LOSNABAKKAN 100

PRIVATMEGLEREN



etakst®

21.09.2023 Ref **6hu0n**

OPPDRAGSGIVER
Tone Tømterud
tonerud@gmail.com
456 15 000

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 26.06.2023

LOSNABAKKAN 100, 2634 FÅVANG

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 157 BNR 34 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU GRUNNKRETS BJØRGEVOLLEN

Meglers verdivurdering

2 400 000

Ekskl. fellesgjeld

Fellesgjeld	Totalt
0	**2 400 000**

P-ROM - ifølge takst 31.08.2023	196 m²
BRA - ifølge takst 31.08.2023	197 m²
Tomt - ifølge offentlige registre	5406 m²

Byggeår - ifølge tegninger 23.10.1975	1954
Soverom	5
Etasje(r)	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Nybakkvegen 45, 2634 Fåvang	14.10.2022	2 550 000	0	2 550 000	1984	161 m²
2	Vestsidevegen 85, 2634 Fåvang	28.06.2021	2 500 000	0	2 500 000	1700	169 m²
3	Tromsnesvegen 500, 2634 Fåvang	14.04.2021	1 850 000	0	1 850 000	1966	112 m²

Enebolig med stor tomt og skjermet beliggenhet. Eiendommen er bestående av et bolighus, garasje og uthus som til sammen danner et fint tun. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, bærbusker, prydbusker og blomsterbed. Fra eiendommen har du utsikt mot Gudbrandsdalslågen og sørover Gudbrandsdalen. Eneboligen har noe behov for modernisering og vedlikehold for å tilfredsstille dagens standard og forventinger.

Losnabakkan 100 på Fåvang er en eiendom med en fantastisk beliggenhet i hjertet av naturskjønne omgivelser. Denne eiendommen har en plassering som gir deg både roen i landlige omgivelser og nærhet til viktige fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Sunniva Odlo Myrvang
Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS
sunniva.myrvang@privatmegleren.no
913 88 020
Ansvarlig megler: Hege Mjølstad

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	55230244

Adresse	Losnabakkan 100		
Postnummer	2634	**Poststed**	FÅVANG
Er det dødsbo?	[X] Ja [ ] Nei		
Avdødes navn	Astrid Marie Tømterud		
Salg ved fullmakt?	[ ] Ja [X] Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	[ ] Ja [X] Nei		
Selger1fornavn	Tone	**Selger1etternavn**	Tømterud
Selger2fornavn	Rudi	**Selger2etternavn**	Tømterud
Selger3fornavn	Bjørnar	**Selger3etternavn**	Tømterud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
18.09.2023

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
18.09.2023

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vi har lite kjennskap til eiendommen.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Tømterud, Bjørnar

Signert av

Tømterud, Tone

Signert av

Tømterud, Rudi Olav

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
18.09.2023

OPPDATERT TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Losnabakkan 100, 2634 FÅVANG
RINGEBU kommune
gnr. 157, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 18.09.2024 **Rapportdato:** 20.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20707-2175 **Referansenummer:** DU1918

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Langstrand

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

Norsk takst

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

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

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

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

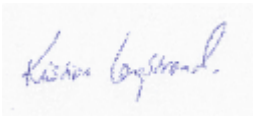
KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig

Gå til side

UTVENDIG

BELIGGENHET:
Eiendom plassert mellom Tretten og Fåvang.
Boligen ligger solfylt til med utsikt mot Lågen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er i hovedsak preget av: Belegg. Tregulv.
Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Betong.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 2

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.
Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.

Glatte dører. Profilerte tredører. Skyvedører.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1. etasje:
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg.
Himlingsplater. Servant med underskap. Speil.
Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte.
Ventil plassert på vegg. Panelovn. Stråleovn. Sluk i plast.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad kjeller:
Fliser på gulv. Fliser og panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken 1. etasje:
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Delvis heldekkende beslag, delvis laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.
Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Delvis heldekkende beslag, delvis laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.
Ingen ventilering av kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige innvendige vannrør i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. varme i gulv. Panelovner. Ildsted.
Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad kjeller.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Eiet tomt på 5406.2 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

Uthus/bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

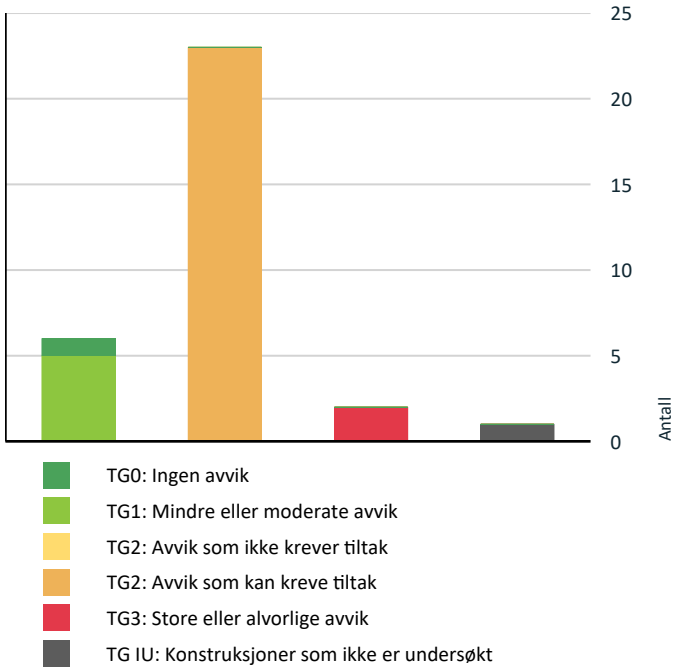
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

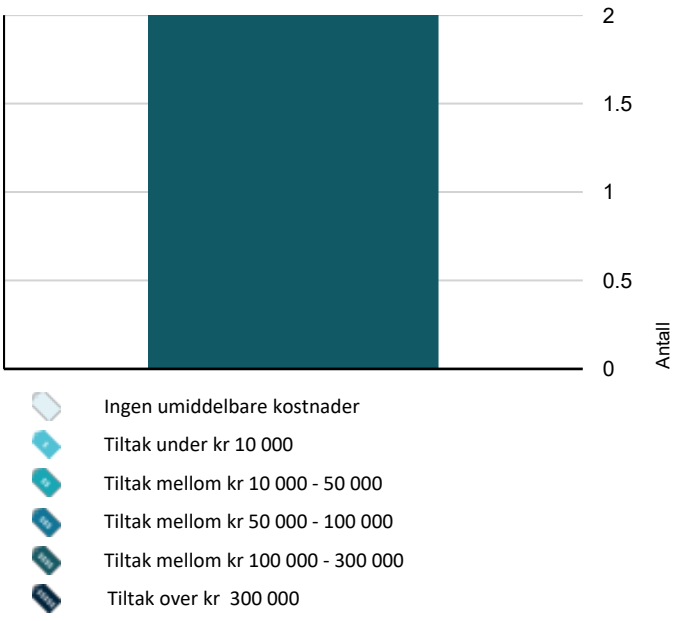
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspuktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Selger var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom selger er tilstede under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Byggeår er ukjent.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Deler av taktekkingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble registrert lekkasjer fra takrenner eller nedløp. Vindskier bærer preg av slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Deler av konstruksjon er isolert med flis. Undertaksbord. Luftespalter i raft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke/loftstige/gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset.

Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1977, 1981-87 og 2021

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmer.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikholdshyppigheten.


Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer.


Værslitte karmer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.


Folieflass på yterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på 20m² ved garasje og terrasseplatting/trapp på 6m² ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er i hovedsak preget av: Belegg. Tregulv.
Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Betong.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Anm: Overflater har generelt behov for vedlikehold og oppgradering

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at eldre etasjeskillere erfaringsmessig kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Knirk i gulv er registrert.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.


Sprekker i pipe.


Sotluke plassert i kjeller.


Pipe over tak er i dårlig stand. Pipe over tak anbefales helbeslått.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.


Fuktmåling er foretatt i vegg og det ble registrert forhøyet verdi.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte dører. Profilerte tredører. Skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Panelovn. Stråleovn. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstingeniøren har vurdert våtrommet og konstatert tilstandsgrad 3 i henhold til gjeldende regelverk og preaksepterte ytelser. Det er identifisert alvorlige avvik som nødvendiggjør omfattende tiltak for å sette våtrommet tilbake til tilfredsstillende tilstand. Det er påvist fuktrelaterte problemer, strukturelle svakheter og andre vesentlige avvik. Anbefalte tiltak inkluderer total renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Støpsel plassert i våtsone.



Defekt avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

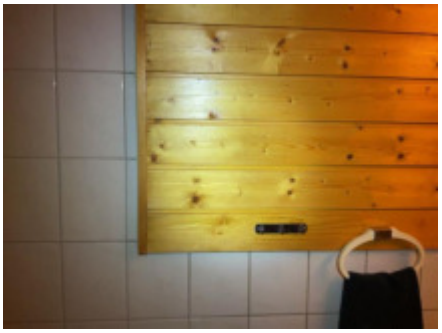
Fliser på gulv. Fliser og panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstingeniøren har vurdert våtrommet og konstatert tilstandsgrad 3 i henhold til gjeldende regelverk og preaksepterte ytelser. Det er identifisert alvorlige avvik som nødvendiggjør omfattende tiltak for å sette våtrommet tilbake til tilfredsstillende tilstand. Det er påvist fuktrelaterte problemer, strukturelle svakheter og andre vesentlige avvik. Anbefalte tiltak inkluderer total renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Trepaneler uten membran i våtsone.


Sprekker i fuger.


Manglede fall til sluk.


Manglende tilluft/spalte i dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Delvis heldekkende beslag, delvis laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Delvis heldekkende beslag, delvis laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Ingen ventilering av kjøkken.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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


Stoppekran plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. varme i gulv. Panelovner. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad kjeller.

Se også boligens energiattest.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent el-virksomhet, de skal være registrert i myndighetenes sentrale register https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i loftsetasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 5406.2 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse
Uthus/bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Uthus med boder. Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen har et generelt behov for vedlikehold. Strakstiltak er nødvendig. Flere av veggene er kledd med eternittplater. Eternittplater er asbestholdige og krever spesialtiltak ved fjerning.

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Gulv grovstøpt på grunn.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Garasje med 2 oppstillingsplasser. Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygning fremstår vedlikeholdt, men påkostninger må likevel påregnes. Små hull i taktekking enkelte steder, så vann drypper inn ved regn.

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Leddport til garasje. Gulv støpt på grunn. Innlagt strøm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

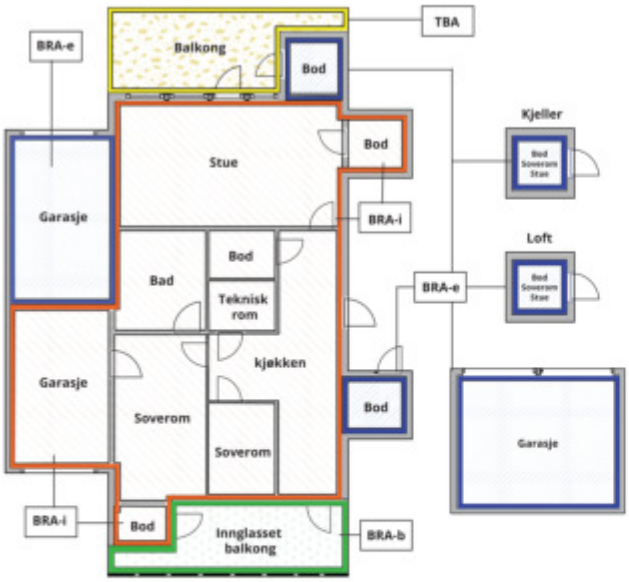
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	64			64		3	67
1. Etasje	67			67			67
Kjeller	63			63			63
SUM	**194**					**3**	**197**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. Etasje	Bad , Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue		
Kjeller	Bad , Gang , Gang 2, Entré , Kjøkken , Kjellerstue , Søppelrom , Bod		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,29 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,05 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus/bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6/utedo	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		44		44	

SUM		**44**
SUM BRA	**44**	

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	1
Uthus/bod	0	46
Garasje	0	44

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Kristian Langstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	157	34	0	0	5406.2 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Losnabakkan 100

Hjemmelshaver

Tømterud, Astrid Marie (død). Andel 1/1

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Det foreligger dokumentert avtale om rett til bruk av vei.

Regulering

E6 Ringebu.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Ringebu kommune.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2001	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	30.08.2023		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

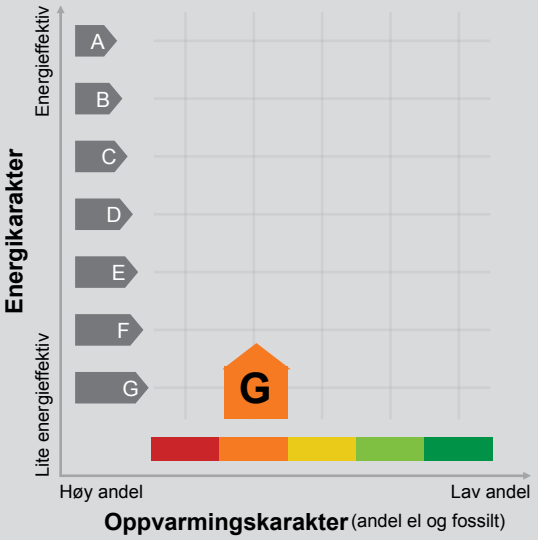
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DU1918

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Losnabakkan 100
Postnummer	2634
Sted	FÅVANG
Kommunenavn	Ringebu
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156628077
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5c376ae8-55b3-446b-849e-66bc0560da46
Dato	30.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolere varmtvannsrør

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Losnabakkan 100
Postnummer: 2634
Sted: FÅVANG
Kommune: Ringebu
Bolignummer: H0101
Dato: 30.08.2023 23:00:59
Energimerkenummer: 5c376ae8-55b3-446b-849e-66bc0560da46

Kommunenummer: 3439
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 156628077

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

RINGEBU kommune

~der det er lov å lykkes!



Kommuneplanens arealdel 2018–2030

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommunestyrevedtak 19.06.2018, k-sak 059/18

Med endringer 30.10.2018 (k-sak 089/18), 29.06.2021 (k-sak 059/21) og avgjørelse i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 18.06.2019

INNLEDNING *4*
§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER *4*
§ 1.1 Rettsvirkning 4
§ 1.2 Forholdet til jordloven 4
§ 1.3 Plankrav 4
§ 1.4 Lokalisering, bruk og holdningsklasser for avkjørsler til veg 5
§ 1.5 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet 5
§ 1.6 Utbyggingsavtaler 5
§ 1.7 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak 6
§ 1.7.1 Generelt 6
§ 1.8 Krav til nærmere angitte løsninger for veg i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak 6
§ 1.8.1 Retningslinjer for landbruksveger 6
§ 1.9 Rekkefølgekrav 7
§ 1.10 Universell utforming 7
§ 1.11 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø 7
§ 1.12 Kulturminnevern 8
§ 1.13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid 9
§ 1.13.1 Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner 10
§ 1.13.2 Retningslinjer for dispensasjonspraksis 12
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG *13*
§ 2.1 Boligbebyggelse (B) 13
§ 2.1.1 Eksisterende boligområder 13
§ 2.2 Fritidsbebyggelse (F) 14
§2.2.1 Eksisterende fritidsbebyggelse 14
§ 2.3 Sentrumsformål (S) 15
§ 2.4 Næringsbebyggelse (N) 15
§ 2.5 Fritids- og turistformål (FT) 16
§ 2.6 Bebyggelse for offentlig (Off) eller privat tjenesteyting 17
§ 2.7 Råstoffutvinning og massedeponi (R) 17
§ 2.8 Idrettsanlegg (i) 18
§ 2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 18
§ 2.10 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål 19
§ 2.10.1 Kombinert boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretning (BNF) 19
§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR *20*
§ 3.1 Veg 20
§ 3.2 Jernbane 20
§ 3.3 Gang- og sykkelvei 20
§ 3.4 Parkering 20
§ 4. GRØNNSTRUKTUR *21*
§ 4.1 Naturområder, turdrag, friområder og park 21
§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) *22*
§ 5.1 Generelt 22
§ 5.1.1 Retningslinjer for dispensasjon 23
§ 5.2 Landbruksbebyggelse 23

§ 5.3 Spredt boligbebyggelse i LNF-områdene (LB) 24
§ 5.4 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områdene (LF) 25
§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (LN) 26
§ 5.6 Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn 27
§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG 27
§ 7. HENSYNSSONER 28
§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner 28
§ 7.1.1 Sikringssone vannverk (H110_1 og H120_1) 28
§ 7.1.2 Sikringssone – Hafjell værradar (H190_1) 28
§ 7.1.3 Støysoner (H210_1 og H220_1) 28
§ 7.1.4 Skredfare (H310_1) 28
§ 7.1.5 Flomfare (H320_1) 28
§ 7.1.6 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370_1) 29
§ 7.2 Hensynssoner med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø 29
§ 7.2.1 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1) 29
§ 7.2.2 Villreinens leveområde – sone 1 (H560_1) 29
§ 7.2.3 Buffersone til villreinens leveområde – sone 2 (H560_2) 30
§ 7.2.4 Utviklingssone – sone 3 (H560_3) 30
§ 7.2.5 Seterområder (H570_1) 30
§ 7.2.6 Kulturlandskap og kulturmiljø (H570_2) 30
§ 7.2.7 Sikringssone - kirker (H570_3) 30
§ 7.2.8 Pilgrimsleden (H570_4) 31
§ 7.3 Hensynssoner for båndlegging 31
§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720_) 31
§ 7.3.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1) 31
§ 7.3.3 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710_) 32
§ 8. GJELDENDE PLANER 33
§ 8.1 Hensynssone videreføring av reguleringsplan (H910_) 33

INNLEDNING

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-9, 10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Ringebu kommune.

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står utenfor ramme.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

pbl § 11-9

Generelle bestemmelser gjelder i hele planområdet, uavhengig av arealformål.

§ 1.1 Rettsvirkning

Følgende dokumenter utgjør Kommuneplanens arealdel for Ringebu kommune (2015-2027):

1. Disse planbestemmelsene og retningslinjene.
2. Plankart i målestokk 1:14000 (A0).
3. Planbeskrivelse.

Kommuneplanens arealdel for Ringebu kommune er i henhold til § 11-6 i Plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl), rettslig bindende for all arealdisponering innen dette planområdet.

§ 1.2 Forholdet til jordloven

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

§ 1.3 Plankrav

pbl § 11-9 nr. 1

I områder avsatt til utbyggingsformål, kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er:
- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet, under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl §20-2, med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.
- Tiltak på bebygde eiendommer, der tiltaket er i tråd med arealformålet:
    - Riving av bygning og oppsetting av ny.
    - Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

§ 1.4 Lokalisering, bruk og holdningsklasser for avkjørsler til veg

pbl § 11-10 nr. 4

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulert strøk.

Holdningsklassene for avkjørsler legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene i tilfeller der avkjørsler ikke er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan.

Funksjonsklassenes gradering mht avkjørsler er som følger:

Funksjonsklasse	**Holdningsklasse avkjørsler**
A – Nasjonal hovedveg	Meget streng holdning
B – Regional hovedveg	Streng holdning
C – Lokal hovedveg	Streng holdning
D – Lokal samleveg	Mindre streng holdning
E – Lokal atkomstveg	Lite streng holdning

§ 1.5 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet

pbl § 11-9 nr. 5

Funksjonsklasse for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet. Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

Funksjonsklasse	**Byggegrense**
A – Nasjonal hovedveg	50m
B – Regional hovedveg	50m
C – Lokal hovedveg	30m
D – Lokal samleveg	20m
E – Lokal atkomstveg	15m

Oppgitte byggegrenser gjelder med mindre annet er vedtatt i reguleringsplan.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kommunestyret har i KOM-sak 052/14 gjort vedtak om når det skal stilles krav om inngåelse av utbyggingsavtaler, og om innholdet i disse. Dette vedtaket er hjemlet i pbl § 17-2, og gjelder til det blir erstattet av nytt vedtak.

§ 1.7 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak

pbl § 11-9 nr 3

§ 1.7.1 Generelt

I områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, settes det som vilkår for delings- eller byggetillatelse at tiltak som nevnt i pbl § 18-1 vedrørende vann og avløp, er gjennomført i samsvar med kommunens krav til utførelse. Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge utslippstillatelse gitt på bakgrunn av søknad i samsvar med forurensningsforskriften, kap. 11 – 15.

I områder hvor det er bygd ut kommunalt vann og avløp er det krav om tilkobling til dette, jfr. pbl § 27-1 og § 27-2. Pbl § 27-1 og § 27-2 om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl § 30-6.

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av VA-anlegg skal skje i hht. Ringebu kommunes VA-norm, (se Internett: http://www.va-norm.no/), jf. pbl § 18-1.

Før gjennomføring av tiltak i godkjente reguleringsplaner, skal det foreligge VA-plan for planområdet, godkjent av kommunens VA-avdeling. Tilsvarende skal det for alle andre VA-anlegg (overføringsledninger, fordelingsnett, stikkledninger, etc.) foreligge VA-plan godkjent av kommunens VA-avdeling, før igangsettingstillatelse for tiltak blir gitt. For utbyggingsområder skal det som en del av VA-planen framlegges dokumentasjon på at eksisterende og planlagte VA-systemer vil ha tilstrekkelig kapasitet mht. den planlagte utbygging. Herunder også trykkforhold og bassengkapasitet.

Der beskrivelse av VA-installasjoner ikke framgår av kommunens VA-norm (se internett va-norm.no), skal utforming og dimensjonering avklares med kommunens VA-avdeling.

Godkjenning av avløpsløsning skal skje i henhold til Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse, Ringebu kommune, Oppland (FOR-2016-03-29-390), eller i henhold til eventuelle nye forskrifter eller retningslinjer som erstatter de nevnte. Fram til alle slamavskillere skal det på barmark være kjøresterk vei for septikbil.

§ 1.8 Krav til nærmere angitte løsninger for veg i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak

pbl § 11-9 nr 3

Nye veier skal etableres i tråd med gjeldende vegnormaler for den aktuelle holdningsklasse.

Kommunale veier skal etableres i tråd med gjeldende kommunale vegnormaler.

§ 1.8.1 Retningslinjer for landbruksveger

Etablering av nye landbruksveier skal godkjennes etter landbruksveiforskriften.

Veier som etableres med tanke på kombinert bruk som landbruksvei og hyttevei skal dimensjoneres i tråd med vegnormal for landbruksveier.

§ 1.9 Rekkefølgekrav

pbl § 11-9 nr 4

I reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet, stiller kommunen konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Teknisk og sosial infrastruktur:
Alle opparbeidelseskrav i pbl Kapittel 18-1 knyttet til veg, vann og avløp må være oppfylt før det blir gitt bygge- eller deletillatelse.

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker atkomstveg, herunder trafikksikker planovergang/undergang og trafikksikker avkjørsel/kryss
- Avkjørselstillatelse
- Gjerde mot jernbane, utformet i samråd med Jernbaneverket
- Vann og avløp
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon
- Leke- og aktivitetsområder
- Det må etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4 km. For øvrig må det være trafikksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass. Dette kan gjøres i form av tiltak på vegen, eller ved etablering av gang-/ sykkelveg.

Rekkefølgebestemmelser innenfor områder for fritidsbebyggelse (F):
Område 5 - Venabygdsfjellet:
Ny rammeplan for vannforsyning på Venabygdsfjellet må være utarbeidet før nye områder tas i bruk.

Rekkefølgekrav - generelt:
Utvalg for plan- og tekniske saker (UPT) kan sette utbyggingsrekkefølge for andre områder dersom utviklingen skulle tilsi at dette er nødvendig.

§ 1.10 Universell utforming

pbl § 11-9 nr 5

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og gjennom krav til de enkelte byggetiltak.

Nasjonale føringer om folkehelse, grønnstruktur og områder for barns lek i og nær byggeområder skal følges opp i reguleringsplan.

§ 1.11 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø

pbl § 11-9 nr 6, 7

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser slik at det tas hensyn til bygde omgivelser når det gjelder utforming av bygg, slik som byggehøyde, takform, materialvalg og fargebruk.

Verneverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner, skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes.

Før tiltak etter pbl § 20-1 tillates, skal hensynet til naturmangfold vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

Regulering av hytteområder:
Plassering av veger, parkeringsplasser, samt adkomst frem til de enkelte hyttene, skal vises i reguleringsplan. Det skal tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier, alpintraseer og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Det skal tas hensyn til myrdrag, koller og andre landskapselementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet.

Kabler for elektrisk strøm, telefon, TV og annet skal føres i bakken. Kabeltraseer og traseer for vann og avløp som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Utvalg for plan og teknisk kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Skilt og reklame:
All skilting og reklame skal vurderes og behandles med tanke på estetikk. Skilt skal være lette å lese, forstå og opplysende for orienteringshemmende.

Vindgeneratorer og strømagregater:
Etablering av mindre vindmølle/vindgenerator/strømaggregat for å løse strømforsyning til èn fritidsenhet, kan godtas såfremt dette gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene med støy og at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk. Vindmølla/vindgeneratoren skal ikke være frittstående, men montert i tilknytning til bygning.

Aktuelle vilkår for vindmølle/vindgenerator kan være at:
- vindmølla kan stoppes når eiendommen ikke er i bruk
- høyden på vindmølla maksimalt må være 1,5 meter over mønet på det bygg den vil etableres i tilknytning til
- selve vindgeneratoren ikke bør være hvit, men ha en mer estetisk rolig naturfarge.

§ 1.12 Kulturminnevern

Alle kulturminner fra 1537 og tidligere er automatisk fredet med hjemmel i kulturminnelovens §§ 4,6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Eldre hus (bl.a SEFRAK-registrerte) kan ha verneverdi, og bør tas vare på. Bygge- og rivesaker, etter pbl §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 skal sendes Oppland fylkeskommune, kulturvern til uttalelse.

Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850, skal sendes kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner § 25.

Ved planlegging av offentlige og større private tiltak plikter den ansvarlige leder eller det ansvarlige forvaltningsorgan å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner. Tiltaksplanen må derfor oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 1.13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

pbl § 11-9 nr 8

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):
ROS-analyser om relevante forhold skal inngå i reguleringsplaner for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver sak.

Flom:
For mindre vassdrag/bekker skal det som hovedregel settes av minimum 20 meter på hver side av bekken som *hensynssone – flomfare*. I de tilfeller der det er formålstjenlig, kan kommunen ved skjønn godta en mindre avstand.

Overvann:
Før sluttbehandling av reguleringsplaner, skal det foreligge en vurdering/overordnet plan mht håndtering av overvann.

- overvann skal håndteres lokalt, dvs på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
- ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/parkeringsplasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Skred:
I områder som kan være utsatt for skred (jf. til enhver tid oppdaterte aktsomhetskart fra NVE) skal skredfaren utredes og det skal dokumenteres at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i gjeldende teknisk forskrift.

Støy:
Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. For arealer der støy overskrider gjeldende grenseverdier, må støyreduserende tiltak iverksettes.
Miljøverndepartementets veileder T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/vedtekter, legges til grunn for beregning av støy.

Radon:
Vedrørende radon vises det til en hver tid gjeldende teknisk forskrift.

Overskuddsmasse:
Reguleringsplan skal synliggjøre hvor overskuddsmasse skal deponeres.

Brannvann:
Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for redning- og slukkemannskap ihht. gjeldende teknisk forskrift.

Avkjørsler og kryss:
Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene.

Jernbane:
I reguleringsplaner hvor det legges til rette for byggetiltak inntil jernbane skal det stilles krav om gjerding mot jernbane, i samråd med Jernbaneverket.

Stier:
Viktige stier som blir berørt av utbygging skal bevares, eller det skal sikres at disse legges om slik at ferdsel til fots ivaretas.

§ 1.13 er ikke uttømmende.

§ 1.13.1 Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner

I arbeidet med reguleringsplaner bør også følgende forhold vurderes spesielt, og disse hensynene bør innarbeides i alle nye reguleringsplaner så langt det passer:

Infrastruktur:
Kommuneplanens arealdel viser jernbane, kjøreveger, parkeringsplasser, gang /sykkelveg, alpinanlegg, turdrag og skiløyper. De enkelte reguleringsplanene skal vise en tilknytning til dette nettet og eventuelle opprustinger/omlegginger av veiene.

Renovasjon:
Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter. Husholdningsavfallet skal leveres til godkjent mottak. Bygge- og rivingsavfall m.m. skal leveres til godkjent mottak.

Plassering og utforming av bygg
Plassering og utforming av bygg skal best mulig underordnes naturpreget i området. Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene. Bebyggelsen skal ligge tilbaketrukket, innpasset i terrenget og ikke på markerte punkter i terrenget. Bygningshøyde skal gis i planbestemmelsene og spesifiseres som høyden av grunnmur/fundament og høyden av bygget oppe på grunnmur/fundament. Referansenivå skal alltid være eksisterende terreng.

Vassdrag:
Ved utbygginger i vassdragsnære områder skal NVE sin retningslinje 2/2011 ”Flaum- og skredfare i arealplanar” følges.

Sentrumsområder:
Ved revisjon av reguleringsplaner for Ringebu sentrum og Fåvang sentrum skal det stilles krav om forretning i første etasje ut mot gateløp i en nærmere definert sentrumskjerne, jf avgrensing av sentrumskjerne for tettstedene i vedlegg til planbeskrivelsen. Det skal gjøres en vurdering av om det er hensiktsmessig å innarbeide bestemmelser som minimum utnyttingsgrad i sentrum av tettstedene.

Boligområder:
Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til en hver tid gjeldende teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimal tillatt bebygd areal for eneboliger og enebolig med sekundærleilighet er: BYA = 35 % av tomtens netto areal. Det betyr at all bebyggelse på tomta inngår (inklusiv terrasse/veranda m.m.), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m2 pr. plass. I områder med konsentrert boligbygging tillates maks BYA = 45 %.

Lekeplasser:
Alle områder for boligbebyggelse skal ha tilgang på et større areal for lekeplass innen rimelig avstand fra boligen. Arealet bør være egnet for ballspill, sykling, aking, skilek m.v. Det skal legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Leke- og oppholdsplasser bør plasseres i eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

Fritidsbebyggelse:
I nærmere definerte områder jfr § 2.2 kan det reguleres for konsentrert fritidsbebyggelse.
I disse områdene kan det også reguleres for moderne arkitektur. Her kan bygningene ha skråtak med minimum 10 grader fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, spesialtilpassede vinduer (refleksreduserende), foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

For terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse, vises det til Ringebu kommunes gjeldende veileder for dette.

Portaler og flaggstenger tillates ikke.

Skiløyper, alpintraseer og stier:
I reguleringsplaner skal det fremgå løsninger for ski inn/ski ut, veger og tilknytning til sti- og langrennsløypenettet. Disse skal ta hensyn til og henge sammen med skiveger også utenfor det området som reguleres i selve planen. Langrennsløyper skal i minst mulig grad krysse brøyta veg i samme plan. Der nye veger/brøyta veger krysser hovedskiløyper/alpintraseer skal det anlegges planfri kryssing. All planfri kryssing må ha stor nok kapasitet både i forhold til nåværende og framtidige behov. Nærmere beskrivelse av slike løsninger skal gis i bestemmelsene til hver enkelt reguleringsplan. Kulverter skal være dimensjonert (6m bredde, 4,3m høgde) slik at tråkkemaskin, brann- og redningsbil kommer frem.

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner eller endring av gamle reguleringsplaner, skal det vurderes om brøyting på noen måte kan få negative konsekvenser for løypenett, friluftsliv eller lignende. Det kan settes bestemmelser med forbud mot eller restriksjoner på brøyting. Vegen skal da reguleres til kombinert formål, privat veg om sommeren og skiløype om vinteren.

Ved regulering av nye områder skal det tas hensyn til viktige stinett, spesielt i sentrumsnære områder. Kommunens stikartlegging skal legges til grunn ved vurdering av konsekvenser for friluftsinteresser.

Terreng- og landskapshensyn:
Reguleringsplanens fjernvirkning bør illustreres for det enkelte utbyggingsområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig, kan fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og store terrenginngrep unngås.

I reguleringsplanene skal det stilles krav om at vegetasjonen ivaretas og beholdes så langt råd er under byggeperioden. Ved behov kan kommunen stille krav om tiltak og konkret plan for påføring av vekstmasser, beplantning og revegetering i forbindelse med alle tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2,

30-1, 30-4, 30-5 og 30-6. Det samme gjelder områder for masseuttak/-deponi. Bygge-, anleggs- og riggområder skal settes i stand, før det kan gis ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

Det vises ellers til den enhver tid gjeldende terrengveileder i Ringebu kommune.

Gjerdebestemmelser:
Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.

Det vises ellers til gjeldende veileder for gjerdebestemmelser i Ringebu kommune.

Lov om kulturminner:
Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse jf. lov om kulturminner § 9. Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Forholdet til kjente automatisk fredete kulturminner skal avklares med kulturminnemyndighetene i forbindelse med reguleringsplan. For de reguleringsplanene der undersøkelsesplikten etter lov om kulturminner ikke er oppfyllt, må dette skje så tidlig som mulig i planprosessen og senest ved offentlig ettersyn.

For følgende byggeområder er undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 oppfylt:
B1.1., B1.2., B1.3., B1.7., FT4.1., FT4.2., N1.5., S1.2., LB1, LB2, LB3, LB4, LB5, LB6, LB7, Off1.1., R1.1., R1.3., R1.4., R1.8. og i4.2.

§ 1.13.2 Retningslinjer for dispensasjonspraksis

Retningslinjer for bruksendring; omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting:
Dispensasjon for omdisponering fra fritidsbosetting til fast bosetting kan godkjennes under følgende forutsetninger:

- Det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra arealdisponeringen.
- Fritidseiendommen ligger nær vei åpen for allmenn ferdsel, og at fritidsboligen er av boligstandard type, med innlagt V/A og strøm og har vinterbrøytet vegforbindelse.
- Renovasjon skal skje ved levering til container på fjellet, med gjeldende gebyr for fast bosetting.
- Omdisponeringen forutsetter at søker melder flytting til fritidseiendommen innenfor 3 mnd. etter innvilget omdisponering, ellers bortfaller omdisponeringstillatelsen.
- Tillatelse til omdisponering er tidsbegrenset til 10 år fra det tidspunkt omdisponeringen blir innvilget av kommunen.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

pbl §§ 11-7 nr 1 og 11-10

§ 2.1 Boligbebyggelse (B)

I sentrumsnære områder skal det legges til rette for høy utnytting. Her tillates kun konsentrert boligbygging med flermannsboliger. Det skal ikke reguleres for eneboliger i sentrumsnære områder. Med sentrumsnære boligområder menes areal regulert til boligformål innenfor definert sentrumskjerne for Vålebru, jf vedlegg til planbeskrivelsen.

For område B1.16:
- Området skal nyttes til konsentrert boligbygging, eksempelvis terasseleiligheter. Eneboliger tillates ikke.
- Før utbygging av området skal stinett gjennom området legges om.

For øvrige boligområder tillates flermannsboliger, eneboliger med sekundærleilighet og eneboliger.

For område B1.8:
- Området avgrenses mot sør og sørvest.
- Det legges inn en sone mellom det rasutsatte arealet lengst sør og utbyggingsområdet, slik at det er mulig å opprettholde gode stiforbindelser gjennom området på nedsiden av utbyggingsområdet.

§ 2.1.1 Eksisterende boligområder

Denne bestemmelsen gjelder eksisterende, bebygde boligtomter i områder avsatt til boligbygging, men som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner.

Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.

Tiltak kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:
Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) i gjeldende teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimal tillatt bebygd areal er: BYA = 35 % av tomtens netto areal og maks bebygd areal på 300 m^2, dersom 35 % av tomtens nettoareal blir mer enn 300 m^2. Det betyr at all bebyggelse på tomta inngår (inklusiv terrasse/veranda m.m.), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass.

Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 40 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK). Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Byggeområde for boliger Skalykkja:
Krav om minimum utnyttingsgrad på 4 boenheter pr. daa bruttoareal.

Bestemmelsen gjelder inntil det foreligger reguleringsplan.

§ 2.2 Fritidsbebyggelse (F)

Det tillates kun èn bruksenhet pr. tomt, med unntak av byggeområder for leiligheter, tomannsboliger og lignende. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte brukssareal pr. hyttetun er 150 m2 BRA, inkludert 30 m2 parkeringsareal. Bygningene skal plasseres i tunform med maks 7,9 meter mellom bygningene.

Følgende bestemmelser gjelder for enkeltområder for fritidsbebyggelse:

F-områder i Bånseter – Vesleseter:
F2.1: maks 10 nye tomter
F2.3: maks 8 nye tomter
F2.4: maks 20 nye tomter

F-områder i Fåvang østfjell:
F3.3: maks 4 nye tomter
F3.4: maks 25 nye tomter
F3.5: maks 9 nye tomter
F3.6: maks 12 nye tomter
F3.7: maks 11 nye tomter
F3.8: maks 7 nye tomter
F3.9: maks 5 nye tomter
F3.10: maks 4 nye tomter
F3.11: maks 15 nye tomter
F3.12: maks 12 nye tomter
F3.13: maks 7 nye tomter
F3.14: maks 20 nye tomter

F6.1 Skjerdingen:
F6.1 omfatter eksisterende fritidsbebyggelse og det kan ikke gjennomføres nye byggetiltak innenfor området.

§2.2.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Denne bestemmelsen gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, men som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner.

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bruksareal pr. hyttetun er 150 m2 BRA, inkludert 30 m2 parkeringsareal uten takoverbygg. Bygningene skal plasseres i tunform med maks 7,9 meter mellom bygningene.

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur. Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m.

Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

Dersom det etableres terrasser eller plattinger, skal disse tilpasses det naturlige terrenget og

baseres på lave konstruksjoner ned mot, eller helst på bakkenivå. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser eller platting med rekkverk. Arealet for terrasse kan ikke overstige 1/3 av bebygd areal på hytta som terrassen bygges inntil. Det vises ellers til Ringebu kommunes gjeldende terrasseveileder for fritidsbebyggelse.

For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner (H530_) "Friluftsliv langs vann og vassdrag" gjelder:

Innenfor denne hensynssonen er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer på følgende vilkår:
- Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570_) gjelder:
I seterområdene skal bygningsmiljøet spesielt hensyntas. Dette gjelder for alle typer bygninger. Nye tiltak skal fortrinnsvis innebære en tilbakeføring til tradisjonelle uttrykk med ett-plans-løsninger og uten hemsarealer. Det skal fortrinnsvis nyttes tradisjonelt byggemateriale som tre og stein. Ny bebyggelse skal føres opp som en integrert del av eksisterende tun og underordne seg dimensjoner, proporsjoner og detaljering til eksisterende bygninger

Vinkelbygg skal i størst mulig grad unngås. Ved eventuell etablering av vinkelbygg, skal vinkelbygget underordne seg eksisterende bebyggelse.

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

Særskilt for eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssone buffersone til villreinens leveområde (H560_):
Eventuelle dispensasjoner behandles strengt og i tråd med retningslinjer i Regional plan for Rondane Sølnkletten.

Særskilt for eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssone for villreinens leveområde (H560_):
Eksisterende bebyggelse innenfor F6.1 Skjerdingen kan ikke utvides.

Eventuelle dispensasjonssøknader behandles strengt, og i tråd med retningslinjer i Regionalplan for Rondane Sølnkletten.

§ 2.3 Sentrumsformål (S)

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen.

Ved regulering av ny boligbebyggelse innenfor sentrumsformål skal det legges opp til høy utnytting, flermannsboliger/leiligheter. Det tillates ikke nye eneboliger innenfor sentrumsformål.

§ 2.4 Næringsbebyggelse (N)

Områder avsatt til næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

Innenfor N1.1, Åmillom, tillates etablering av trafikkrelatert næring som bensinstasjon, vegserviceanlegg, bobilparkering med mulighet for døgnovernatting, kro og langtidsparkering for tunge kjøretøy. Det tillates ikke etablering av detaljvarehandel.

Innenfor N1.2 og N1.3, Frya, tillates industri. Ved regulering skal det stilles krav om minimums utnyttelsesgrad.

Innenfor N1.5, Fåvang, tillates industri. Ved regulering skal det stilles krav om minimums utnyttingsgrad.

Innenfor N1.6 og N1.7, Vålejordet, tillates næringsvirksomhet og kontorbygg. Det tillates ikke etablering av detaljvarehandel. For N1.7 skal det ved regulering stilles krav om minimum utnyttingsgrad på 50 % BYA inkludert parkering.

§ 2.5 Fritids- og turistformål (FT)

Områder avsatt til fritids- og turistformål (FT) omfatter hoteller, pensjonater, overnattingssteder, utleiehytter, campingplasser og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

Følgende bestemmelser gjelder for de enkelte områder for fritids- og turistformål (FT):

FT5.5, Trabelia hyttegrend og camping: Det tillates inntil 8 nye hytter og 25 nye caravanplasser innenfor området. Tillatt BRA pr utleiehytte er 120 m2. Innenfor området tillates også oppført bygninger for vedlikehold og service med maks BRA 120 m2.

FT5.6, Lundes turisthandel: Arealet kan nyttes til parkering for forretnings- og servicevirksomhet.

FT5.7, Venabu: Det tillates oppført utleiehytter og bygninger med fellesfunksjoner. Tillatt BRA pr utleiehytte er 120 m2.

FT5.8, Jønnhalt: Det tillates inntil 8 nye utleieenheter innenfor området. Tillatt BRA pr utleiehytte er 120 m2. Nye bygninger skal tilpasses opprinnelig bebyggelse i seterområdet.

Ved regulering av utleiehytter skal følgende innarbeides:
Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m på torvtaksløsninger og 2,80 m ved andre typer takløsning. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur. Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m ved torvtaksløsninger og 4,80 m ved andre typer takløsning.

Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

FT6.1 Skjerdingen:
Det tillates ikke nye byggetiltak innenfor området. Videre utvikling av turistbedriften skal skje innenfor dagens bygningsmasse.

Campingplasser:
Ved regulering av campingområder skal det innarbeides bestemmelser om tilbygg/spikertelt. Tilbygg/spikertelt kan være maksimalt 3 m bredt og ikke lengre eller høyere enn campingvogna. Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 15 m². Farge og materialvalg skal være mest mulig likt campingvogna/omgivelsene.

Ved regulering av campingområder skal brannsikkerhet vurderes særskilt. TV 003, temaveileder fra Norsk brannvernforening: *Brannsikkerhet på campingplasser, arbeidsleirer og teltleirer*, skal legges til grunn.

Fritidsboliger til utleieformål:
Fritidsboliger som bygges til utleieformål skal være utleid i minst 9 av 12 måneder. En lavere utleieandel vil være i strid med arealformålet jfr. brev fra Miljøverndepartementet til Fylkesmannen i Oppland datert 11.05.2011.

§ 2.6 Bebyggelse for offentlig (Off) eller privat tjenesteyting

Off 1.5 er avsatt som nytt øvelsesområde for Midt-Gudbrandsdal Brannvesen.

§ 2.7 Råstoffutvinning og massedeponi (R)

Uttak av mineralske forekomster, utvidelse av eksisterende masseuttak eller steinknusing i områder avsatt til råstoffutvinning, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Det settes krav til dokumentasjon av eventuelle effekter på naturmangfold, grunnvann og avrenning til vassdrag ved etablering av massetak/-deponi. Reguleringsplanene skal utarbeides i tråd med forurensningsforskriften.

Ved detaljregulering for R1.1, R1.2, R1.3 og R1.4, skal landskapsvirkning og eventuelle avbøtende tiltak tillegges særlig vekt.

R1.7 er et avsluttet massetak ved Bekkedal. Bruk av området som massedeponi i forbindelse med bygging av ny E6 gjennom Ringebu utløser ikke plankrav, på følgende vilkår:
-deponering av masse skal skje innenfor opprinnelig avgrensing av massetaket
-området kan fylles opp til opprinnelig terrengprofil
-området skal avskjermes/beplantes mot E6 (visuelle hensyn)
- det tillates kun deponering av rene naturlige masser
- massetaket skal etter endt massedeponering tilbakeføres til naturtilstand

Avslutning av massedeponiet skal beskrives i søknad om tillatelse til tiltak.

R4.1 Pulla (Halvfaret):
Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal massetaket trekkes vekk fra vassdraget (sidegrein til Søråa), i en avstand på 50-100m.

For følgende områder stilles krav om felles planlegging:
- Linvikknappen (R3.1), sammen med eksisterende område for uttak (skiferbrudd).

Massetak skal behandles etter mineralloven § 43, eventuelt § 69.6.

Eldre reguleringsplaner som ikke er i tråd med kravene i ny forurensningsforskrift skal revideres før utvidelse av dagens uttaksområder.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før driften videreføres eller tas opp igjen. Med drift menes råstoffutvinning, steinknusing eller sortering.

Reguleringsplaner for råstoffutvinning skal gi bestemmelser om:

- etapper i uttakene med trinnvis istandsetting slik at det er til minst mulig sjenanse for brukere av nærområdet (støy, støv)
- tid massetak/-deponi er åpent
- sortering av masser
- sikring av området
- tilbakeføring til naturtilstand
- støysikring

Hensyn til landskap og naturelementer skal tillegges stor vekt. Det er spesielt viktig å innarbeide gode regler om tilbakeføring av området til landbruksområde (eller evt. annet nærmere definert reguleringsformål) etter at uttaksperioden er avsluttet. Dette i form av frist og plan for tilsåing og beplantning i egnede vekstmasser, som om nødvendig skal påføres. Miljøhensyn, nabohensyn og konsekvenser av knusing, opplasting og transport m.m. skal tillegges stor vekt i vurderingen av om, og eventuelt når, det skal tillates drift i slike områder.

Massedeponi, utover det som er avsatt i planen, forutsettes avklart på reguleringsplannivå på arealer avsatt til "bebyggelse og anlegg" (byggeområder/vegskråninger/løypetraseer).

Masseuttak-Gudbrandsdalslågen og sideelver:
For uttak av masser i Gudbrandsdalslågen, vises til Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sideelver.

Det kan være aktuelt å gjennomføre strakstiltak/akutt-tiltak i Lågen og sideelvene. Dette gjøres i tilfelle i tråd med godkjente tiltaksplaner fra NVE.

For gjennomføring av årlig vedlikeholdsuttak av masse i sideelver skal det utarbeides reguleringsplan. Bestemmelser til reguleringsplan skal angi uttaksdybde (profil og høydekote), tidsrom for uttak (15/6 – 15/9), avklaring av areal for deponering og mellomlagring av masse. Reguleringsbestemmelsene fastsettes i tråd med krav i godkjent tiltaksplan fra NVE, krav i vedtak etter vannressurslov og lakse- og innlandsfiskelov og anbefalinger fra overordna fagmyndigheter.

Masseuttak-landbruksveger:
Masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.

§ 2.8 Idrettsanlegg (i)

Idrettsanlegg på Venabygdsfjellet, i5.4:
Før gjennomføring av tiltak innenfor i5.4 skal det utarbeides reguleringsplan for området.

§ 2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Innenfor arealformålet kan følgende tiltak gjennomføres uten krav om reguleringsplan:

Kommunaltekniske anlegg:
- høydebasseng

- trykkøkningsstasjoner for vann
- avløpspumpestasjoner

Andre typer bebyggelse:
- miljøstasjoner

§ 2.10 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål

§ 2.10.1 Kombinert boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretning (BNF)

Innenfor BNF-områdene tillates ikke etablering av detaljvarehandel. Her tillates kun etablering av handel med transport- eller plasskrevende varer.

Innenfor BNF tillates kun konsentrert boligbygging; flermannsboliger/leiligheter. Det tillates ikke nye eneboliger.

BNF1.1 skal reguleres samlet. Området kan ikke bygges ut før det er etablert alternativ atkomst til Tollmoen som erstatter planovergang i Bjørgemogata.

Ved avgrensing mellom detaljvarehandel og transport- eller plasskrevende varer skal retningslinjer i gjeldende *Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland (2004*), eller nyere regional plan som erstatter denne, legges til grunn.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

pbl § 11-7 nr 2

§ 3.1 Veg

Gjeldende vegnormaler skal legges til grunn ved regulering av nye veier.

Statens vegvesen håndbok V 715, Rammeplan for avkjørsler, skal legges til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveier i uregulerte områder.

Bygging av V1 er et søknadspliktig tiltak, men utløser ikke krav til reguleringsplan.

§ 3.2 Jernbane

Det gjelder 30m byggegrense mot jernbanen, jf. Jernbaneloven §10.

§ 3.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelveger:
Nye gang- og sykkelveier er vist i temakart. Temakartet legges til grunn ved behandling av trafikksikkerhetsplan og prioritering av trafikksikkerhetstiltak.

§ 3.4 Parkering

Areal avsatt til parkering skal innarbeides i nye reguleringsplaner.

P1.1, Vålejordet: Parkeringsarealet skal nyttes til korttidsparkering, primært for dagsbesøkende (personbiler, bobiler, busser).

P4.1, Kroktjønn: Parkeringsplass for utfartsområde.

P5.1, Langbakken på Venabygdsfjellet: Parkeringsarealet skal nyttes til rasteplass og utsiktspunkt. Det skal utarbeides egen reguleringsplan for området.

Parkering i sentrumsområdene:
Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområdene skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR

pbl §§ 11-7 nr 3 og 11-10

§ 4.1 Naturområder, turdrag, friområder og park

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Organisert friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks gapahuk), er tillatt innenfor området.

Skiløyper:
Skiløyper, vist som linjesymbol turveg/turdrag i kommuneplanens arealdel, skal reguleres inn i alle nye reguleringsplaner som berører skiløypenettet. Dette gjelder også ved revisjon av eksisterende reguleringsplaner. Hensynet til skiløypenettet skal være førende for arealbruken.

Dersom veger som er avsatt til skiløyper, eller veger som krysser skiløyper, ønskes brøytet i et slikt omfang at det er til ulempe for friluftslivet, skal det igangsettes reguleringsarbeid for å sikre gode og attraktive løypetraseer. Vegen skal vurderes regulert til kombinert formål sommerbilveg/skiløype. Krav om skibru/undergang skal vurderes.

Der hvor det ikke foreligger standard grunneieravtale, må det foreligge skriftlig bekreftelse fra grunneier at løyper kan tilrettelegges før tiltak kan igangsettes.Opparbeiding av skiløypenett, som medfører inngrep eller tiltak, skal behandles etter gjeldende lovverk.

Skjøtselstiltak:
For privat eide områder kan skjøtsel gjennomføres i samråd med grunneier. Jord- og skoglovens bestemmelser gjelder.

§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

pbl §§ 11-7 nr 5, 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2, 11-11 nr. 4, 11-11 nr. 6

§ 5.1 Generelt

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Ny bebyggelse tilknyttet stedbunden næring skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og kulturmiljø/kulturlandskap, jf. pbl §11-9, nr 7.

Innenfor 100-metersonen langs vassdrag er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer og nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruksnæringen, på følgende vilkår:
- Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

Dersom det etableres terrasser eller plattinger, skal disse tilpasses det naturlige terrenget og baseres på lave konstruksjoner ned mot, eller helst på bakkenivå. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser eller platting med rekkverk. Arealet for terrasse kan ikke overstige 1/3 av bebygd areal på hytta som terrassen bygges inntil. Det vises ellers til Ringebu kommunes gjeldende terrasseveileder for fritidsbebyggelse.

Innenfor hensynssone (H570-) Sikringssone - kirker gjelder:
Etter kirkeloven § 21 femte ledd, er det forbudt, uten tillatelse fra biskopen, å oppføre bebyggelse nærmere kirke enn 60 meter i spredtbygd område.

For bebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570_1) gjelder:
I seterområdene skal bygningsmiljøet spesielt hensyntas. Dette gjelder for alle typer bygninger. Nye tiltak skal fortrinnsvis innebære en tilbakeføring til tradisjonelle uttrykk med ett-plans-løsninger og uten hemsarealer. Det skal fortrinnsvis nyttes tradisjonelt byggemateriale som tre og stein. Ny bebyggelse skal føres opp som en integrert del av eksisterende tun og underordne seg dimensjoner, proporsjoner og detaljering til eksisterende bygninger. Seterbebyggelsen skal føres opp i tradisjonell stil, forenlig med tradisjon for sel, lynnbu eller vinterstugu.

Vinkelbygg skal i størst mulig grad unngås. Ved eventuell etablering av vinkelbygg, skal vinkelbygget underordne seg eksisterende bebyggelse.

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

Terrenginngrep:
Ved gjennomføring av tiltak i LNF-områdene skal en unngå unødige terrenginngrep.

Kulturminner:
Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf kulturminneloven § 9 første ledd.

Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplan, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og kraftforsyningstiltak i LNF-områder, skal

forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesak, dispensasjonssak eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

Enkeltsaker i, eller i nærheten av, verneverdige bygningsmiljø skal sendes fagenhet for kulturvern i Oppland fylkeskommune til uttalelse.

Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige biologisk mangfold lokaliteter.

§ 5.1.1 Retningslinjer for dispensasjon

En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at tiltak ikke vil være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsverdier, samt ikke ha negativ virkning for eksisterende enkeltbygninger, bygningsmiljø eller kulturlandskap.

Ved fradeling av nye bolig- eller fritidseiendommer i LNF-områdene, eller tillegg til eksisterende, skal tomtestørrelse totalt ikke overskride 1,5 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk og landskapstilpasning.

Innenfor områdene hvor det i dag er fast bosetting, kan det gis dispensasjon for etablering av ny spredt bolig- og ervervsbebyggelse etter følgende retningslinjer:

- Praktisk gjennomførbare løsninger i forhold til atkomst, vann og avløpsløsninger for boligetableringen må være til stede.
- Det er en forutsetning for lokalisering at eventuelt separat avløpsanlegg er godkjent og at avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Bygg eller adkomstveger skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
- Nye bygg kan ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med vannkilder eller veger for drift av husdyr til beite eller stier/ tråkk som er en naturlig del av kulturlandskapet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, kårbolig, driftsbygninger og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl (pbl § 20-2), samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med 2 boliger (våningshus og kårbolig) på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området.

Kårboliger

Som hovedregel kan det ikke påregnes tillatelse til:

- Fradeling av kårboliger som ligger i tunet.
- Ny kårbolig i framtiden ved fradeling av eksisterende kårbolig.

Setereiendommer:
Største tillatte bruksareal pr beboelseshus på setereiendommer er 90 m2 (BRA). Største tillatte samlet bruksareal (BRA) for setereiendommer med flere beboelseshus er 120 m2 (BRA), i tillegg kommer 30 m2 til utendørs parkeringsareal. Det kan være maksimalt 2 beboelseshus pr. setereiendom.

Oppføring av bygg med rent uthusformål kan tillates, forutsatt at det er tilknyttet landbruksdrift og føres opp som en naturlig og integrert del av setertunet. Dersom det er flere bygg på setereiendommen som kan benyttes til slike formål, bør det ikke føres opp nye uthus.

Eksisterende bygg i setertunet kan etter søknad om dispensasjon og bruksendring benyttes til beboelse. Ombyggingen/rehabiliteringen skal underordnes opprinnelig form og uttrykk, men da med elementer som muliggjør endret fremtidig utnyttelse til beboelse eller uthusfunksjon. Dokumentasjon av eksisterende og fremtidig bygg må fremlegges i søknad om byggetillatelse.

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur.

Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m. Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.
Terreng brattere enn 1:4 skal ikke nyttes som byggegrunn.

I de tilfeller eksisterende bebyggelse har større BRA enn i bestemmelsene ovenfor, og det søkes om riving og gjenoppbygging, er eksisterende bebyggelses BRA retningsgivende for ny bebyggelse.

Naust og brygger:
Gjenreising av naust er tillatt, men uten oppholdsrom, dersom det ikke kan dokumenteres at bygningsmyndighet har behandlet, eller er kjent med at slik funksjon var etablert før plan- og bygningsloven ble innført.

Brygger eller båtutsettingsplass til allmenn bruk kan tillates etter søknad.

Utfartsbu ved Svartfjellet (videreføring fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet):
Det kan etableres utfartsbu på sørvest siden av Svartfjellet under forutsetning at denne er åpen for allmennheten. Utfartsbua må lokaliseres i tilknytning til løypenettet.

§ 5.3 Spredt boligbebyggelse i LNF-områdene (LB)

pbl 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2

Bestemmelsene gjelder for ny spredt boligbygging i LNF-områder, som er avsatt til dette arealformålet (LB) i plankartet.

Ny spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LB):
Delings- eller byggetillatelse skal være i samsvar med en tomtedelingsplan for hele det aktuelle LB-området.

Det tillates tomtefradeling på maksimalt 1500 m2. Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimal tillatt bebygd areal er: BYA = 25 % av tomtens netto areal og maks bebygd areal på 300 m^2, dersom 25 % av tomtens nettoareal blir mer enn 300 m^2. Det betyr at all bebyggelse på tomta inngår (*inklusiv terrasse/veranda m.m.*), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m^2 pr. plass.

Boligene skal ha adkomst via godkjent avkjørsel fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

Boligene skal tilknyttes offentlig vann og avløp, dersom det er mulig.

Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrka eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 50 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 200 meter.

Retningslinjer for dispensasjonspraksis for byggetiltak på eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-områder (som ikke er avsatt med eget arealformål i plankartet):
Omfanget pr. bebygd eiendom er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimal tillatt bebygd areal er: BYA = 25 % av tomtens netto areal og maks bebygd areal på 300 m2, dersom 25 % av tomtens nettoareal blir mer enn 300 m2. Det betyr at all bebyggelse på tomta inngår (inklusiv terrasse/veranda m.m.), også biloppstillingsplasser inngår med 18 m2 pr. plass.

Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset lokal byggeskikk. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 40 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK). Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.

Gammel og uhensiktsmessig bygningsmasse på boligeiendommen, eksempelvis låve eller uthus, kan i særskilte tilfeller holdes utenfor arealberegningene.

§ 5.4 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områdene (LF)

Bestemmelsene gjelder for eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse i LNF-områdene, som er avsatt til dette arealformålet i plankartet.

Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LF):
Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bruksareal pr. hyttetun er 150 m^2 BRA, inkludert 30 m^2 parkeringsareal uten takoverbygg. Bygningene skal plasseres i tunform, med maks 7,9 meter mellom bygningene.

Det tillates kun èn bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.

Det er ikke tillatt å dele opp fritidseiendommer slik at det oppstår flere bebygde fritidseiendommer.

Fritidsboliger ved Holmtjønn i Fåvang østfjell:
Bestemmelsene gjelder ikke for 5 eksisterende fritidsboliger i/ved Holmtjønn i Fåvang østfjell. Her tillates ikke utvidelse av bygningsmassen, kun vedlikehold.

Tomter (gnr/bnr) berørt av kulturminner:
Tomtene 96/43 og 129/194 har kullgrop på tomta. Tomtene 59/26, 59/1/4 og 59/1/5 har jernvinneanlegg rett nedenfor tomtene. Tiltak på de nevnte eiendommer må avklares med kulturminnemyndigheten.

Videreføring av tomter i Venåsen - Skardhaugen:
I Venåsen - Skardhaugen er 6 tomter for spredt fritidsbebyggelse i LNF, innenfor hensynssone villreinens leveområde, videreført fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet. Tomtene kan bebygges i tråd med bestemmelser for eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF.

Utvidelse er ikke tillatt for følgende eiendommer:
2/14, 2/19, 3/8, 3/9, 3/16, 3/19, 17/20, 17/27, 17/45, 23/15, 25/8, 27/53, 194/1/8, 194/1/15, 194/1/29, 194/1/31, 194/1/32 og 194/1/33

Dette er en videreføring av bestemmelse fra LNF0-område i kommunedelplan for Venabygdsfjellet 2007-2014.

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur.

Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m. Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.
Terreng brattere enn 1:4 skal ikke nyttes som byggegrunn.

I de tilfeller eksisterende bebyggelse har større BRA enn i bestemmelsene ovenfor, og det søkes om riving og gjenoppbygging, er eksisterende bebyggelses BRA retningsgivende for ny bebyggelse.

Retningslinjer for dispensasjonspraksis for byggetiltak på eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (som ikke er avsatt med eget arealformål i plankartet):
Det kan gis rom for tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer utenfor regulert felt innenfor en øvre ramme på 120 m2 bruksareal (BRA) . Søknadene må konkret vurderes ut fra hensyn til villrein, bebyggelsens synbarhet og beliggenhet (snaufjell/skog), terreng, nærhet til vann og vassdrag og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (LN)

Omfanget av næringsvirksomhet er begrenset til bruksendring av eksisterende bygningsmasse, eller nybygg, tilbygg og underbygg på eksisterende bygningsmasse.

LN1 Forrestadsetra:
Bygningsmiljøet på Forrestadsetra skal spesielt hensyntas. Nye tiltak skal fortrinnsvis innebære en tilbakeføring til tradisjonelle uttrykk. Bygningene skal ha mørke eller matte fasader, små vinduer og oppdelte vindusflater. Det skal fortrinnsvis nyttes tradisjonelt byggemateriale som tre og stein. Det er videre en forutsetning at:
- Virksomheten er knyttet til gårdens ressurser.
- Arealene virksomheten skal etableres på ikke søkes fradelt.

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tiltaket ikke berører dyrka mark.

Eksisterende utleiehytter kan utvides til maks 50m2 BRA pr bygning.

Det tillates mindre tilbygg på eksisterende bebyggelse i setertunet. Bruksareal kan økes med inntil 20 m2 BRA pr. bygg.

§ 5.6 Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn

pbl § 11-11 nr 6

Kiting innenfor hensynssonen H560_1 (villreinens leveområde - sone 1) er ikke tillatt.

§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG

pbl § 11-7 nr 6

For områder vist som bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.

Opprensking og vedlikehold av bekkeløp for å forbygge flomskader er tillatt.

§ 7. HENSYNSSONER

pbl § 11-8

§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

pbl 11-8 bokstav a)

§ 7.1.1 Sikringssone vannverk (H110_1 og H120_1)

All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til områdenes funksjon som nedslagsfelt for drikkevannkilder.

For visse typer virksomheter og anlegg er det angitt at det skal treffes forholdsregler, sikringstiltak etc. mot forurensning. Det er kommunen og Mattilsynet som avgjør om en virksomhet eller et anlegg kan medføre fare for forurensninger og om omfanget av evt. forholdsregler, sikringstiltak etc. er tilstrekkelig. I noen tilfeller kan det på spesielle vilkår gis dispensasjon fra bestemmelsene tilknyttet de til enhver tid gjeldende sikringssoner, kommunen (som vannverkseier) og Mattilsynet er også her myndighet.

H120_1 viser hensynssone rundt fremtidig grunnvannsbrønn på Risøya.

§ 7.1.2 Sikringssone – Hafjell værradar (H190_1)

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som har konsekvenser for Hafjell værradar. Dette omfatter vindturbiner med fri sikt til værradaren.

§ 7.1.3 Støysoner (H210_1 og H220_1)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 7.1.4 Skredfare (H310_1)

Det tillates ikke etablering av nye byggeområder, eller nye byggetiltak, innenfor denne sonen uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i gjeldende teknisk forskrift.

Dersom det er behov for sikringstiltak mot skred, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Skredfare omfatter fare for snøskred, jord-, flom-, stein-, og andre løsmasseskred, samt skred utløst av ekstreme nedbørsmengder.

§ 7.1.5 Flomfare (H320_1)

Det tillates ikke etablering av nye byggeområder, eller nye byggetiltak, langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom + sikkerhetsmargin på 0,5 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentaksintervall 1/1000 (1000-årsflom).

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker må det gjøres en nærmere utredning av flomfaren i henhold til NVE`s retningslinje 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar". Tiltakshaver plikter å bekoste slike undersøkelser.

Dersom det er behov for sikringstiltak mot flom og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal disse være beskrevet i reguleringsplanen og være etablert før byggingen kan igangsettes.

Det skal tas særskilt hensyn til at avrenning fra kunstsnø, takflater, asfaltveger, vårsmelting m.m også utgjør faremomenter ved potensiell flom.

§ 7.1.6 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370_1)

Innenfor sonen må bygninger etableres med avstander til høyspenningsanlegget slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 7.2 Hensynssoner med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø

pbl § 11-8 bokstav c)

§ 7.2.1 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1)

Innenfor sonen skal det tas særlig hensyn til friluftsliv og adgangen til fri ferdsel i 100-metersbeltet i strandsonen. Det skal ikke reguleres inn ny bebyggelse i sonen.

Det er ikke tillatt med nye bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen jf § 5.1.

Kantvegetasjonen langs vassdrag skal sikres med minimumsbredde 6 m.

§ 7.2.2 Villreinens leveområde – sone 1 (H560_1)

Retningslinjer i Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak.

Det kan ikke påregnes at det blir gitt tillatelse til bilvei fram til hytter innenfor sonen. Ved oppføring eller tilbygg av hytte, kan det etter søknad om dispensasjon åpnes for å transportere materiale inn ved bruk av traktor eller snøscooter.

<u>Brøyting av veier i leveområdet:</u>
Brøyting av private veger innenfor vinterbeiter og som fører inn mot vinterbeiter anbefales ikke, unntatt er brøyting i forbindelse med skogsdrift.

Brøyting av fv 27 videreføres forutsatt at stopp- og parkeringsforbud opprettholdes via en langsiktig hjemmel basert på hensynet til villreinen.

Friisvegen kan brøytes fram til 1. november og åpnes igjen etter 15. mai. Konkret åpningsdato om våren (etter 15. mai) skal løpende vurderes i forhold til villreinen.

Vinjevegen vurderes på lik linje med Friisvegen pga viktig vinterbeite for villrein.

Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn:

Kiting innenfor hensynssonen H560_1 (Villreinens leveområde - sone 1) er ikke tillatt.

§ 7.2.3 Buffersone til villreinens leveområde – sone 2 (H560_2)

Retningslinjer i Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak.

Når det gjelder søknader om veg til enkelthytter, vil kommunen være restriktiv med å gi tillatelse. Det skal føres en streng dispensasjonspraksis. Det vil her bli lagt særlig vekt på å hindre at veien fører til store inngrep og sår i naturen. Det er viktig å vurdere forhold som behov for terrenginngrep, kurvatur og skjæringer.

Vei i åpent lende og over tregrensa vil være mer konfliktfylt enn tilsvarende i skog. Samtidig skal tiltaket vurderes i forhold til bl.a. vilt – og friluftsinteresser i området. For å unngå store terrenginngrep skal søknader om vegtilkomst til hytter behandles samla for nærliggende tomter. Hver søknad skal gis en individuell behandling av kommunens planutvalg. Det er en forutsetning at søker har inngått avtale med grunneier og naboer som den nye vegen får virkning for.

§ 7.2.4 Utviklingssone – sone 3 (H560_3)

Retningslinjer i Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak.

§ 7.2.5 Seterområder (H570_1)

Sone med særlig hensyn til seterområder.

For disse områdene skal det legges opp til en streng dispensasjonspraksis for å ivareta hensynet til seterlandskapet og byggetradisjonen for seterbebyggelsen, jfr. bestemmelser for LNF-områdene.

§ 7.2.6 Kulturlandskap og kulturmiljø (H570_2)

Følgende hensynssoner med særlig hensyn til kulturlandskap og kulturmiljø er vist i plankartet:

- Del av Sør-Vekkom, H570_2
- Butangen i Imsdalen, H570_2

For disse områdene skal det legges opp til en streng dispensasjonspraksis for å ivareta hensynet til kulturlandskap, kulturmiljø og bygningsmiljø.

§ 7.2.7 Sikringssone - kirker (H570_3)

Sone med særlig hensyn til kirker og området rundt.

Etter kirkeloven § 21 femte ledd, er det forbudt, uten tillatelse fra biskopen, å oppføre bebyggelse nærmere kirke enn 60 meter i spredtbygd område.

Venabygd kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking,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).

Alle byggetiltak nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkelovens §21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak skal det tas hensyn til kirkens plasering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken, skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

§ 7.2.8 Pilgrimsleden (H570_4)

Pilgrimsleden er vist som en 10 meter bred hensynsone.Pilgrimleden skal være åpen for fri ferdsel. Alle tiltak i hensynssonen skal ta hensyn til kulturminnene. Synlige tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 7.2.9 Kulturminner (H570_5)

Alle tiltak i hensynssonene skal avklares med kulturminnemyndighetene.

§ 7.3 Hensynssoner for båndlegging

pbl § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner for båndlegging er vist i plankartet:

§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720_)

Følgende områder fredet etter naturvernloven/naturmangfoldloven er markert med hensynsone i plankartet:

Rondane nasjonalpark
Nordåa-Søråa naturreservat
Skardseterlia naturreservat
Helakmyrene naturreservat
Åsdalstjønna naturreservat
Imsdalen naturreservat
Rolla naturreservat
Fåvang naturreservat
Opsahl naturreservat
Svenstad naturreservat

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

Søknad om tiltak i randsonen inntil områder som er fredet etter naturvernloven eller naturmangfoldloven skal forelegges forvaltningsmyndighet.

§ 7.3.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1)

I hensynssone H730_1 ligger kulturminner som er automatisk fredet eller vedtaksfredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6, 8 og 15. Arealet er båndlagt etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak utover ordinært vedlikehold på fredete bygninger krever dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 7.3.3 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710_)

Areal innenfor hensynssone H710_) er båndlagt i påvente av endelig vedtak av kommunedelplan for ny E6 Fåvang kirke – Elstad.

§ 8. GJELDENDE PLANER

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende kommune(del)planer:
052020070007 Kommunedelplan for Venabygdsfjellet
052020040002 Kommundelplan for Fåvang østfjell
052019880001 Kommunedelplan for Vålebru
052019910005 Kommunedelplan for Fåvang
052019920010 Kommunedelplan for sand, grus og pukk
052019950007 Kommunedelplan for Bånsetra – Veslesetra
052019960010 Kommunedelplan for Del av Sør-Vekkom

Følgende kommunedelplaner omfattes ikke av kommuneplanrevisjonen, og videreføres i sin helhet:

052020090007 Kommunedelplan for Kvitfjell
052020110011 Kommunedelplan for E6 Elstad-Frya

§ 8.1 Hensynssone videreføring av reguleringsplan (H910_)

pbl § 11-8 bokstav f)

Følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

PlanId:	**Plannavn:**
052019580001	Reguleringsplan for Vålebru m omegn (Tollmoen-Åmillom)
052019700001	Reguleringsplan for Gunstadskogen
052019730001	Reguleringsplan for Gunstadskogen II
052019760001	Reguleringsplan for Vålebru omegn Skaløkken
052019760002	Reguleringsplan for Brekkebakken
052019770001	Reguleringsplan for Kolflata 2
052019780001	Reguleringsplan for Skogheim og Oppheim
052019790001	Reguleringsplan for Venabygd
052019800001	Reguleringsplan for Nigardsmyra
052019830001	Reguleringsplan for Marienhø
052019840001	Reguleringsplan for Frya
052019890001	Reguleringsplan for Ulberg
052019890002	Bebyggelsesplan for Fåvangfjellet Flausæter felt I
052019890003	Bebyggelsesplan for Fænnatjønnet Hyttegrend, område C
052019900001	Bebyggelsesplan for Fåvangfjellet Flausæter felt G
052019900002	Bebyggelsesplan for Fåvangfjellet Flausæter felt F - Bakkenfeltet
052019900003	Reguleringsplan for Lundjordet
052019910001	Reguleringsplan for Fv 319, ny tilknytning til Fåvang sentrum og forbindelse til vestsida
052019910002	Reguleringsplan for Kilgarden bogrend
052019910003	Reguleringsplan for Skardhaugen Kyrkjegardsfjellet (Gulltjønn 1)
052019910004	Bebyggelsesplan for Trabelia hyttegrend og camping
052019910006	Reguleringsplan for Lauvåsen vest
052019920001	Reguleringsplan for Kvislen søndre
052019920002	Reguleringsplan for Åmillom
052019920003	Bebyggelsesplan for Fåvangfjellet Rollstulen område A
052019920004	Bebyggelsesplan for område J på Gullhaugen Flauseter
052019920005	Reguleringsplan for Trabelia øst
052019920006	Reguleringsplan for Steintjønnlia

052019920007	Reguleringsplan for Skottåsen hyttegrend
052019920008	Reguleringsplan for Kvitberget hyttegrend
052019920009	Reguleringsplan for Moheimsflata og Myhre grustak
052019930003	Reguleringsplan for Kjørra
052019930004	Reguleringsplan for E6 ved Krekke
052019940001	Reguleringsplan for Tann-Annolseter hytteområde
052019940002	Reguleringsplan for trafikksikkerhetstiltak langs E6 Skjeggestad- gamle Baksidevegen-Våla bru
052019950001	Reguleringsplan for Rudihagen hyttegrend
052019950003	Bebyggelsesplan for omsorgsboliger ved Ringebu eldresenter
052019950004	Reguleringsplan for Fåvang krysningsspor i Ringebu kommune
052019950005	Reguleringsplan for massedeponi nord for Borgenesset
052019950006	Bebyggelsesplan for Trabelia øst felt C og E
052019960003	Reguleringsplan for Granhøygruva, S1 på Moheimsflata
052019960004	Bebyggelsesplan for U8 Buhaugen øst 3
052019960006	Bebyggelsesplan for Lundtjønn hyttegrend
052019960007	Reguleringsplan for Friska - Buhaugen
052019960008	Reguleringsplan for Bånsetra Svarttjernet (H1-2)
052019960009	Reguleringsplan for Bånsetra sør (H3)
052019970002	Bebyggelsesplan for Trabelia øst felt A og B
052019970003	Bebyggelsesplan for turistområde U5 (Friska - Buhaugen)
052019970005	Reguleringsplan for Kyrkjegardsfjellet
052019980001	Reguleringsplan for Lundesetra - Spidsbergsetra
052019980003	Reguleringsplan for Ringebu stasjon og kryssingsspor
052019980004	Reguleringsplan for bussholdeplass på Vålejordet
052019980006	Reguleringsplan for hytteområde ved Trabelivegen
052019980008	Bebyggelsesplan for område U6 i reg.plan for Friska - Buhaugen
052019980009	Reguleringsplan for H-6 Slåsetra
052019980010	Reguleringsplan for gang- og sykkelveg E6 Grovbakken- Skjeggestad
052019980011	Bebyggelsesplan for område 1 - Spidsbergseter
052019980012	Reguleringsplan for Fåvang kirke
052019980013	Bebyggelsesplan for delfelt B13-Ulberg
052019990002	Bebyggelsesplan for omsorgsboliger ved Ringebu eldresenter
052019990003	Reguleringsplan for Risøya grustak
052020000002	Reguleringsplan for Slåbakken hytteområde
052020000003	Reguleringsplan for Fjellskoletunet (endring)
052020000004	Reguleringsplan for Ulberg - Ringebu barnehage
052020000007	Reguleringsplan for hytteområde i Høgåsen
052020000008	Reguleringsplan for Gulltjønn 2
052020000010	Reguleringsplan for Skarvvollene
052020000011	Reguleringsplan for Nedre Langbakken
052020000013	Reguleringsplan for Rondevegen turistsenter
052020010001	Bebyggelsesplan for Trabelia øst felt D
052020020002	Bebyggelseplan for U2 (Friska-Buhaugen)
052020020003	Reguleringsplan for Fv 338 Doktorkrysset - Flatmokrysset
052020020008	Reguleringsplan for del av gnr. 45, bnr. 1 og 95
052020020010	Reguleringsplan for Buhaugen vest
052020020011	Reguleringsplan for del av Moheimsflata (Myhre grustak)
052020030001	Reguleringsplan for Søre Fiskeløysa
052020030002	Reguleringsplan for Øvre Langbakken
052020030004	Reguleringsplan for Vålebru
052020030005	Bebyggelsesplan for U4 (Friska - Buhaugen)

052020040003	Reguleringsplan for Kleivberga fjelltak
052020040004	Reguleringsplan for Storfjellstua
052020060003	Reguleringsplan for Bergsveinshølen
052020060004	Reguleringsplan for del av Vålejordet
052020060005	Reguleringsplan for Borgehølen hyttegrend
052020060010	Reguleringsplan for H7 Mykkelseter
052020070005	Reguleringsplan for Gokartbane i Brauta
052020080005	Reguleringsplan for Ulberg vest
052020080006	Reguleringsplan Fv 386 gang- og sykkelveg og Rv. 27 breddeutvidelse i Venabygd
052020090003	Reguleringsplan for Felt I, Flauseter i Fåvangfjellet
052020090004	Reguleringsplan for Lynnstad Hyttegrend - Fåvang østfjell
052020090005	Reguleringsplan for H9 Mykkelseter - Fåvang østfjell
052020090006	Endring av reguleringsplan for Fjellskoletunet
052020100001	Reguleringsplan for Barnåla
052020100004	Reguleringsplan for område M5 på Venabygdsfjellet
052020110002	Reguleringsplan for Marienhø boligområde
052020110003	Reguleringsplan for Felt A - Rollstulen, Fåvang Østfjell
052020110004	Reguleringsplan for T3 Venabygdsfjellet
052020110006	Reguleringsplan for St. Olavs plass
052020120002	Reguleringsplan for Rolldalen hyttegrend (H8)
052020120005	Reguleringsplan for Ringebu stavkirke
052020120008	Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Vålebru - Ringebu folkehøgskule
052020130003	Reguleringsplan for E6 Gunstadmoen - Frya
052020130005	Reguleringsplan for E6 Krekke rasteplass
052020130006	Reguleringsplan for Trabelia øst trinn 3
052020140001	Reguleringsplan for Fåvang
052020140002	Reguleringsplan for Tromsnesskogen
052020150002	Reguleringsplan for Stulsåa felt H6
052020150004	Reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen
052020150005	Reguleringsplan for Gullhaugkamp felt H15
052020150006	Reguleringsplan for Gullhaugen (Felt M)
052020150008	Reguleringsplan for Lundkampen (Felt J) (Fåvang Østfjell)
052020160001	Reguleringsplan for Fv. 27 Rasteplass ved Muen
052020170001	Reguleringsplan for Fv. 388 Brekkebakken

Reguleringsplaner er vist med hensynssone H910.

<u>For revidering av reguleringsplan for Lundeseter Spidsbergseter gjelder følgende:</u>
Område M4 i reguleringsplan for Lundeseter Spidsbergseter kan ikke nyttes til overnattingsvirksomhet. Eksisterende bruk av Lundesetra kan videreføres.

For fritidseiendommer er tillatt bruksareal pr hytte 120 m2 BRA. Parkeringsareal er ikke inkludert. Hytter skal ha takvinkel 20-30 grader og tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Gesimshøyde over grunnmur må ikke overstige 290 cm på torvtaksløsninger og 270 cm ved andre typer takløsninger. Grunnmurshøyde må ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

Godkjent bebyggelsesplan for delområde I (vedtatt 29.10.2998 sak 0042/98) gjelder inntil den blir avløst av ny reguleringsplan. Før utbygging av andre områder innenfor reguleringsplanområdet kan skje, må det utarbeides og godkjennes ny reguleringsplan.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMTERUD	Beregnet areal	5406.2
Etablert dato	28.07.1975	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.09.2008	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	157/34
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.12.2013 16.12.2013	 157/33 fiktiv		 157/15, 157/33, 157/34, 200/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.12.2013 16.12.2013	13/3185 skylddeling		 157/15, 157/33, 157/34, 200/2
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	21.10.2010 21.10.2010	07/302 M 64/90		 157/2, 157/13, 157/21, 157/34, 157/41, 187/3
Skylddeling Skylddeling	28.07.1975			157/21, 157/34

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6806830.68	566278.75	0	Ja	5406.2	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØMTERUD ASTRID MARIE F180539*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Linåkervegen 2A 2634 FÅVANG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Losnabakkan 100

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2634 FÅVANG	Kirkesogn	03070402 Fåvang
Grunnkrets	205 Bjørgevollen	Tettsted	
Valgkrets	2 FÅVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	156628077		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	25482182		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	156628069		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 156628077: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	74
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	74
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Losnabakkan 100	H0101	157/34	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	64	0	64	74	0	74
K01	0	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 25482182: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	49
Vannforsyning		BTA Totalt	49
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		04.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	157/34	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	49	49

3: Bygning 156628069: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	48
Vannforsyning		BTA Totalt	48
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		04.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	157/34	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	48	48

Ringebu kommune
Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 15.08.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	157	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Losnabakkan 100, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	1 182 000,00 kr
Skatt	2 909,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.03.2009
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.08.2023

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	157	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Losnabakkan 100, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Eiendomsskatt	2 909,00 kr
Feiing	392,52 kr
Renovasjon	2 413,76 kr
Slam	1 422,24 kr
Vann	6 134,92 kr
Sum	**13 272,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vannmålerleie - 1/2" (15 mm DN)	1 stk	732,50 kr	1/1	0 %	732,50 kr	549,38 kr
Renovasjon hjemmekompostering	1 stk	-427,50 kr	1/1	0 %	427,50 kr	-37,77 kr
Renovasjon - 190 liter restavfall	1 stk	2 840,00 kr	1/1	0 %	2 840,00 kr	250,94 kr
Septik, pr. anlegg tom 4 m3	1 Stk	2 301,25 kr	1/2	0 %	1 150,63 kr	101,66 kr
Tilsyn septikanlegg	1 stk	550,00 kr	1/1	0 %	550,00 kr	48,60 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsyn 1 pipe/løp	1 stk	412,50 kr	1/1	0 %	412,50 kr	309,38 kr
Forbruk vann 2022	47 m^3	25,96 kr	1/1	0 %	1 220,24 kr	1 220,24 kr
Abonnementsgebyr vann bolig Ringebu/Fåvang	1 Stk	3 282,50 kr	1/1	0 %	3 282,50 kr	2 461,88 kr
Eiendomsskatt Bolig Fritid Kvartal	727400 promille	4,00 kr	1/1	0 %	2 910,00 kr	2 181,90 kr
Akonto Vann 2023	5 m^3	29,80 kr	1/1	0 %	149,00 kr	432,10 kr
Innbet. Akonto Vann 2022	-70 m^3	25,96 kr	1/1	0 %	-1 817,40 kr	-1 817,40 kr
				Sum	**11 857,47 kr**	**5 700,91 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.08.2023

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	157	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	149183017	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	156628077	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Losnabakkan 100, 2634 FÅVANG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn	Jøtul AS	600 & 602 & 606 & 118/119
Kjellerstue	Åpen peis ved siden av røykløp	Murt peis	Åpen murt peis ved siden av løp
1 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Petite
2 etasje	Vedkomfyr	Ulefos	Eldre modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.08.2022	Tilsyn	22.04.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 149183017

BruksenhetId	149182408	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156628069	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149182408.

BruksenhetId	149119825	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	25482182	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149119825.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ringebu kommune

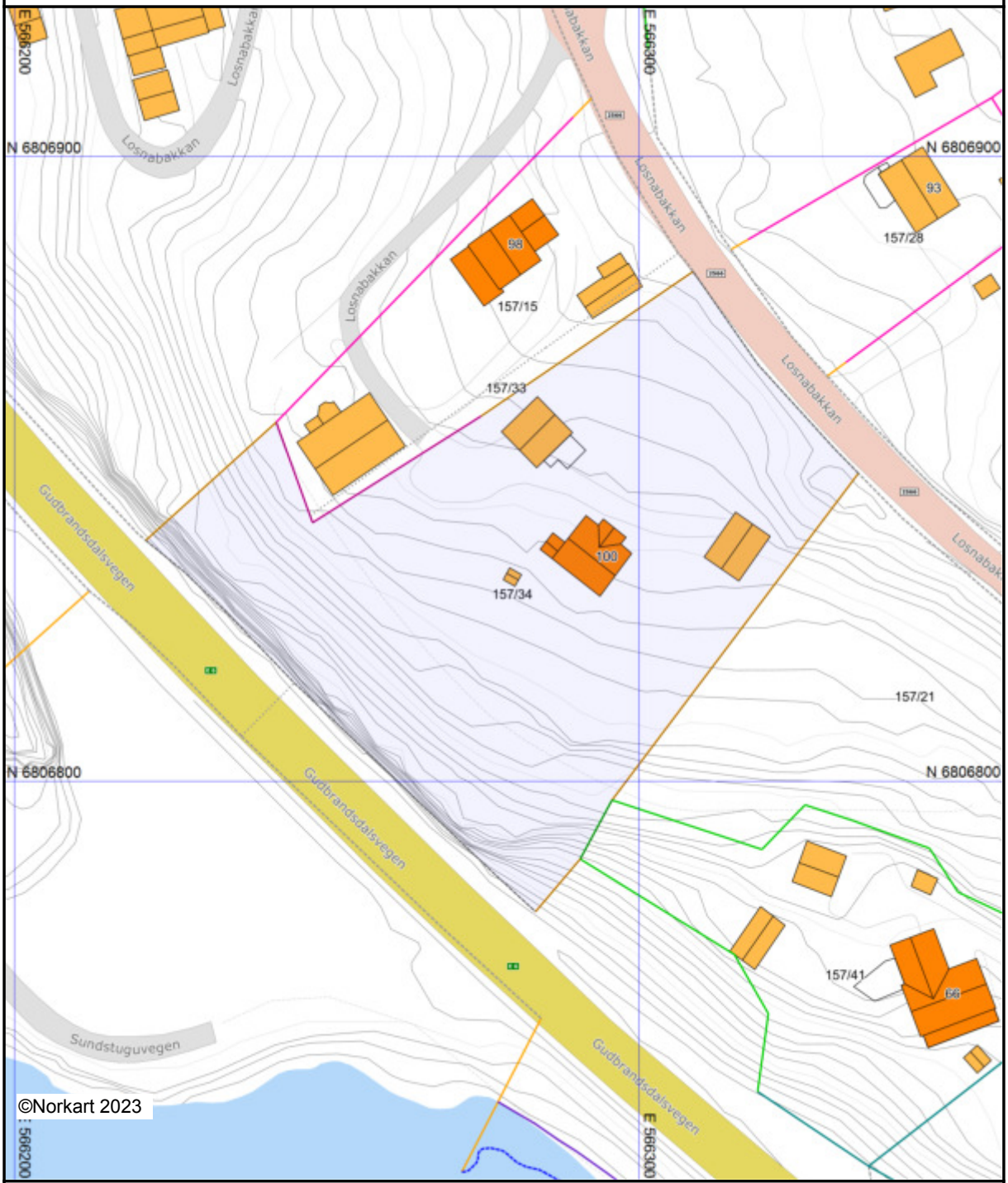
Grunnkart

Eiendom: 157/34
Adresse: Losnabakkan 100
Dato: 15.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

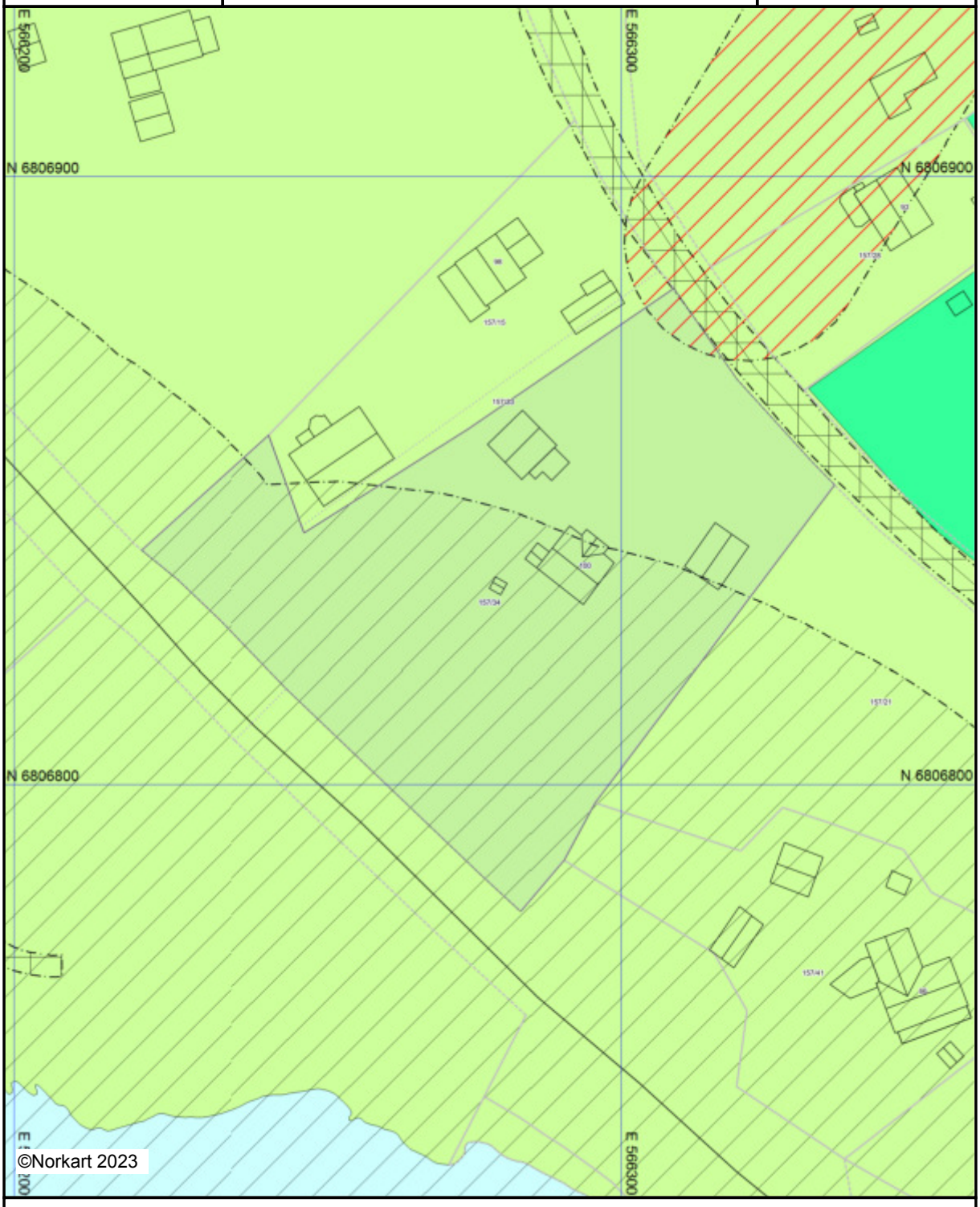
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/34
Adresse: Losnabakkan 100
Dato: 15.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



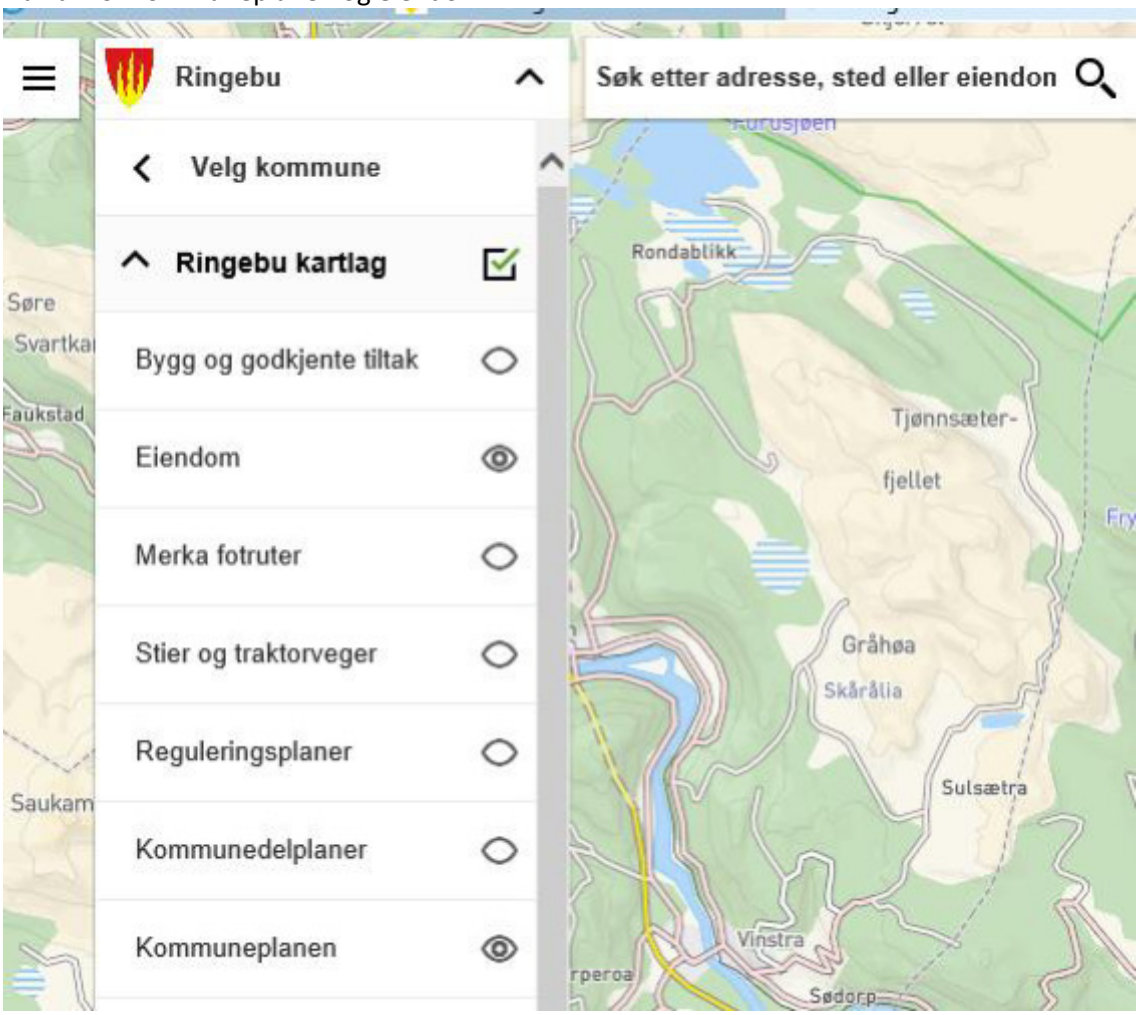
KORTVERSJON KOMMUNEPLANENS AREALDEL–
BESTEMMELSER OG PLANKART FOR FRITIDSBEBYGGELSEN

1. Innledning

Plankart og bestemmelser må ses i sammenheng:

Gå inn på Ringebu kommune sin kartløsning, Kommunekart

- Huk av for kommuneplanen og eiendom:



2. Eiendommer som er avklart for bebyggelse

2.1 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF (LF)

Ser slik ut i plankartet:



I de nye bestemmelsene står:
Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bruksareal pr. hyttetun er 150 m^2 BRA, inkludert 30 m^2 parkeringsareal uten takoverbygg. Bygningene skal plasseres i tunform, med maks 7,9 meter mellom bygningene.

Merknad: Tiltakshaver må vite at samlet areal er innenfor det som er tillatt på eiendommen iht. gjeldende norsk standard (om nødvendig må evt. fagmann konsulteres, alt ansvar i norske byggesaker er privatisert, noe som gjør at kommunen ikke kan benyttes som konsulent i dette). Det vil ikke kunne påregnes dispensasjon fra arealutnyttelsen.

Det tillates kun èn bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt. Det er ikke tillatt å dele opp fritidseiendommer slik at det oppstår flere bebygde fritidseiendommer.

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur.

Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m. Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

Terreng brattere enn 1:4 skal ikke nyttes som byggegrunn.

I de tilfeller eksisterende bebyggelse har større BRA enn i bestemmelsene ovenfor, og det søkes om riving og gjenoppbygging, er eksisterende bebyggelses BRA retningsgivende for ny bebyggelse.

Ved gjennomføring av tiltak i LNF-områdene skal en unngå unødige terrenginngrep.

Utvidelse er **ikke** tillatt for følgende eiendommer på Venabygdsfjellet:
2/14, 2/19, 3/8, 3/9, 3/16, 3/19, 17/20, 17/27, 17/45, 23/15, 25/8, 27/53, 194/1/8, 194/1/15, 194/1/29, 194/1/31, 194/1/32 og 194/1/33
(Bestemmelsene for disse eiendommene er videreført fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet, tidligere Sone 0). For disse 18 eiendommene, kan det ut fra plankartet se ut som de er avklart for

videre bebyggelse, men det er altså ikke tilfelle.

2.1.1 Hensynssone «Friluftsliv langs vann og vassdrag» (H530_1)



Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

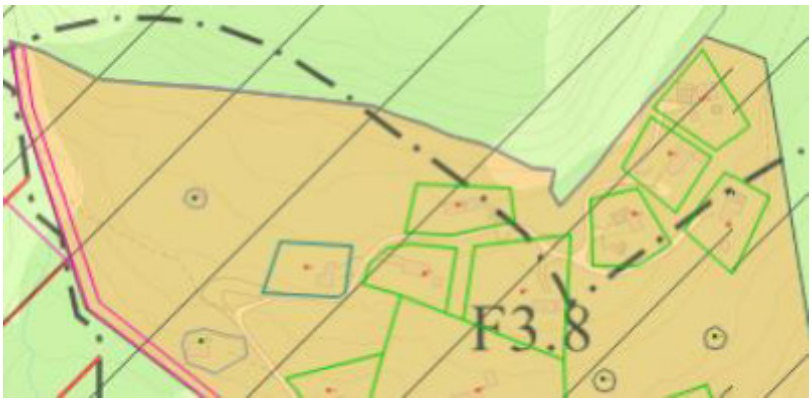
2.1.2 Faresone «Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler» (H370_1): rød skravur



Innenfor sonen må bygninger etableres med avstander til høyspenningsanlegget, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse

Ser slik ut i plankartet:



I de nye bestemmelsene står:

Denne bestemmelsen gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse,

men som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner. *(Merknad: For ny fritidsbebyggelse, er det krav om reguleringsplan).*

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bruksareal pr. hyttetun er 150 m2 BRA, inkludert 30 m2 parkeringsareal uten takoverbygg. Bygningene skal plasseres i tunform med maks 7,9 meter mellom bygningene.

(Merknad: Tiltakshaver må vite at samlet areal er innenfor det som er tillatt på eiendommen iht. gjeldende norsk standard (om nødvendig må evt. fagmann konsulteres, alt ansvar i norske byggesaker er privatisert, noe som gjør at kommunen ikke kan benyttes som konsulent i dette). Det vil ikke kunne påregnes dispensasjon fra arealutnyttelsen.)

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur. Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m.

Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

<u>For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner (H530_) "Friluftsliv langs vann og vassdrag" gjelder:</u>

Innenfor denne hensynssonen er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer på følgende vilkår:

- Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

<u>For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570_) gjelder:</u>

I seterområdene skal bygningsmiljøet spesielt hensyntas. Dette gjelder for alle typer bygninger. Nye tiltak skal fortrinnsvis innebære en tilbakeføring til tradisjonelle uttrykk med ett-plans-løsninger og uten hemsarealer. Det skal fortrinnsvis nyttes tradisjonelt byggemateriale som tre og stein. Ny bebyggelse skal føres opp som en integrert del av eksisterende tun og underordne seg dimensjoner, proporsjoner og detaljering til eksisterende bygninger

Vinkelbygg skal i størst mulig grad unngås. Ved eventuell etablering av vinkelbygg, skal vinkelbygget underordne seg eksisterende bebyggelse.

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

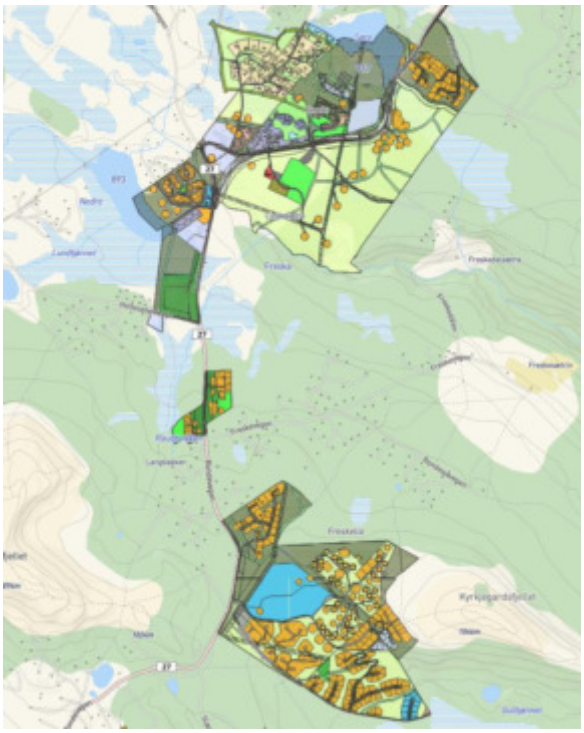
Dersom det etableres terrasser eller plattinger, skal disse tilpasses det naturlige terrenget og

baseres på lave konstruksjoner ned mot, eller helst på bakkenivå. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser eller platting med rekkverk. Arealet for terrasse kan ikke overstige

1/3 av bebygd areal på hytta som terrassen bygges inntil. Det vises ellers til Ringebu kommunes gjeldende terrasseveileder for fritidsbebyggelse.

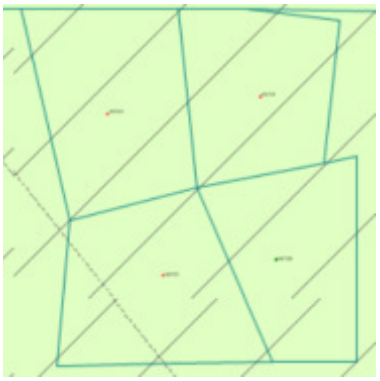
2.3 Fritidseiendommer innenfor egne reguleringsplaner

Reguleringsplaner gjelder fortsatt med egne bestemmelser.



3. Eiendommer som ikke er avklart for videre bebyggelse

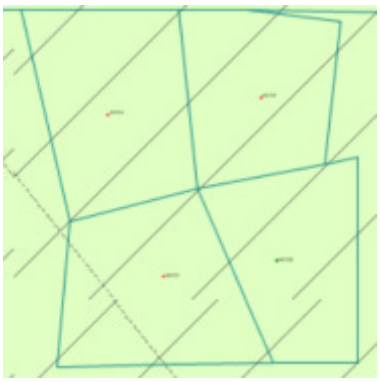
Eiendommer som ikke er avklart for videre bebyggelse, ser slik ut i plankartet:



Utvidelse er **ikke** tillatt for følgende eiendommer på Venabygdsfjellet:
2/14, 2/19, 3/8, 3/9, 3/16, 3/19, 17/20, 17/27, 17/45, 23/15, 25/8, 27/53,
194/1/8, 194/1/15, 194/1/29, 194/1/31, 194/1/32 og 194/1/33
(Bestemmelsene for disse eiendommene er videreført fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet, tidligere Sone 0). For disse 18 eiendommene, kan det ut fra plankartet se ut som de er avklart for videre bebyggelse, men det er altså ikke tilfelle.

3.1 Konklusjon

For eiendommer som ser slik ut i plankartet:



vil alle byggetiltak innebære at det må søkes om dispensasjon. Resultatet er ikke gitt.

Uthus/bod vil normalt være kurant. Byggetiltak som øker overnattingskapasiteten, og som ligger innenfor Regional plan for Rondane-Sølnkletten, er normalt ikke kurant ut fra villreinhensyn. For disse dispensasjonssøknadene er det høyt behandlingsgebyr, ca. kr 30.000. Størrelsen på gebyret avhenger bl.a av om saken skal behandles politisk eller administrativt.

4 Veg

Søknad om bygging av veg til enkelthytter er et søknadspliktig tiltak, og er ikke i tråd med LNF-formålet. Det må søkes om dispensasjon for dette.

For «østsida» skal retningslinjer i Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak.

4.1 Villreinens leveområde– sone 1 (H560_1):

Det kan ikke påregnes at det blir gitt tillatelse til bilvei fram til hytter innenfor sonen.
Ved oppføring eller tilbygg av hytte, kan det etter søknad om dispensasjon åpnes for å transportere materiale inn ved bruk av traktor eller snøscooter.

4.2 Buffersonen - sone 2 (H560_2)

Når det gjelder søknader om veg til enkelthytter, vil kommunen være restriktiv med å gi tillatelse. Det skal føres en streng dispensasjonspraksis. Det vil her bli lagt særlig vekt på å hindre at veien fører til store inngrep og sår i naturen. Det er viktig å vurdere forhold som behov for terrenginngrep, kurvatur og skjæringer.

Vei i åpent lende og over tregrensa vil være mer konfliktfylt enn tilsvarende i skog. Samtidig skal tiltaket vurderes i forhold til bl.a. vilt – og friluftsinteresser i området. For å unngå store terrenginngrep skal søknader om vegtilkomst til hytter behandles samla for nærliggende tomter.

Hver søknad skal gis en individuell behandling av kommunens planutvalg. Det er en forutsetning at søker har inngått avtale med grunneier og naboer som den nye vegen får virkning for.

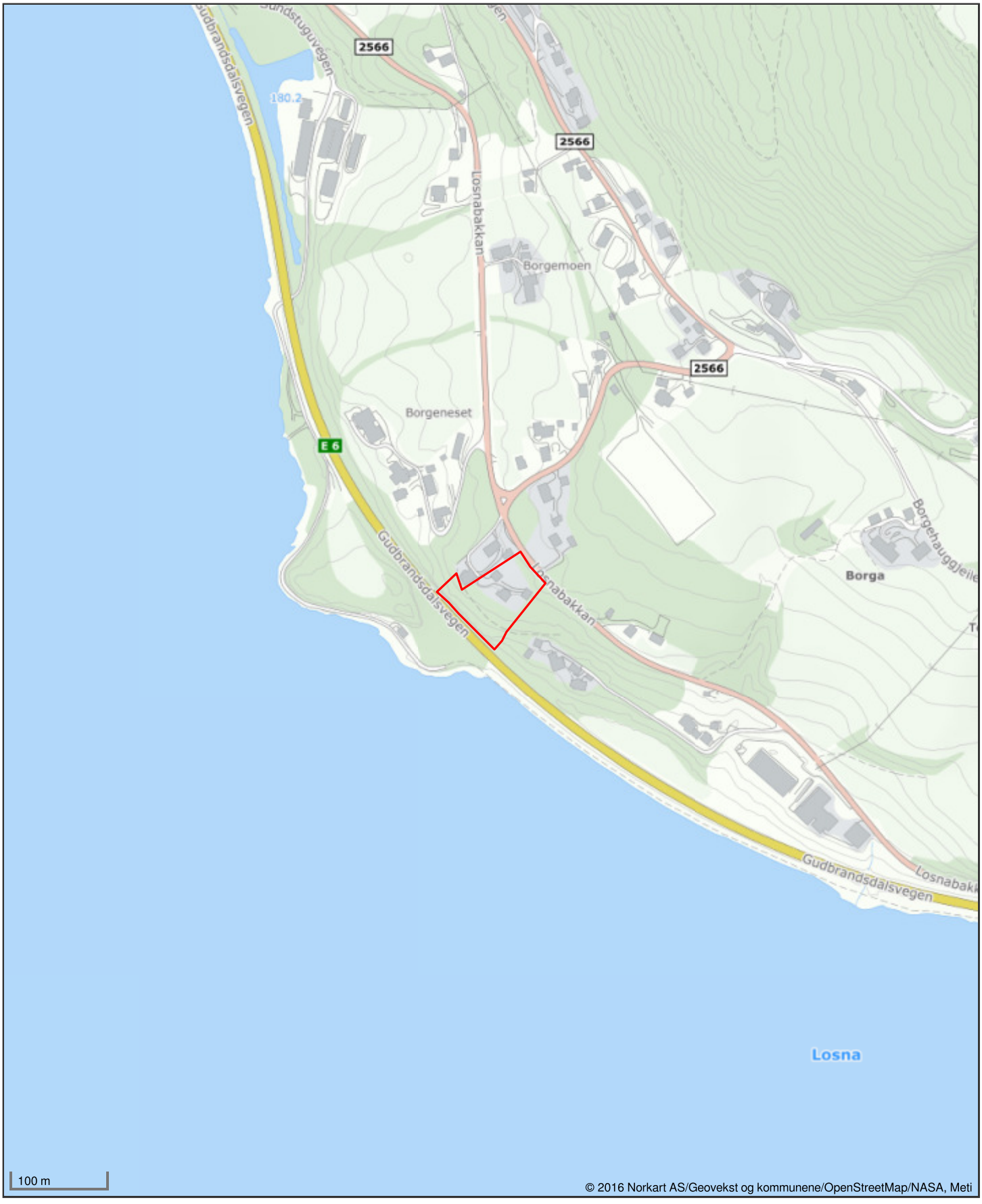
4.3 Utviklingssonen - sone 3(H560_3)

Det står ikke noe spesifikt mht dispensasjonsbehandling for etablering av nye veger i regional plan for Rondane-Sølnkletten for utviklingssonen.

NB!
Vær ellers oppmerksom på at en eiendom/område også kan ligge innenfor faresoner, f.eks flom eller skredfare.

Utskriftsdato: 15.08.2023

Oversiktskart for eiendom 3439 - 157/34//



Deler av eiendommen ligger innenfor reguleringsplanforslag med navn E6 Ringebu. For ytterligere opplysninger kan kommunens planavdeling kontaktes.

Ringebu kommune, 17.8.2023

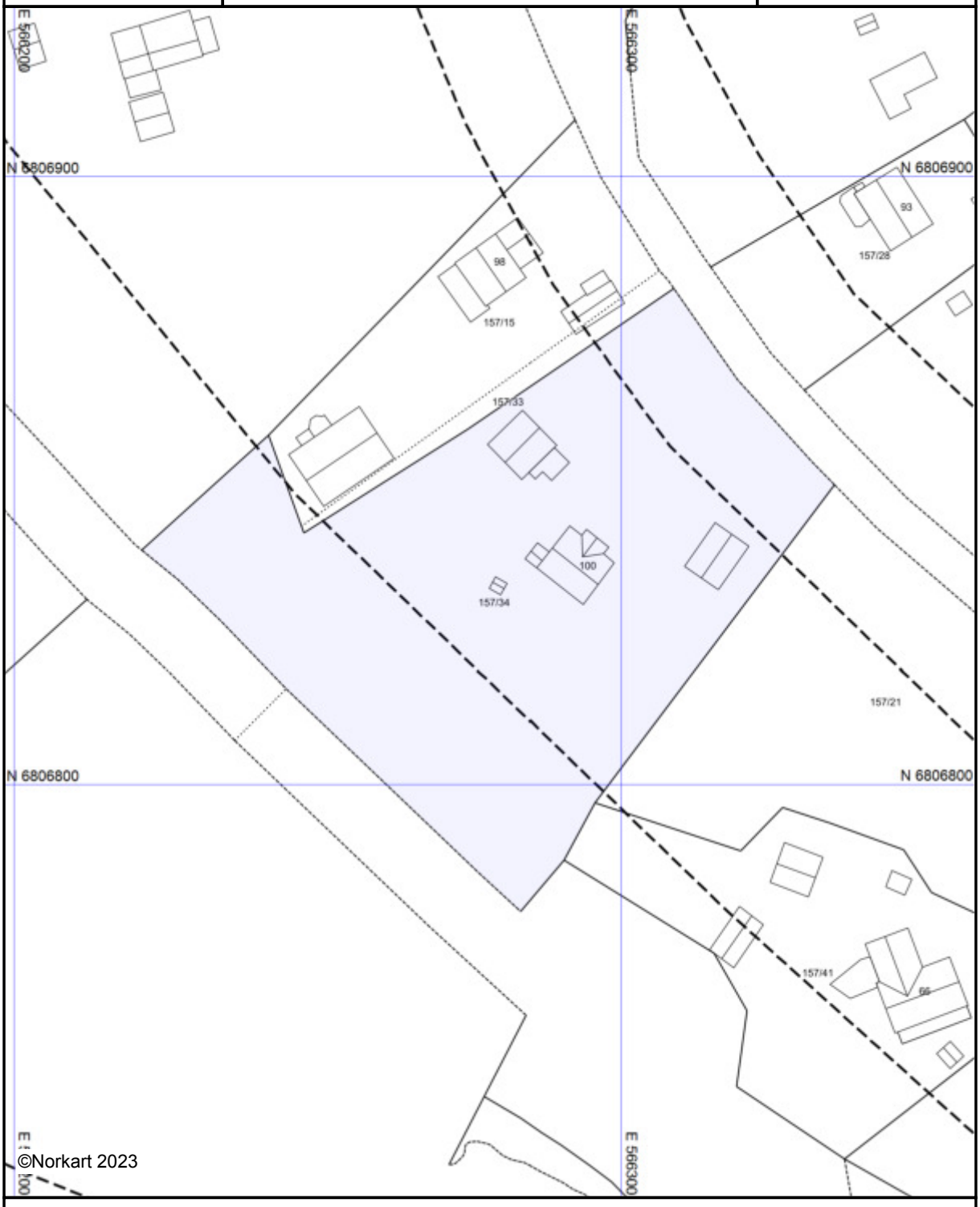
Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 157/34
Adresse: Losnabakkan 100
Dato: 15.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

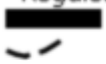
UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

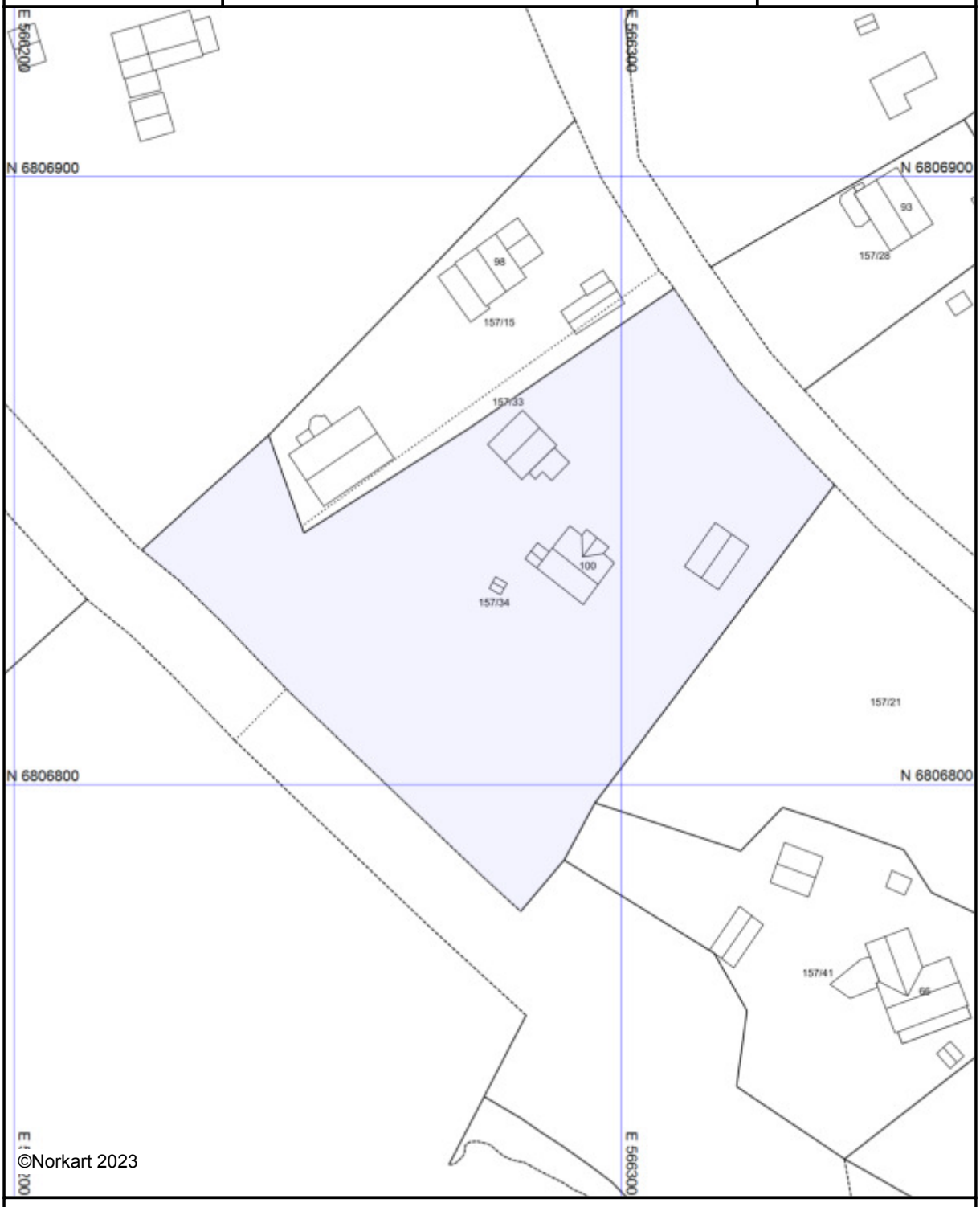
Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/34
Adresse: Losnabakkan 100
Dato: 15.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Annet spesialområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 30 00

Utskriftsdato: 17.08.2023

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	157	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Losnabakkan 100, 2634 FÅVANG								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.08.2023

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	157	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Losnabakkan 100, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
8SEN0121227261	124	02.01.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

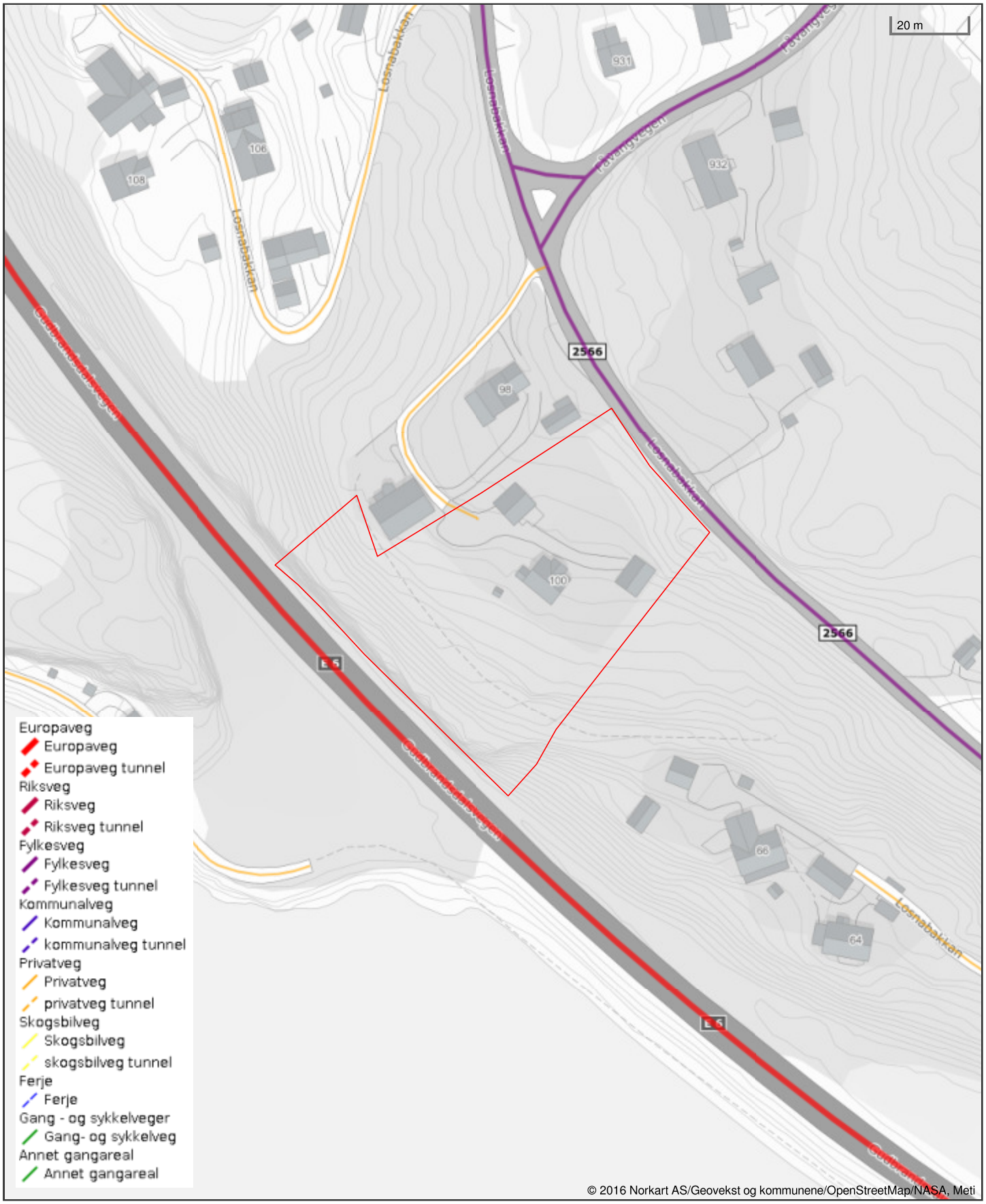
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.08.2023

Vegstatuskart for eiendom 3439 - 157/34//


20 m
Losnabakkan
Losnabakkan
Losnabakkan

Vei:
vei er privat ut til offentlig.

Vann:
ledning er privat ut til offentlig.

Vannmåler:
vannmåler leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 17.8.2023

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Losnabakkan 100
Gnr. 157 Bnr. 34 i Ringebu kommune

Oppdragsnummer:
55-23-0244

Meglerforetak: Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 47 88 33 73

E-post: pernille.lunn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater