utført | 09.10.2018 |

Tom tabell over betyr at vi ikke har registrert fyringsanlegg, og har derfor ingen opplysninger om eiendommen.

#### Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 4 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

| Avvik/Beskrivelse                              | Boenhet/Skorstein | Merknad | Dato       |
|--|-------------------|---------|------------|
| Brennbart materiale<br>for nære sotluke - vegg |                   |         | 09.10.2018 |

Historiske avvik eldre enn 4 år følger ikke med i denne rapporten.

#### Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Se gjeldende gebyrregulativ: [www.tbirt.no/feier](http://www.tbirt.no/feier)

#### Feieravdeling gjør oppmerksom på følgende

Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og tilsyn. Fritidsboliger omfattes av feie- og tilsynsordningen fra og med 01.01.2016.

Feieravdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og tilsyn. Feieravdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en kamerakontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieravdelingen som en betalingstjeneste.

Postadresse  
Tempevegen 23  
7031 Trondheim

Besøksadresse  
Tempevegen 23  
7031 Trondheim

Telefon  
416 67 000

Epost  
[feier@tbirt.no](mailto:feier@tbirt.no)

Org.nr  
NO 992 047 364



## Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, og at feieravdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Et tilsyn uten registrerte avvik/anmerkninger medfører ikke en automatisk godkjenning av fyringsanlegget, da det kan være skjulte feil og mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til.

Med hilsen  
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Ingrid Schjølberg  
Rådgiver



Oppdal kommune

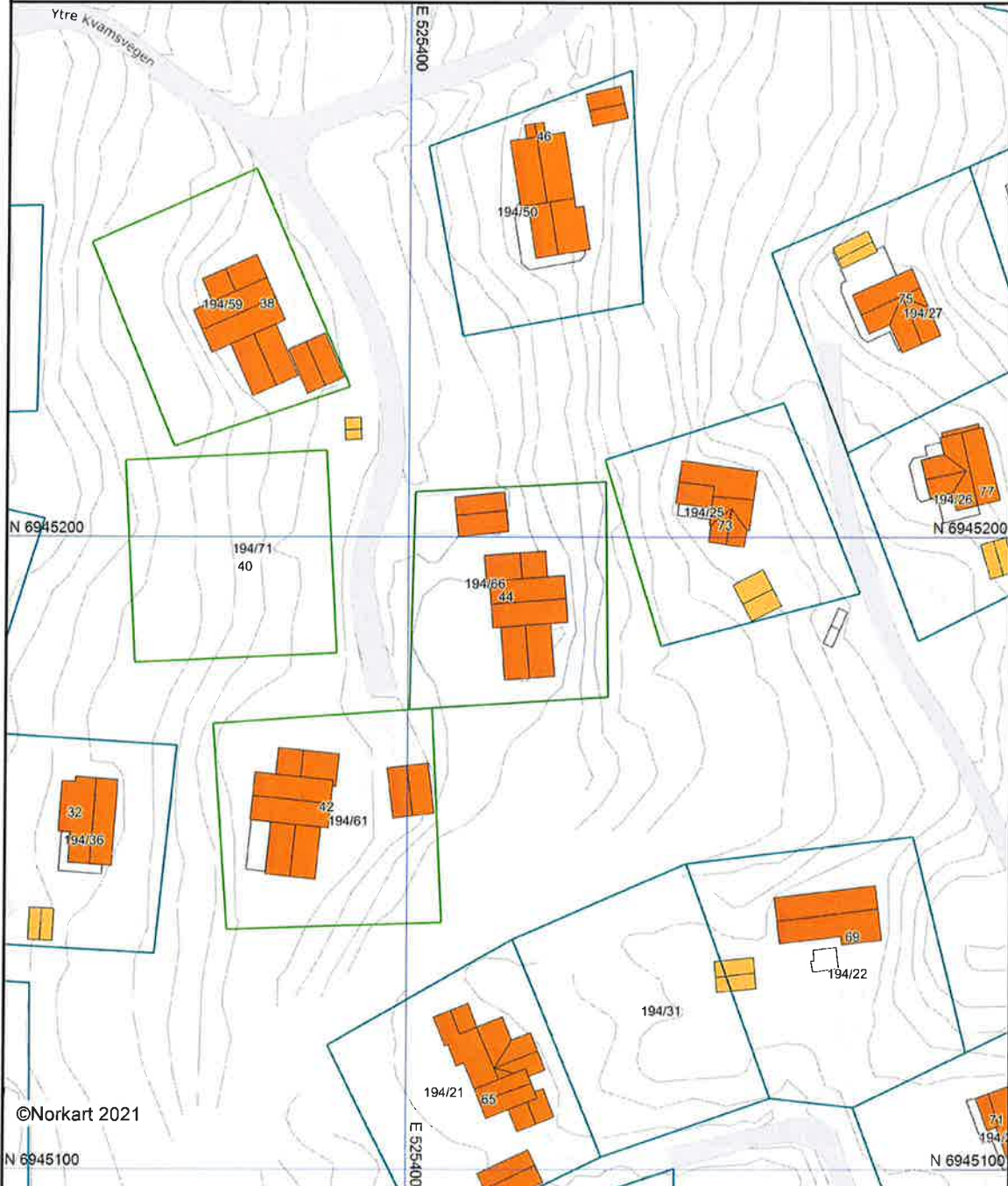
# Grunnkart

Eiendom: 194/66  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44  
Dato: 12.03.2021  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm             | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omvistet    | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm        | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet                 | Hjelpelinje punktffeste |                      |



©Norkart 2021

N 6945100

E 525400

N 6945100

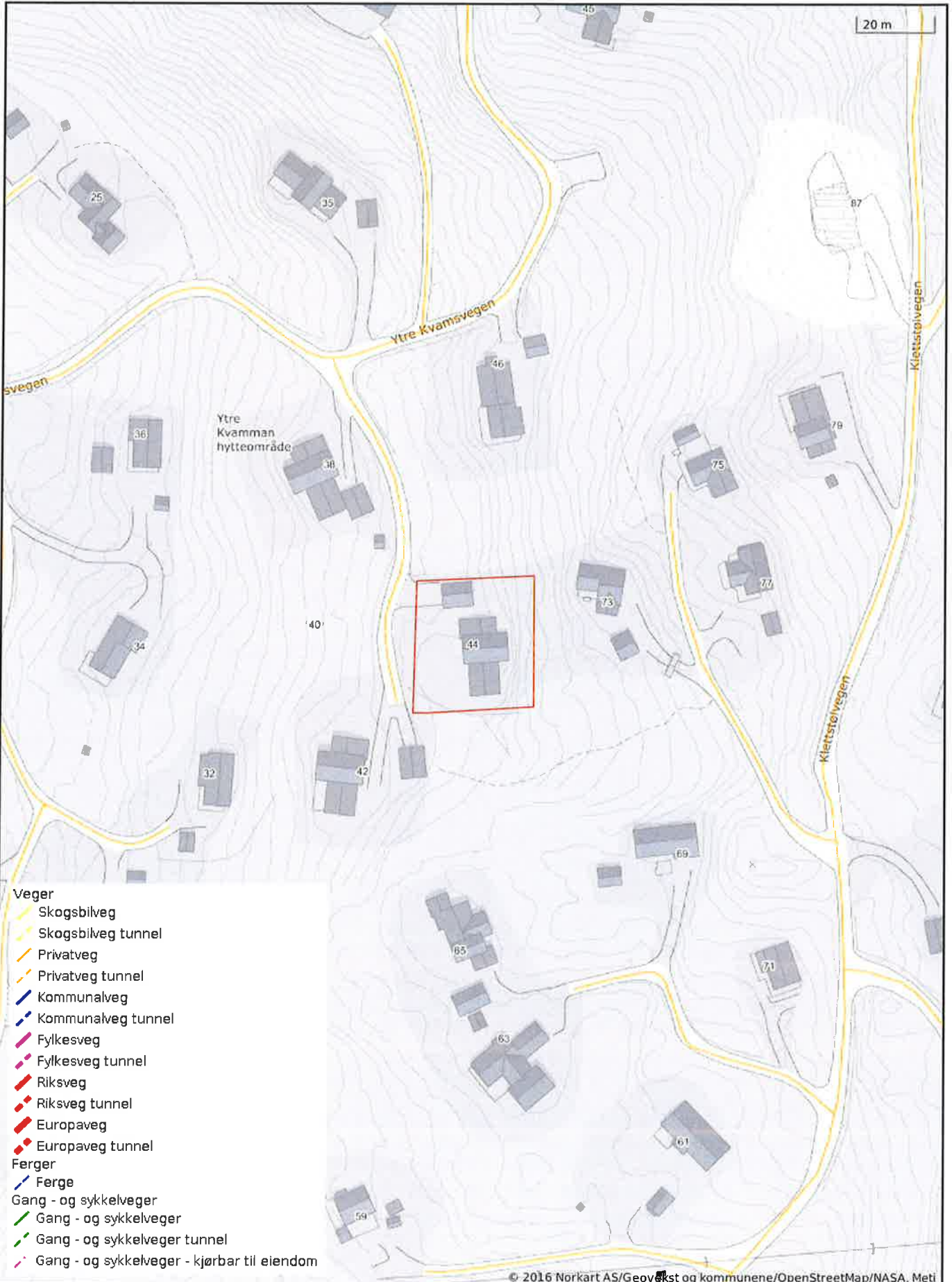
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 194/66//

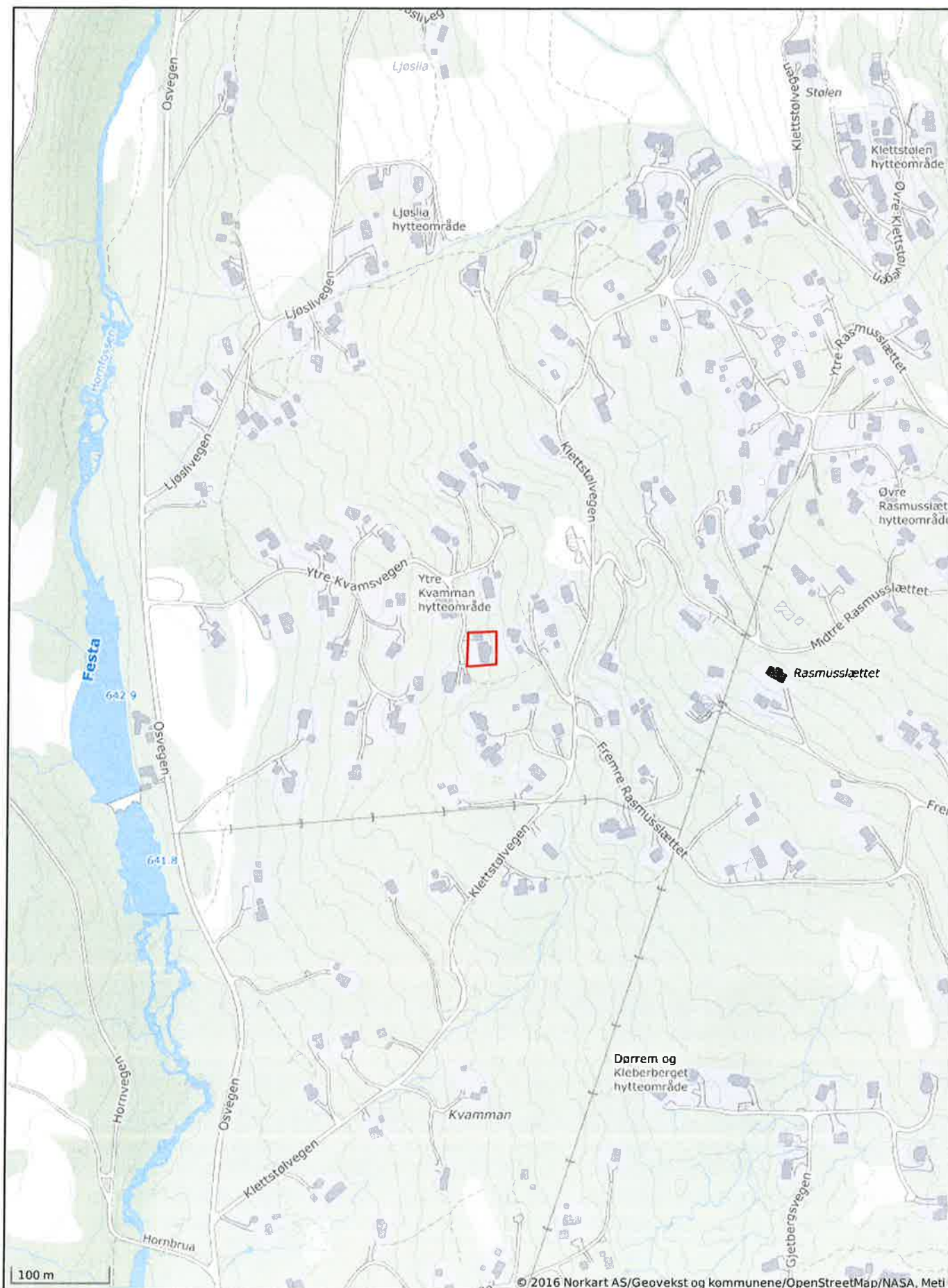


20 m



- Veger**
- Skogsbilveg
  - Skogsbilveg tunnel
  - Privatveg
  - Privatveg tunnel
  - Kommunalveg
  - Kommunalveg tunnel
  - Fylkesveg
  - Fylkesveg tunnel
  - Riksveg
  - Riksveg tunnel
  - Europaveg
  - Europaveg tunnel
- Ferge**
- Ferge
- Gang - og sykkelveger**
- Gang - og sykkelveger
  - Gang - og sykkelveger tunnel
  - Gang - og sykkelveger - kjørbart til eiendom

# Oversiktskart for eiendom 5021 - 194/66//





## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 194 /66 /0 /0

## HOVEDOPPLYSNINGER

| GNR | BNR | FNR | SNR | EIENDOMSTYPE | ETABLERT   | BER,AREAL | HIST,OPPG,AR. | HIST.AREAL | KILDE        | BRUK-GRUNN     | BRUKSNAVN | T.LYST | ENDRET     |
|-----|-----|-----|-----|--------------|------------|-----------|---------------|------------|--------------|----------------|-----------|--------|------------|
| 194 | 66  | 0   | 0   | Grunneiendom | 25.10.2010 | 1062,1    | 0             |            | Ikke oppgitt | Fritidseiendom | Tomt H2   | Ja     | 11.02.2021 |

## TINGLYSTE EIERFORHOLD

| FØDSELSNR/ORG | NAVN                          | ADRESSE               | POSTSTED    | ANDEL | PERSONSTATUS   | ROLLE         | ERVERTET   | SEKSJON |
|---------------|-------------------------------|-----------------------|-------------|-------|----------------|---------------|------------|---------|
|               | <u>GÅRDEN KOLBJØRN TORMOD</u> | BERGET 33             | 6530 AVERØY | 1/2   | Bosatt i Norge | Hjemmelshaver | 17.11.2011 |         |
|               | <u>VIKENE LIV ELIN ALNÆS</u>  | HULDREVEIEN 39, H0302 | 1388 BORGES | 1/2   | Bosatt i Norge | Hjemmelshaver | 17.11.2011 |         |

## EIERHISTORIKK (3)

| ROLLE         | ANR | ANDEL | NAVN                       | ERVERTET   | AVGITT     |
|---------------|-----|-------|----------------------------|------------|------------|
| Hjemmelshaver | 3   | 1/1   | <u>MYHRE JOHN</u>          | 04.04.2011 | 17.11.2011 |
| Hjemmelshaver | 2   | 1/2   | <u>HEVLE ANNE MARGRETE</u> | 19.12.1990 | 04.04.2011 |
| Hjemmelshaver | 1   | 1/2   | <u>HEVLE INGEBRIGT</u>     | 19.12.1990 | 04.04.2011 |

## TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD

| FØDSELSNR/ORG | NAVN                       | ADRESSE        | POSTSTED    | ANDEL | PERSONSTATUS   | FRADATO | TILDATO    |
|---------------|----------------------------|----------------|-------------|-------|----------------|---------|------------|
|               | <u>HEVLE INGEBRIGT</u>     | TØRVESGJELAN 4 | 7340 OPPDAL | /     | Bosatt i Norge |         | 27.10.2010 |
|               | <u>HEVLE ANNE MARGRETE</u> | TØRVESGJELAN 4 | 7340 OPPDAL | /     | Bosatt i Norge |         | 27.10.2010 |

## FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

| FORRETNINGSTYPE      | BESKRIVELSE               | AREAL(M <sup>2</sup> ) | REF. | FORR.DATO  | REG.DATO   | SAKREF | SIGN.                | ANDRE INVOLVERTE | TINGL.STATUS | TINGL.STATUS ENDRET |
|----------------------|---------------------------|------------------------|------|------------|------------|--------|----------------------|------------------|--------------|---------------------|
| Oppmålingsforretning | Fradeling av grunneiendom | 1062,1                 |      | 21.10.2010 | 21.10.2010 |        | 1634Iur              | <u>194/1</u>     | Tinglyst     | 28.10.2010          |
| Omnummerering        | Omnummerering             | 0                      |      | 01.01.2018 | 01.01.2018 |        | smatmynd_nnriap645_2 |                  | Tinglyst     | 03.01.2018          |

## TEIGER

| TEIGID    | KORDSYS | NORD    | ØST    | AREAL  | AREAL | MERKNAD | MERKNAD | INFO | EIENDOMMER |
|-----------|---------|---------|--------|--------|-------|---------|---------|------|------------|
| 351748616 | 22      | 6945191 | 525416 | 1062,1 |       |         |         |      |            |

Ant,Teiger 1

## REFERANSER

| KODE | REFERANSE |
|------|-----------|
| J    | 201/10    |



Oppdal kommune

## Ledningskart

Eiendom: 194/66  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44  
Dato: 12.03.2021  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

— Vannledning    — Overvannsledning    ○ Kum    ◆ Hydrant  
- - - Spillvannsledning    - - - Avløp felles    □ Sluk

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



©Norkart 2021

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



Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 194/66  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44  
Utskriftsdato: 12.03.2021  
Målestokk: 1:2000









UTM-32





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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende



# Oppdal kommune

Adresse: Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal

Telefon: 72401000

Utskriftsdato: 12.03.2021

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Oppdal kommune

|                   |                                 |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5021                            | <b>Gårdsnr.</b> | 194 | <b>Bruksnr.</b> | 66 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Ytre Kvamsvegen 44, 7340 OPPDAL |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

## Kommuneplaner

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 2018008   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan 2019 - 2030   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 20.06.2019  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5021/2018008/Dokumenter/2018008_Bestemmelser.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5021/2018008/Dokumenter/2018008_Bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 062 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Náværende  |

## Reguleringsplaner

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 2004005   |
| <b>Navn</b>           | Kvamman ytre hytteområde  |
| <b>Plantype</b>       | Bebyggelsesplan ihht. kommunepl.arealdel  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 20.09.2004  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5021/2004005/Dokumenter/2004005.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5021/2004005/Dokumenter/2004005.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 054 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Fritidsbebyggelse<br><b>Delareal</b> 8 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Jord- og skogbruk                                  |



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 | LNFR .....   | 17 |
| 2.4.3 | LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. ....  | 18 |

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

## 1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

(PBL § 11-9 nr. 1)

### 1.1 Forholdet til eksisterende planer

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

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

### 1.2 Plankrav

(PBL §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr. 1)

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

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

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

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

#### Klima og energi

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

#### Folkehelse

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

### 1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr.2 jf. § 17-2 og § 17-3)

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

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

### 1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr.3)

#### 1.4.1 Vannforsyning og avløp

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved utbygging.

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

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

#### Vann-/avløps- og overvannsplan

*Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes om overvann skal håndteres lokalt og/eller kobles til eksisterende vannveger. Det vurderes i tillegg om det skal foretas en flomanalyse som dokumenterer hvorvidt eksisterende vannveger har tilstrekkelig kapasitet.*

#### 1.4.2 Veg

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

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

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

#### Avkjørslers

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

#### 1.5 Rekkefølgekrav (11-9 nr 4)

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

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

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

1.6.1 Byggegrenser

Vassdrag:

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

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

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

Vann og avløpsledninger:

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

Strømførende jordkabel:

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

1.6.2 Funksjonskrav til håndtering av avfall

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

### 1.6.3 Funksjonskrav til uterom for bolig

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

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

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

I områder for boligbebyggelse, sentrumsformål eller kombinerte formål: minimum 30 m<sup>2</sup> pr boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

For utbygging under 400 m<sup>2</sup> eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

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

#### Lekeplasser og friområder

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

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

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

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

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



#### 1.6.4 Parkering

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

| Kategori              | Grunnlag per           | Bil                | Sykklel |
|-----------------------|------------------------|--------------------|---------|
| 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

##### Utnytting:

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

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

Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan.

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

Områdene F1-F4 og N3 og N4 Kinnpiken

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

Rekkefølgebestemmelser og krav til områder for fritidsbebyggelse i Stølen og Vangslia:

- Planfri kryssing av ski-/alpinløype skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak i byggeområde som er lokalisert mellom skiløyper og nedfarter i Stølen og Vangslia

Krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia (F20, F21, F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27, F28 i Vangslia)

- Utnytting: min 40% BRA
- Gesimshøyde min 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m
- Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal
- Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering

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

*Tomtestørrelse bør maksimalt være 750 m<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 nauset for varig opphold
- Naust skal plasseres minimum 3 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand. I regulerte vann er HRV å regne som normal vannstand
- Ved Ångardsvatnet tillates naust ikke etablert nærmere enn 20 m fra midtlinjen til fv. 6514

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

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

### 2.1.8 Kombinerte formål

Eksisterende kombinert formål

Nytt kombinert formål

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

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

### 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

(PBL § 11-7 nr. 2 og § 11-10)

#### 2.2.1 Bane (nærmere angitte baneformål)

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

### 2.3 Grønnstruktur

(PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Eksisterende grønnstruktur

Ny grønnstruktur

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

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

## 2.4.1 LNFR-områder

### 2.4.1 LNFR

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNFR

Nytt LNFR

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

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

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

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

## 2.4.2 LNF

Eksisterende LNF

Nytt LNF

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

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

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

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



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

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

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

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

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

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

#### 2.4.4 LNF-områder for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse mv.

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

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

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

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

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

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

#### 2.4.5 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ved Orkelsjøen

(PBL §11-7 nr. 5 og § 11-11)

| Eksisterende LNF spredt   |          | Nytt LNF spredt |          |                     |
|---|----------|-----------------|----------|---------------------|
| <p>Innenfor område LFS1-LFS4 rundt Store Orkelsjø tillates ikke oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse.</p> <p>For eksisterende fritidsbebyggelse på enheter definert med gnr/bnr. eller Bygg nr. (BID) i tabeller under, tillates tiltak dersom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalt tillatt bebygd areal pr. enhet ikke overstiger 75 m<sup>2</sup></li> <li>- Opprustning / utvidelse av bebyggelsen ikke kommer nærmere vatnet enn bygning som inngår i FKB (gjeldende Kartdatabase). Dette gjelder fritidsbebyggelse som ligger nærmere enn 50 m fra vannet.</li> <li>- Bebyggelse (tilbygg eller erstatning for revet) er tilpasset den eksisterende bebyggelsen og terrenget</li> <li>- Maksimal mønehøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng</li> <li>- Bygninger har saltak med takvinkel 20 - 32 grader</li> <li>- Takteking og veggkledning er utført i materialer med ikke-reflekterende overflate</li> </ul> <p>Oversikt over bygninger (BID) og eiendom (gnr. /bnr.)</p> |          |                 |          |                     |
| <b>LFS1 - BID</b>   |          |                 |          |                     |
| 18648881  | 22982788 | 22983350        | 22983377 | 22987696            |
| 22982761  | 22982826 | 22983369        | 22987253 | 300446617           |
| <b>LFS2 - BID</b>   |          |                 |          |                     |
| 22983334  | 22983342 | 22982850-1      |          |                     |
| <b>LFS3 - BID</b>   |          |                 |          |                     |
| 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 |                     |
| <b>LFS3 – gnr/bnr</b>   |          |                 |          |                     |
| 356/1/7   | 356/1/15 | 356/1/23        | 356/1/27 | 356/1/29            |
| 356/1/8   | 356/1/22 |                 |          |                     |
| <b>LFS4 – gnr/bnr</b>   |          |                 |          |                     |

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

### **Generelle retningslinjer**

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

### **Eksisterende fritidsbebyggelse i høgfjellet**

I høgfjellet i områdene Tjønnglupen, Søndre Snøfjelltjønn, Soløytjønn, Vetlvonen, Langtjønn og Fremre Tveråa/Sæterfjellet tillates ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse som ligger uten tilknytning til andre enheter (gruppe). I områder der bebyggelsen er samlet i grupper kan dispensasjon vurderes gitt for utvidelse med totalt bebygd areal inntil 35 m<sup>2</sup>. Uthus skal fortrinnsvis ligge under samme tak som fritidsboligen. Flytting av eksisterende bygning betraktes som om det opprettes ny enhet.

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

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

### **Eksisterende fritidsbebyggelse i Gjevilvassdalen**

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

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

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

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

### **Tiltak i landbruket**

#### **Bruksendring**

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

#### **Gardsturisme**

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

#### **Garden som ressurs**

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

## **3. Hensynssoner**

*(pbl § 11-8 a-f og § 12-6)*

#### Hensynssone bevaring kulturmiljø

*H570\_1 Vang, H570\_2 Kåsen, H570\_3 -7 Drivstoggo gård, H570\_8 Drivstua overnattings- /serveringssted og H570\_9 Drivstua jernbanestasjon*

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

#### Hensynssone reindrift

*H520\_1-48*

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

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

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

*Hensynssone bevaring av naturmiljø*

*H560\_1-2 Nasjonalt villrein område 1 og 2*

*Ved alle typer tiltak skal innenfor dette området skal retningslinjer for regional plan for villrein legges til grunn.*

*H560\_BS1, BS4, BS10, BS11, BS12, BS13, BS14 Bufferoner*

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

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

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

##### *H730\_9 Grønnebakken smie*

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

##### *H730\_10-12 Rise, Katlberget, Hellemaling*

Inngår i Regional plan for kulturminner, Sør-Trøndelag fylkeskommune.

##### *H730\_13 Vang gravfelt*

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



*En fremtidig båndleggingssone;*

*H730\_14 Steinalderlokalitet ved Skarvatnet*

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

*Båndlegging etter annen lov, energiloven*

*(pbl § 11-8 d)*

*H740\_1-4 Gjevilvatnet, Dalsvatnet, Ångardsvatnet, Tovatnet*

*Båndleggingssonen gjelder regulerte vann. HRV = høyeste regulerte vannstand.*

*HRV Gjevilvatnet: 660,80 m.o.h.*

*HRV Dalsvatnet: 582,75 m.o.h.*

*HRV Ångardsvatnet: 582,75 m.o.h.*

*HRV Tovatnet: 757,00 m.o.h.*

### **3.1 Faresoner**

#### **3.1.1 Ras og skredfare**

*(pbl § 11-8 a)*

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

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

#### **3.1.2 Flomfare**

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

#### **3.1.3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)**

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

### **3.2 Sikringssoner**

#### **3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann**

*(pbl § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.  
Ved søknad om tiltak etter pbl § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at de omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.

I det øyeblikket 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.

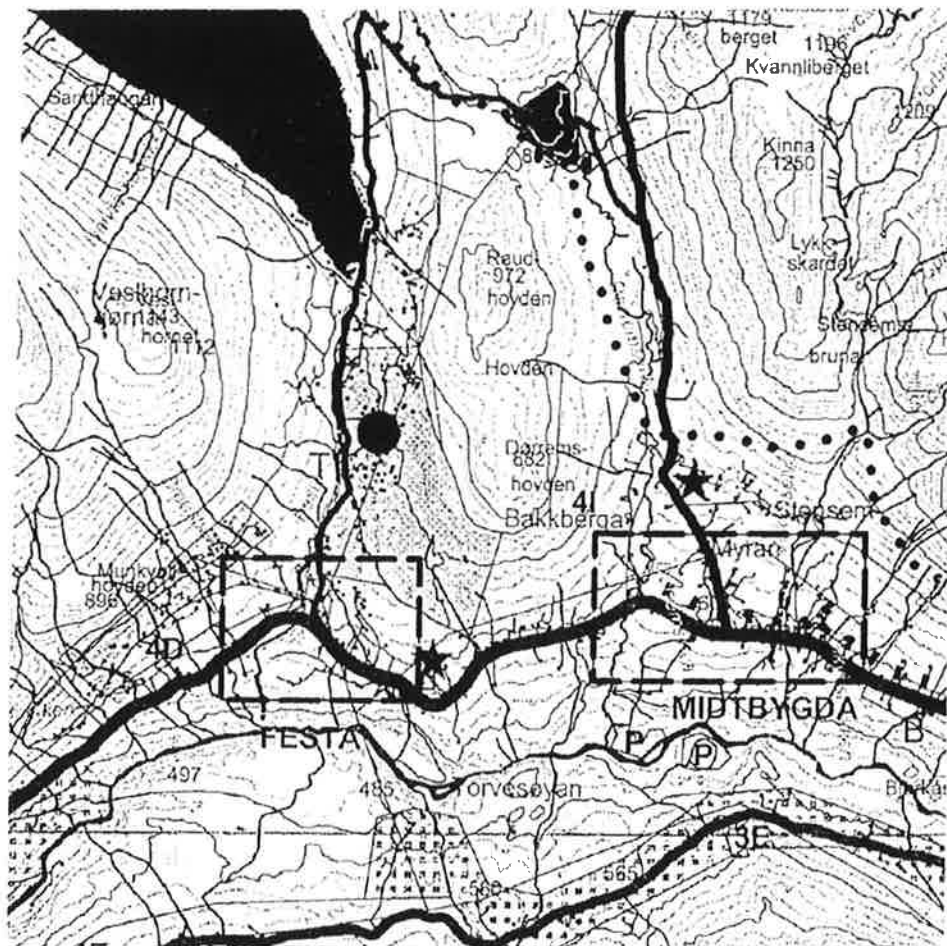
### **3.5 Infrastruktursone**

*(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.

2004095



## BEBYGGELSESPLAN FOR

### HYTTEOMRÅDET

### KVAMMAN YTRE

GNR. 194, BNR.1

I

OPPDAL KOMMUNE

## Bebyggelsesplan for hytteområdet Kvamman Ytre

- Beskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart

Privat forslag fra grunneier:

Ingebrigt Hevle  
7340 Oppdal

Utarbeidet : 14.04.2004.

Endret: etter sak 04/116 av 24.05.04.

Sluttbehandlet: sak 04/175 av 20.09.04.



# 1.PLANOMRÅDET

## **a. Beliggenhet.**

Planområdet ligger ved Festavollan, øst for elva Festa. Området ligger mellom Gjevillvassvegen og Stølvegen, og begge vegene er adkomst til området.

## **b. Topografi - vegetasjon.**

Planområdet er vestvendt med en høydeforskjell på 75 m. Terrenget skifter mellom flate partier og bratte skråninger. Hele planområdet er fastmark. Vegetasjonen består av lavbonitet barskog med noe innslag av lauvtre. Område har en undervegetasjon av en veksling mellom lyng – og grasmark.

## **c. Eiendomsforhold.**

Arealet som planområdet omfatter eies av:

Ingebrigt Hevle, 7340 Oppdal

## **d. Forhold til overordna planer.**

Hele planområdet ligger i vedtatt kommuneplan innenfor byggeområde fritidsbebyggelse.

## **e. Eksisterende bebyggelse.**

I planområde er det 28 eksisterende hytter og 1 godkjent tomt som ikke er bebygd.

## 2.PLANFORSLAGET

### a. Bebyggelsen.

I planforslaget er det vist 13 nye tomter hver tomt er på 1 da.  
Ved plassering tomtene er det lagt vekt på at hyttene skal vises minst mulig på avstand, og innbyrdes er tomtene plassert tett og i grupper.

### b. Adkomst – Parkering.

Alle nye tomter har felles avkjørsel A1 fra Gjevillvassvegen.  
13 eksisterende tomter har adkomst fra Stølvegen.  
Det planlegges helårsveg inn til hver enkelt hyttetomt, både eksisterende og nye.

### c. Vatn – Avløp.

Det forutsettes innlagt vann i samtlige hytter og med separate avløp fra kvar enkelt hytte. Vann skal skaffes fra borehull. Terreng og kapasitet vil bestemme antall og plassering av borehull i området. Avløpsplan vil bli utarbeidet etter "forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg".

### d. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

### e. Arealoversikt.

|                          |              |           |
|--------------------------|--------------|-----------|
| Nye hyttetomter          | 13,0         | da        |
| Eksisterende hyttetomter | 28,0         | da        |
| Felles adkomst           | 8,0          | da        |
| Felles parkering         | 1,0          | da        |
| Privat veg               | 2,2          | da        |
| Landbruk                 | <u>128,4</u> | <u>da</u> |
| Regulert område          | <u>178,6</u> | <u>da</u> |



**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**I**  
**TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPÅN FOR**  
**HYTTEOMRÅDET KVAMMAN YTRE**  
**I**  
**OPPDAL KOMMUNE.**

**1 Planområde.**

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000. Innenfor denne reguleringsgrensa skal hyttene plasseres som vist på plankart datert 14.04.2004.

**2 Byggeområder.**

**2.1. Bebyggelsens plassering.**

**2.1.1.**

Hytteplasseringa er markert i terrenget med en lokal innmålt pel. Pel i terrenget skal ligge innenfor hovedhyttas vegger.

**2.1.2.**

Det tillates inntil 3 bygninger på hver hyttetomt. De bør plasseres slik at de danner et tun.

**2.2. Bebyggelsens utforming.**

**2.2.1.**

Tillatt bebygd areal, BYA = 23 %.. Loftsetasje ( oppstuggu) kan tillates på inntil ½ av hovedetasjens bruksareal. I området med fjellbjørk og i åpne områder tillates ikke loftsetasje. Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng tillates ikke. Mønehøyde for hytter med loftsetasje: 5,8m over topp grunnmur.  
Grunnmur: Lågesr mulig, max 60 cm etter tilfylling. Takvinkel: 22-35 .

**2.2.2.**

Bygges hytta på peler eller stkker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

**2.2.4.**

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

### **2.3. Materialbruk og farger.**

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås. Taktekking skal utføres med tekkemateriale som gir en matt og mørk virkning. Hytte og uthus skal ha mest mulig ensarta og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

### **2.4. Terreng og vegetasjon.**

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart på grunn av verneskog. Store karakteristiske trær bevares der disse ikke kommer direkte i konflikt med oppføring av bebyggelse. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at almenhetens ferdsel hindres. Byggearbeide bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Det er ikke tillatt å foreta utgraving av løsmasser slik at det virker skjemmende.

### **2.5 . Avløp.**

Tomter kan ikke tillates fradelt før det foreligger felles avløpsplan for området, jfr. plan- og bygningslovens §66

### **2.6 . Gjerder.**

Gjerder skal i alminnelighet ikke oppføres. Inngang og terrasse kan inngjerdes.

## **3. Landbruksområder.**

### **3.1.**

Området kan nyttes til tradisjonell landbruksdrift, der det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjonen mot hyttebebyggelse.

#### 4. Fellesområder.

- 4.1. Hyttene H1 – H13 har felles avkjørsel fra Gjevillvassvegen, merket A1 på kartet.
- 4.2. De planlagte veger må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.
- 4.3. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veger enn de som er beskrevet i planen.
- 4.4. Planlagte veger og parkeringsplasser må være opparbeidet før det kan gis tillatelse til fradeling av nye tomter og gis byggetillatelse for nye hytter.
- 4.5. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veger og parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.

#### 5. Delingstillatelser

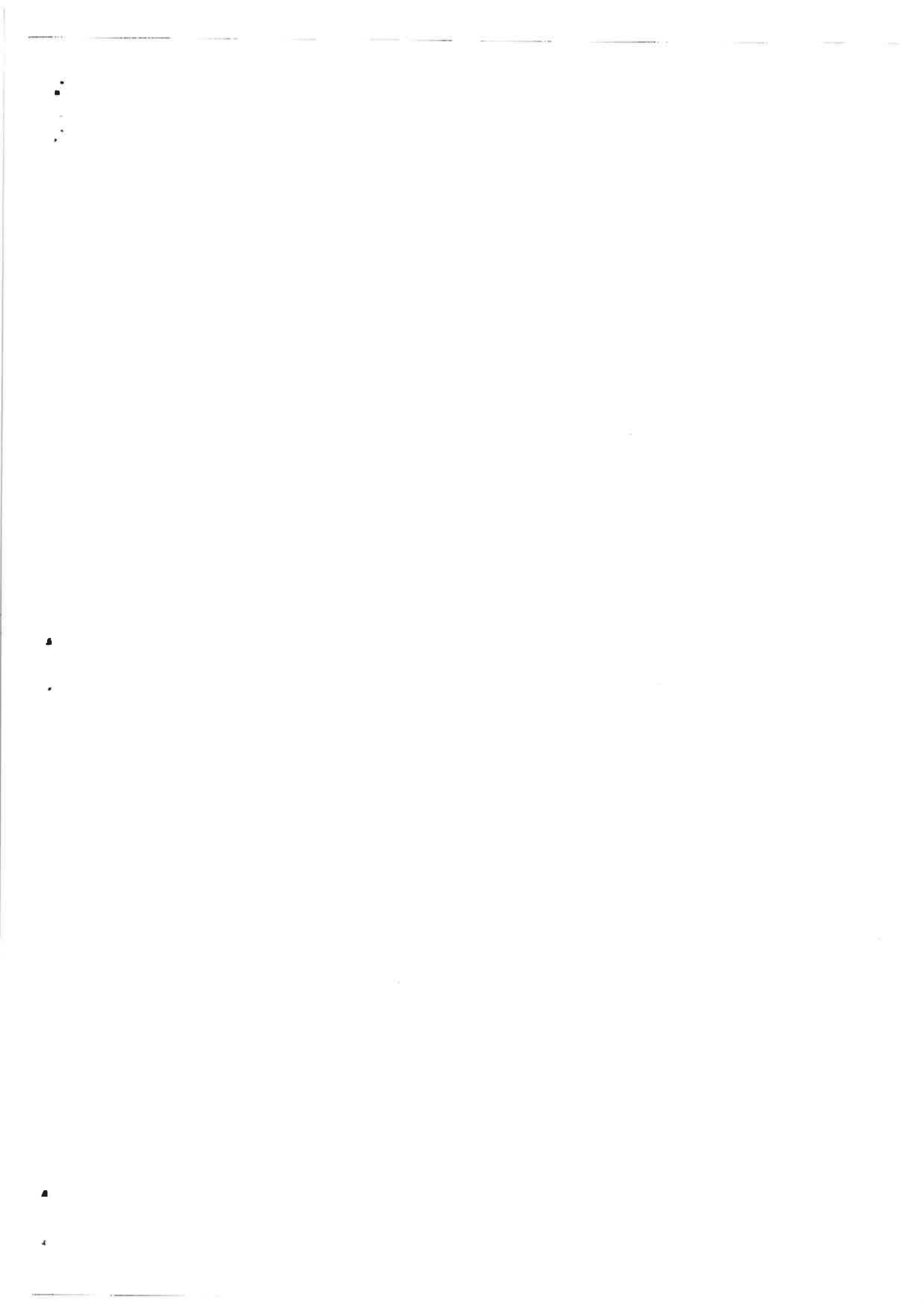
- 5.1. Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avløpsplan som omfatter samtlige nye tomter, jfr. Plan - og bygningslovens § 66.

#### 6. Fellesbestemmelser

- 6.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når serlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Godkjent av det faste utvalget  
for plansaker i møte den 20.09.04  
sak nr. 04/175

*Toralf Leplands.*





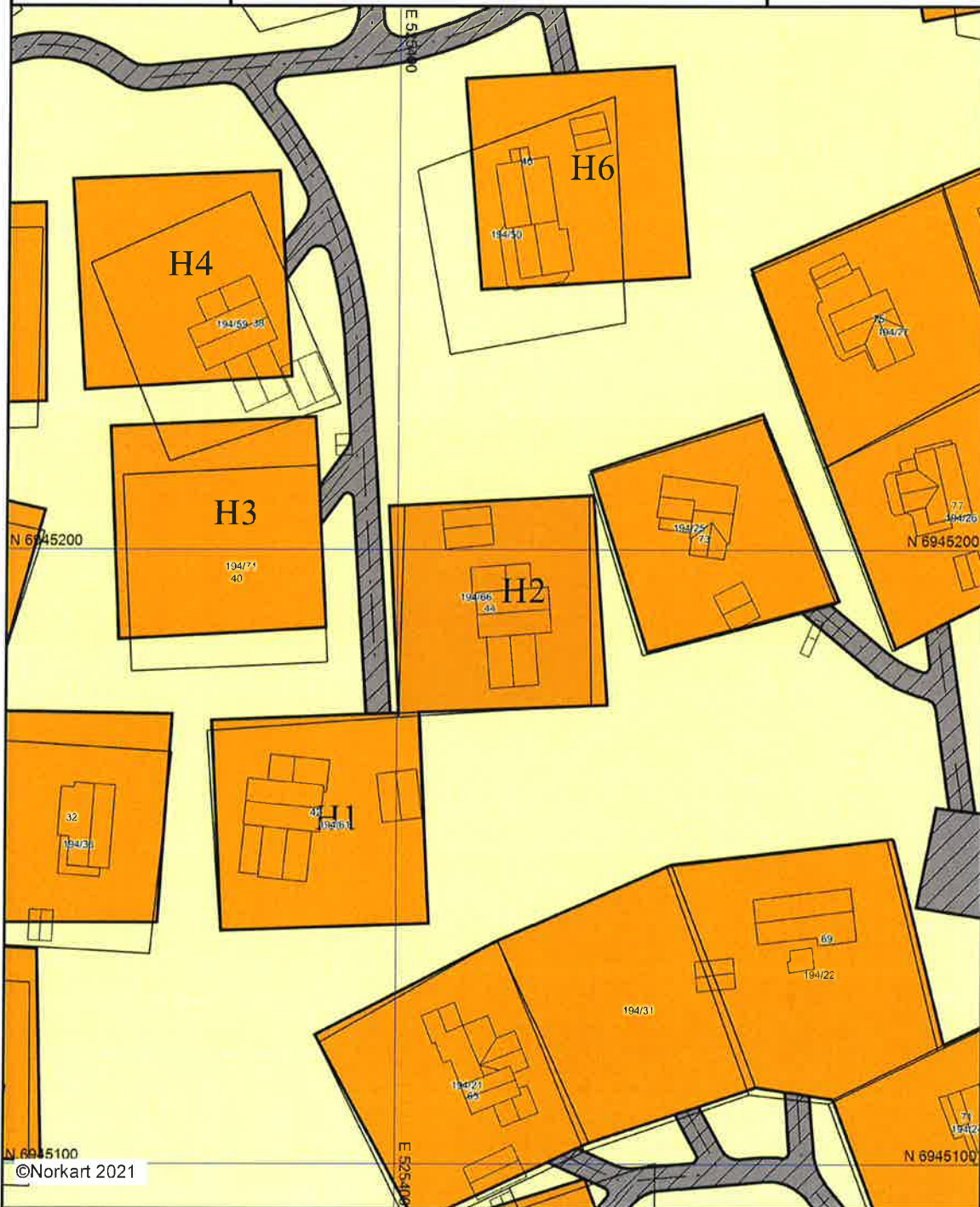
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 194/66  
Adresse: Ytre Kvamsvegen 44  
Utskriftsdato: 12.03.2021  
Målestokk: 1:1000




UTM-32






## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Privat veg
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Drikkevannsmagasin
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatørstasjon)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Energiplanlegg
-  Annet uteoppholdsareal
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Landbruksformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningslinje)
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ADVOKATFIRMAET  
**JON REIDAR AAE**



► Notater

Empty rectangular box for notes, with a grey vertical bar on the left side.

Series of horizontal dashed lines for writing notes.

## BINDENDE KJØPETILBUD

For eiendommen \_\_\_\_\_, Gnr.: \_\_\_\_\_, Bnr.: \_\_\_\_\_, Snr.: \_\_\_\_\_, Andel.: \_\_\_\_\_  
i \_\_\_\_\_ Kommune. Oppdragsnummer: \_\_\_\_\_

Undertegnende inngir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr.: \_\_\_\_\_ + omkostninger ihht. salgsoppgave

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: \_\_\_\_\_

Långiver:

|       |           |     |
|-------|-----------|-----|
| Bank: | Navn/tlf  | Kr: |
| Bank: | Navn/tlf: | Kr: |

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for oss/meg når det kommer til medhjelpers kunnskap. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og at Lov om avhending ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at akseptfristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen faller bort). Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til adv. Jon Reidar Aae til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side i salgsoppgaven, som jeg har lest.

|             |             |
|-------------|-------------|
| Budgiver:   | Budgiver:   |
| Personnr:   | Personnr:   |
| Tlf dagtid: | Tlf dagtid: |
| Adresse:    | Adresse:    |
| Epost:      | Epost:      |
| Sign:       | Sign:       |

**Kun for Advokat Jon Reidar Aae. På uendret vilkår forhøyes budet til:**

| Kroner | Akseptfrist | Signatur | Dato | Kl. |
|--------|-------------|----------|------|-----|
|        |             |          |      |     |
|        |             |          |      |     |

Bud akseptert av tingretten \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_, kl. \_\_\_\_\_, sign. \_\_\_\_\_

Finansiering sjekket den, \_\_\_\_\_ Kommentar: \_\_\_\_\_, sign. \_\_\_\_\_

## ADVOKAT



**JON REIDAR AAE**

jon.reidar@advokat-aae.no



**JENNY SMOLAN**

jenny@advokat-aae.no



**ELISABETH AAE**

elisabeth@advokat-aae.no

Vår målsetning er å tilby god juridisk bistand til privatpersoner, samt offentlige og private virksomheter i Sør-Trøndelag.

Vi legger i vekt på å gi personlig service i et uformelt miljø.

Vi har hovedvekt på følgende saksområder:

- Familierett, barnefordeling, besøk og samvær
- Arv- og skifteoppgjør
- Barnevernsaker
- Bolig og bygningsrett
- Faste eiendommers rettsforhold, samt overdragelse
- Behandling av konkursbo og dødsbo
- Kontraktsforhandlinger
- Ekspropriasjon og skjønn
- Strafferett
- Gjeldsforhandlinger for private og næringsdrivende
- Utarbeidelse av testament, ektepakt og samboerkontrakter.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale.

Telefon: 72487990  
post@advokat-aae.no

## EIENDOMSMEGLING



**TOM ROGER BLÅSBERG**

tom@advokat-aae.no

Tlf 905 64 269

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae tilbyr eiendomsmeglertjenester av høy kvalitet med markedsføring gjennom mange ulike kanaler.

Vårt kontor har drevet eiendomssalg siden oppstarten i 1954, og vi har et bredt kontaktnett samt god lokalkunnskap.

Vi legger vekt på god oppfølging og trygghet i alle ledd av en eiendomshandel, og samarbeidet mellom eiendomsmegler og advokater gjør at vi kan utføre alle prosesser under samme tak.

Dersom det skulle oppstå juridiske problemer i forbindelse med hussalget så kan vi bistå med rådgivning av advokat.



ADVOKATFIRMAET  
**JON REIDAR AAE**

**Medlem av den norske advokatforening**

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS • Orkdalsveien 53, 7300 Orkanger Tlf.: 72 48 79 90  
post@advokat-aae.no • www.advokat-aae.no • Org. nr.: 916 665 970 • Bankgiro: 4270.08.38018