VARDEN 287

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Varden 287, 2634 FÅVANG
RINGEBU kommune
gnr. 107, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2120 **Referansenummer:** IS1007

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl **Vår ref:**

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

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

• 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Innebygde takrenner, ikke besiktiget.
Kjetting er benyttet som nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående limtre bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldt loft på deler av hytta.

Hytta har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Hytta har malt Harmonie hovedytterdører.

Mark terrasse ut fra stue- ca 9 kvm.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv og fliser.
Veggflater: panel
Innvendige tak: panel.
Takhøyde i stue- 3 meter til møne.

Betong plate på mark.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Hytta har isolert stålpipe.
Innsatspeis i stue.

Innvendig har hytta malte Scanflex fyllingsdører.

Det er opplegg for vaskemaskin i sideinngang/garderobe.
Det er flislagt gulv samt sluk i rommet.
Elektrisk vifte montert.
Panel på vegger og himling.

Gå til side

VÅTROM

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger, ikke fremvist.
Baderom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater og panel i innvendig tak.
Det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og måler viste ingen unormale variasjoner/utslag i dusjsonen. Det bemerkes at dette kun er en fukt indikator.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassvegg og glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom.

Bad 2:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger, ikke fremvist.
Baderom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater og panel i innvendig tak.
Det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og måler viste ingen unormale variasjoner/utslag i dusjsonen. Det bemerkes at dette kun er en fukt indikator.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom.

Gå til side

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, plate over benk, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i side inngang.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i hytta.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

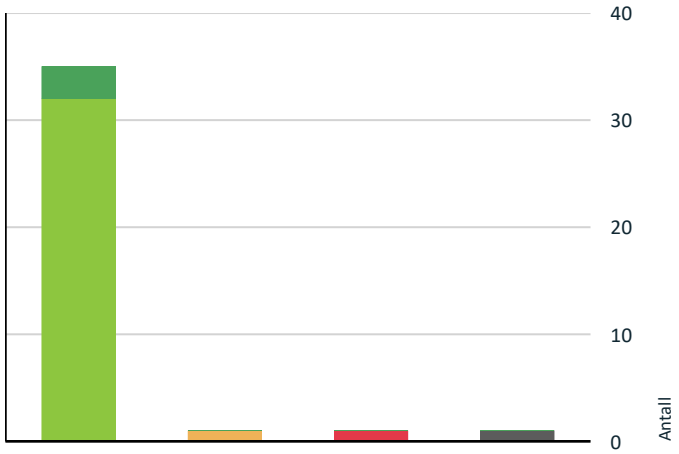
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

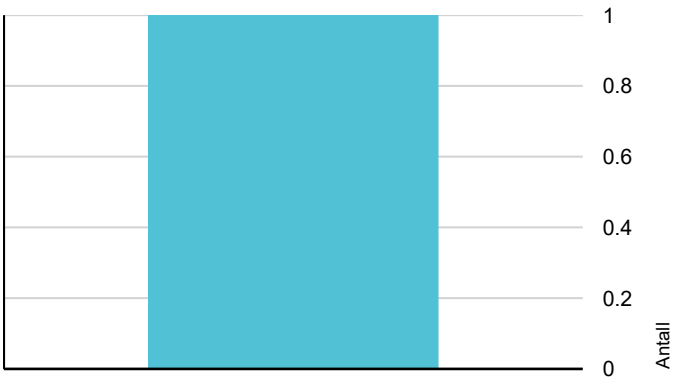
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Innebygde takrenner, ikke besiktiget.
Kjetting er benyttet som nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående limtre bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldt loft på deler av hytta.

TG 1 Vinduer

Hytta har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Dører

Hytta har malt Harmonie hovedytterdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse ut fra stue- ca 9 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv og fliser.
Veggflater: panel
Innvendige tak: panel.
Takhøyde i stue- 3 meter til møne.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong plate på mark.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipe.
Innsatspeis i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte Scanflex fyllingsdører.

TG 1 Oppvarming

Hytta har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad og i entre, gang samt sideinngang/garderobe.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin i sideinngang/garderobe.
Det er flislagt gulv samt sluk i rommet.
Elektrisk vifte montert.
Panel på vegger og himling.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger, ikke fremvist.
Baderom fra byggeår.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og panel i innvendig tak.

Det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og måler viste ingen unormale variasjoner/utslag i dusjsonen. Det bemerkes at dette kun er en fukt indikator.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



PVC sluk i dusjsonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassvegg og glassdør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger, ikke fremvist.
Baderom fra byggeår.

1 ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og panel i innvendig tak.

Det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og måler viste ingen unormale variasjoner/utslag i dusjsonen. Det bemerkes at dette kun er en fukt indikator.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



PVC sluk i dusjsonen.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassvegg.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, plate over benk, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i side inngang.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i hytta.

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

2. Er det skader på 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong såle/plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er rimelig flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

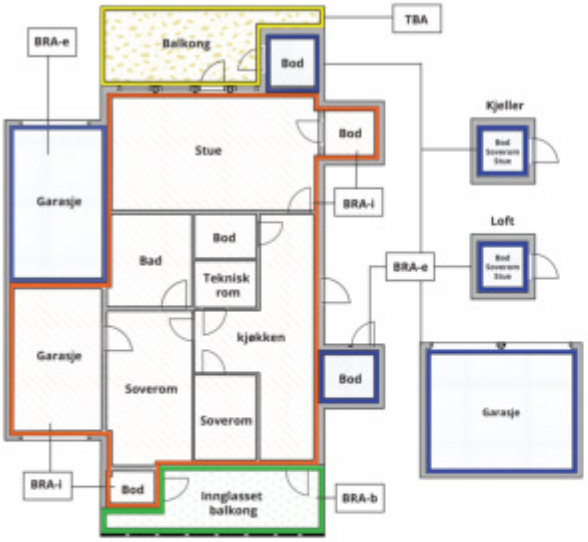
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

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	123			123	9
SUM	**123**				**9**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré , Gang , Sideinngang/garderobe, TV-stue , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2, Åpen kjøkkenløsning		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Fritidsbolig	123	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	107	22		0	1132.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Varden 287

Hjemmelshaver
Marius Oscar Dietrichson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende Leve hytte i nyetablert hytteområde på Varden.
Hytta har en bra beliggenhet med gode solforhold.

Hytta ble oppført i 2018 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen alvorlige feil eller mangler på bærende konstruksjoner registrert.

Hytta har innvendig en praktisk romløsning med normal bra standard- lite bruks-slitasje.

Naturtomt.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier pr telefon.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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/IS1007

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nyeboliger Oslo

Oppdragsnr.
304250136

Selger 1 navn
Marius Oscar Dietrichson

Gateadresse
Varden 287

Poststed	Postnr
Fåvang	2634

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88976906

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

Document reference: 304250136

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 304250136

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 304250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 304250136

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Dietrichson	9f424d793ffbc7d6f8cf267cb54843c8a56a8a9a	29.01.2025 16:42:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

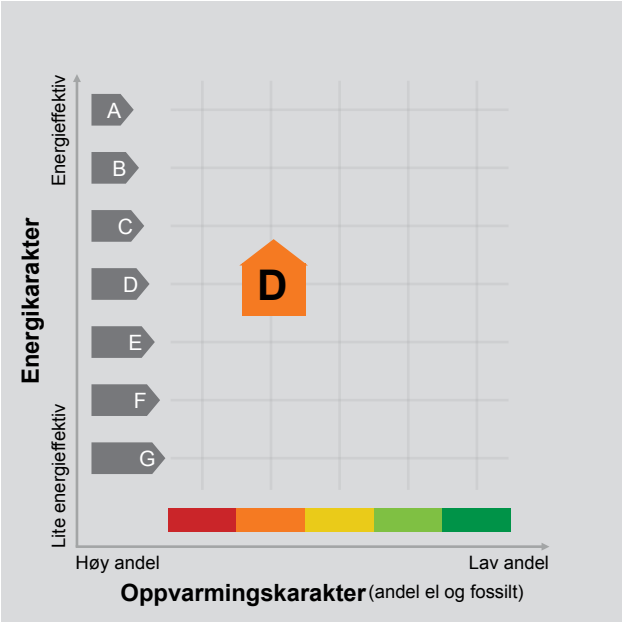
Document reference: 304250136

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST-2025-73596-20250130-VARDEN287-3439-107-22-0-3

ENERGIATTEST

Adresse	Varden 287
Postnummer	2634
Sted	FÅVANG
Kommunenavn	Ringebu
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300673788
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73596
Dato	30.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 920 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 257 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

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)

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

FERDIGATTEST

Ringebu kommune
Hanstadgt. 4
2630 Ringebu

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 18/15718

Ansvarlig søker:
Leve Hytter AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

Tiltakshaver:
Christin og Marius Oscar Dietrichson
Eddaveien 16 B
0772 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vardenvegen 287	107	22		

Tiltakets/byggets art
Nybygg fritidsbolig.

Vedtaksdato	Saksnr
05.03.2018	18/3877

Dato for søknad om ferdigattest:	12.10.2018

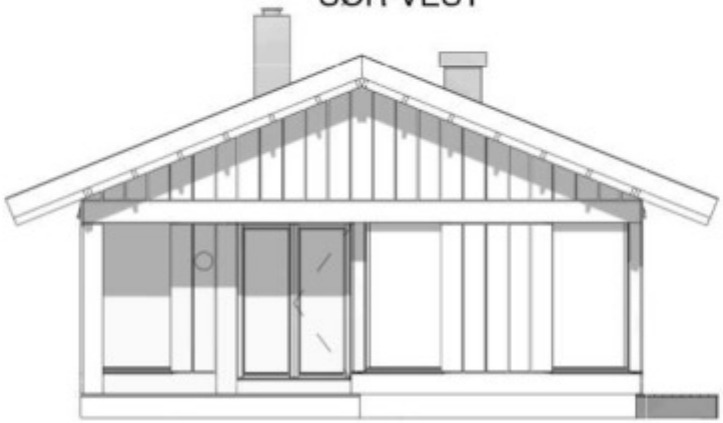
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Ringebu	15.10.2018	Lars Ove Madshus *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

FASADE 1

SØR-VEST



SØR-ØST



VY 32CT

CHRISTIN OG MARIUS OSCAR DIETRICHSON

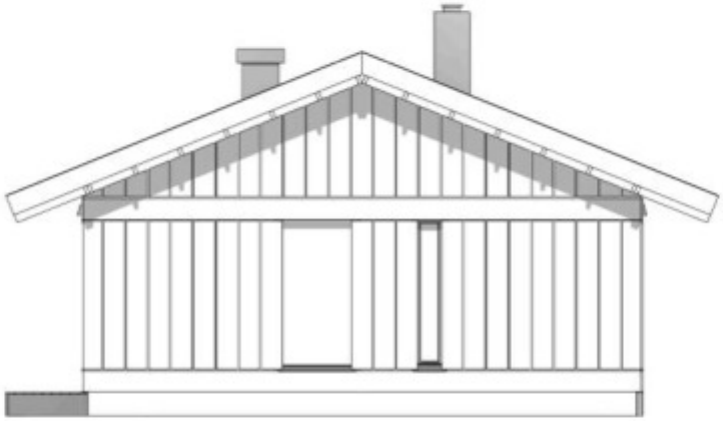
FASADE 1

Prosjektnummer:	VY 32CT
Målestokk:	1 : 100
Dato:	11.01.2018
Tegnet av:	Terje Plassen

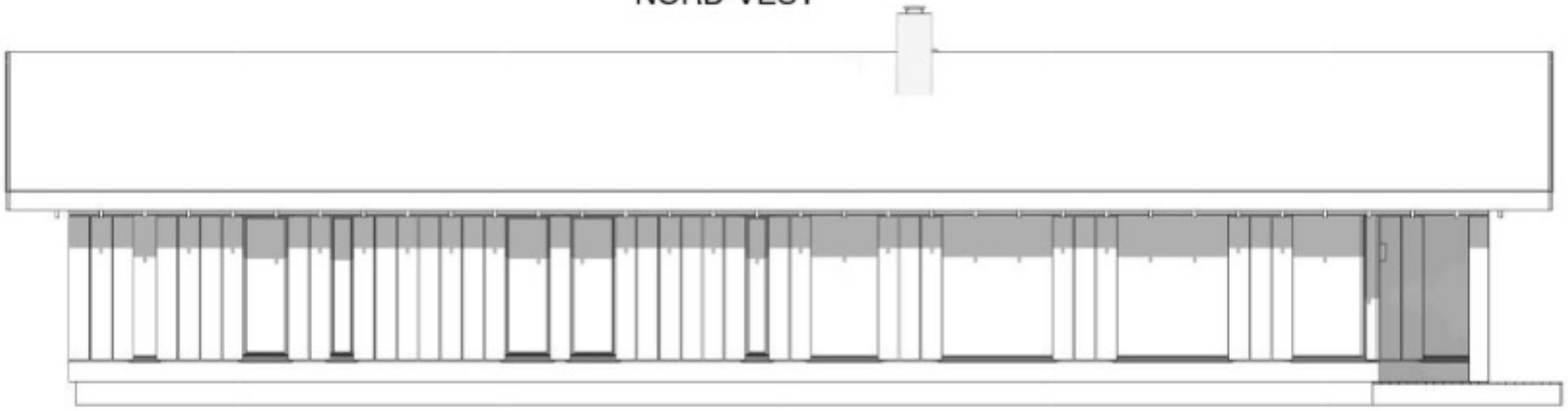
Leve Hytter
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

FASADE 2.PDF

NORD-ØST



NORD-VEST



VY 32CT

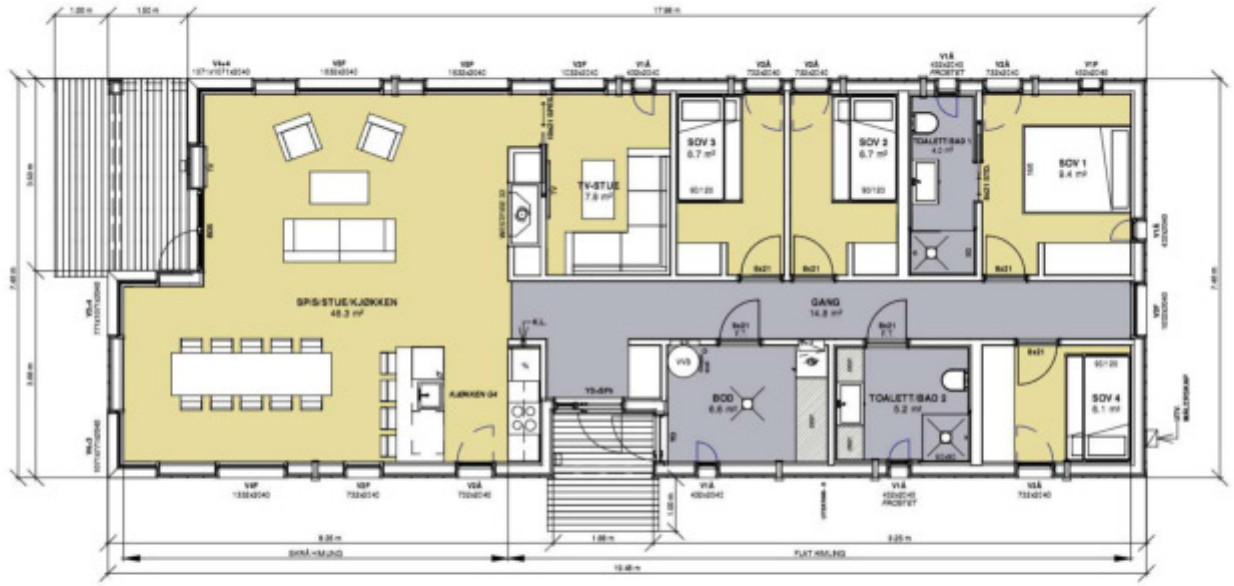
CHRISTIN OG MARIUS OSCAR DIETRICHSON

FASADE 2

Prosjektnummer:	VY 32CT
Målestokk:	1 : 100
Dato:	11.01.2018
Tegnet av:	Terje Plassen

Leve Hytter
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

PLANTEGNING



VY 32CT

CHRISTIN OG MARIUS OSCAR DIETRICHSON

PLANSKISSE

Prosjektnummer:	VY 32CT
Målestokk:	1 : 100
Dato:	11.01.2018
Tegnet av:	Terje Plassen

1

Leve Hytter
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



BRA: 130m² - HERAV 8m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BTA: 133m²
BYA: 146m² - HERAV 8m² ÅPENT OVERBYGD AREAL

I.D.V. **S:** 1,5m - **13 MODULER**
I.D.V. **F:** 47,6m - **19 MODULER**

MÅLESTOKK 1:60

VY 32CT

CHRISTIN OG MARIUS OSCAR DIETRICHSON

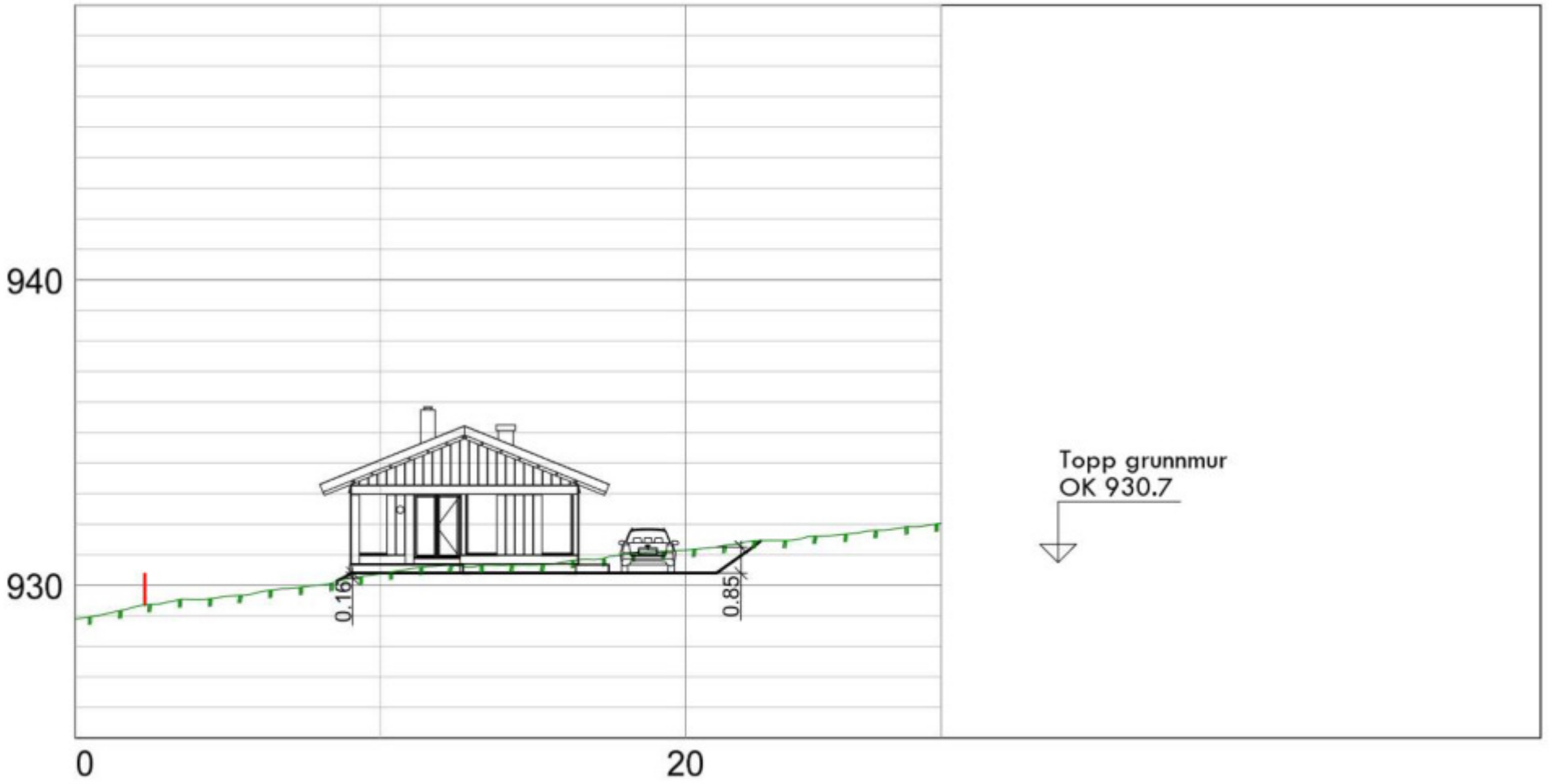
PLANSKISSE - HTH

Prosjektnummer:	VY 32CT
Målestokk:	1 : 60
Dato:	11.01.2018
Tegnet av:	Terje Plassen

2

Leve Hytter
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

SNITT 2.



107/22 Ringebu

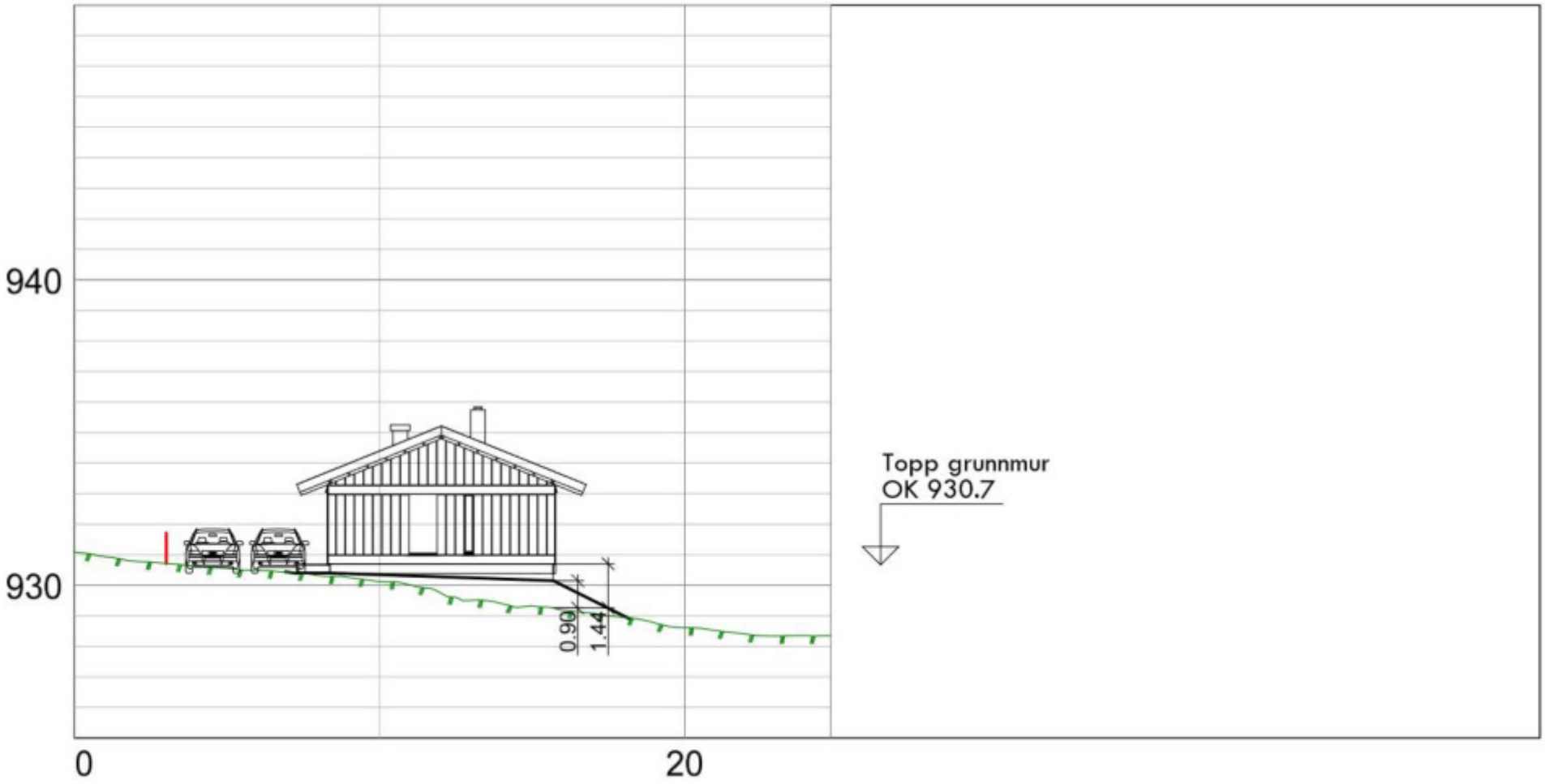
Christin og Marius Dietrichson

Terrengsnitt A

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no

Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Tegnet av : BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig BEB
Dato 17.01.18	Målestokk 1:200
Prosjektnr: 38611	
Tegn. nr: 201	Rev.



107/22 Ringebu

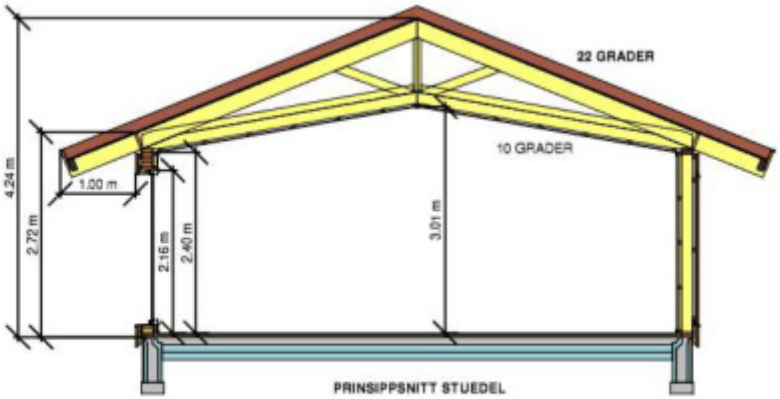
Christin og Marius Dietrichson

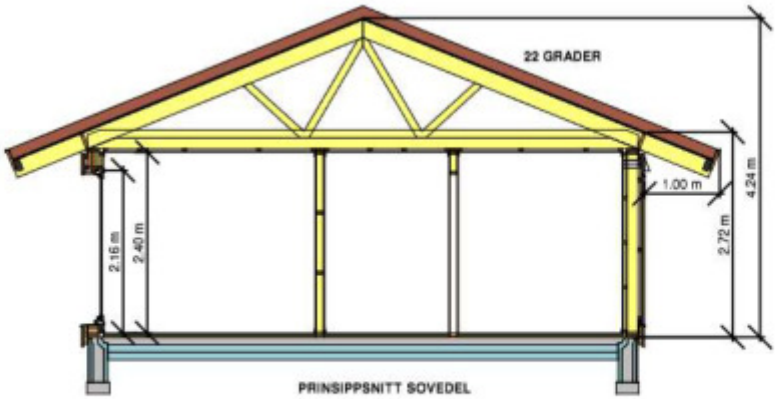
Terrengsnitt B

Tegnet av : BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig BEB
Dato 21.12.17	Målestokk 1:200
Prosjektnr: 38611	
Tegn. nr: 202	Rev.

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

SNITT.PDF





VY 32CT

CHRISTIN OG MARIUS OSCAR DIETRICHSON

PRINSIPPSNITT

Prosjektnummer:	VY 32CT
Målestokk:	1 : 100
Dato:	11.01.2018
Tegnet av:	Terje Plassen

VY-7

Leve Hytter
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

EIENDOMSSKATT

Utskriftsdato: 23.01.2025

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 287, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 593 000,00 kr
Skatt	15 260,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.03.2018
Eiendomsstype	Fritid bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GEBYR

Utskriftsdato: 23.01.2025

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 287, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	6 082,58 kr
Eiendomsskatt	15 260,00 kr
Feiing	357,51 kr
Renovasjon	1 723,76 kr
Vann	8 289,96 kr
Sum	**31 713,81 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	783,75 kr	1/1	0 %	783,75 kr	0,00 kr
Renovasjon fritid med VA	1 stk	1 935,00 kr	1/1	0 %	1 935,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	1 stk	448,00 kr	1/1	0 %	448,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2024 Kvitfjell	12 m^3	33,70 kr	1/1	0 %	404,40 kr	0,00 kr
Forbruk kloakk 2024 Kvitfjell	12 m^3	39,10 kr	1/1	0 %	469,20 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvitfjell	1 Stk	7 448,75 kr	1/1	0 %	7 448,75 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvitfjell	1 Stk	5 378,75 kr	1/1	0 %	5 378,75 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	3815100 promille	4,00 kr	1/1	0 %	15 260,00 kr	0,00 kr
Akonto Kloakk 2025	13 m^3	39,10 kr	1/1	0 %	508,30 kr	0,00 kr
Akonto Vann 2025	13 m^3	36,10 kr	1/1	0 %	469,30 kr	0,00 kr
Innbet. Akonto Vann 2024	-15 m^3	33,70 kr	1/1	0 %	-505,50 kr	0,00 kr
Innbet. Akonto Kloakk 2024	-15 m^3	39,10 kr	1/1	0 %	-586,50 kr	0,00 kr
				Sum	**32 013,45 kr**	**0,00 kr**

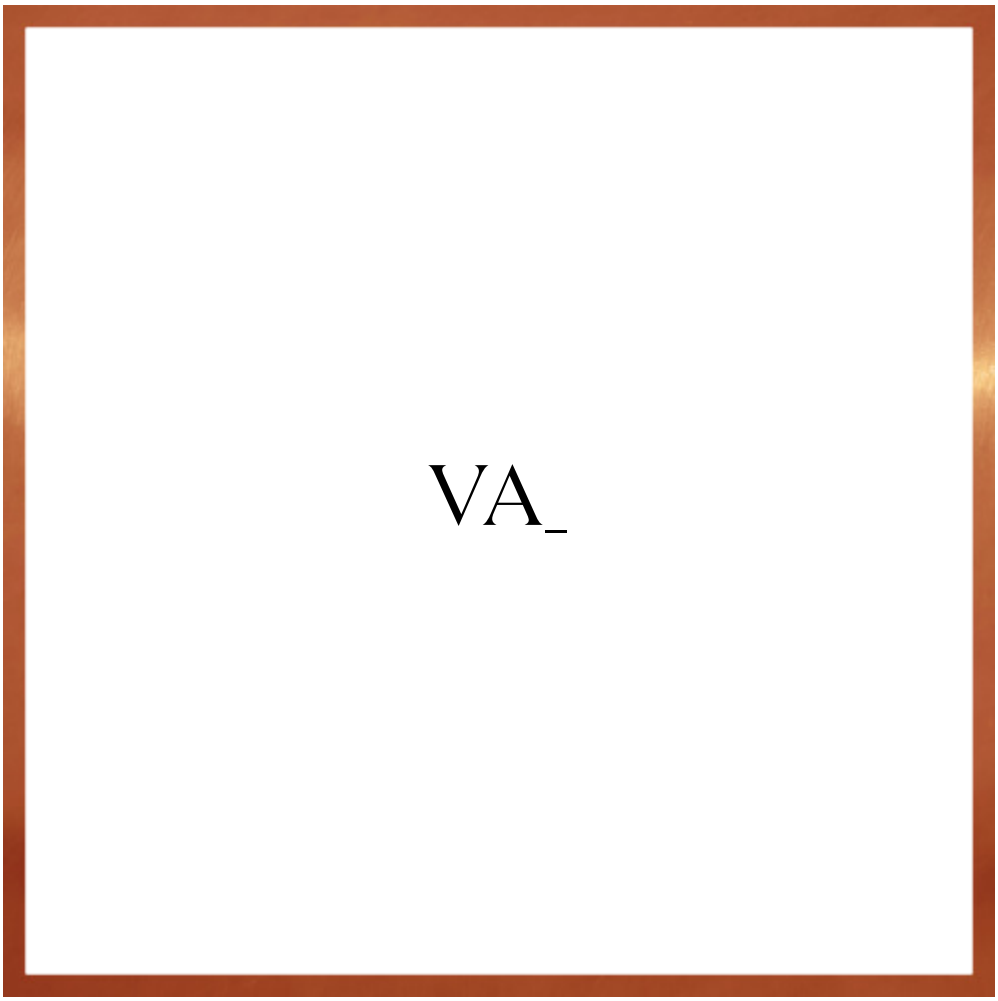
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


VA_

Utskriftsdato: 23.01.2025

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.**	107	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 287, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
17192058	113	07.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	12

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSPLANK ART

Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/22
Adresse: Varden 287
Dato: 23.01.2025
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.

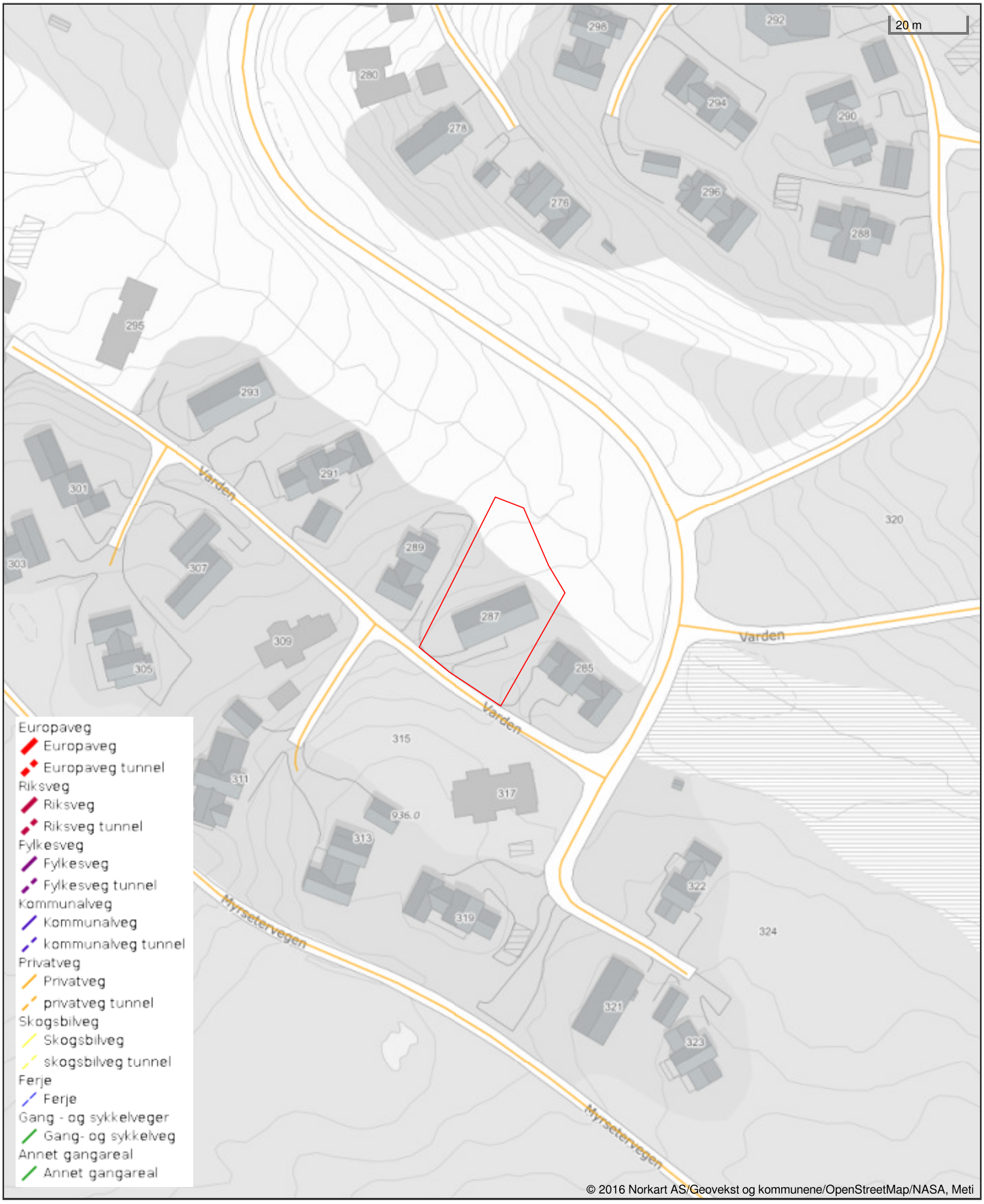
Tegnforklaring



VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 23.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3439 - 107/22//

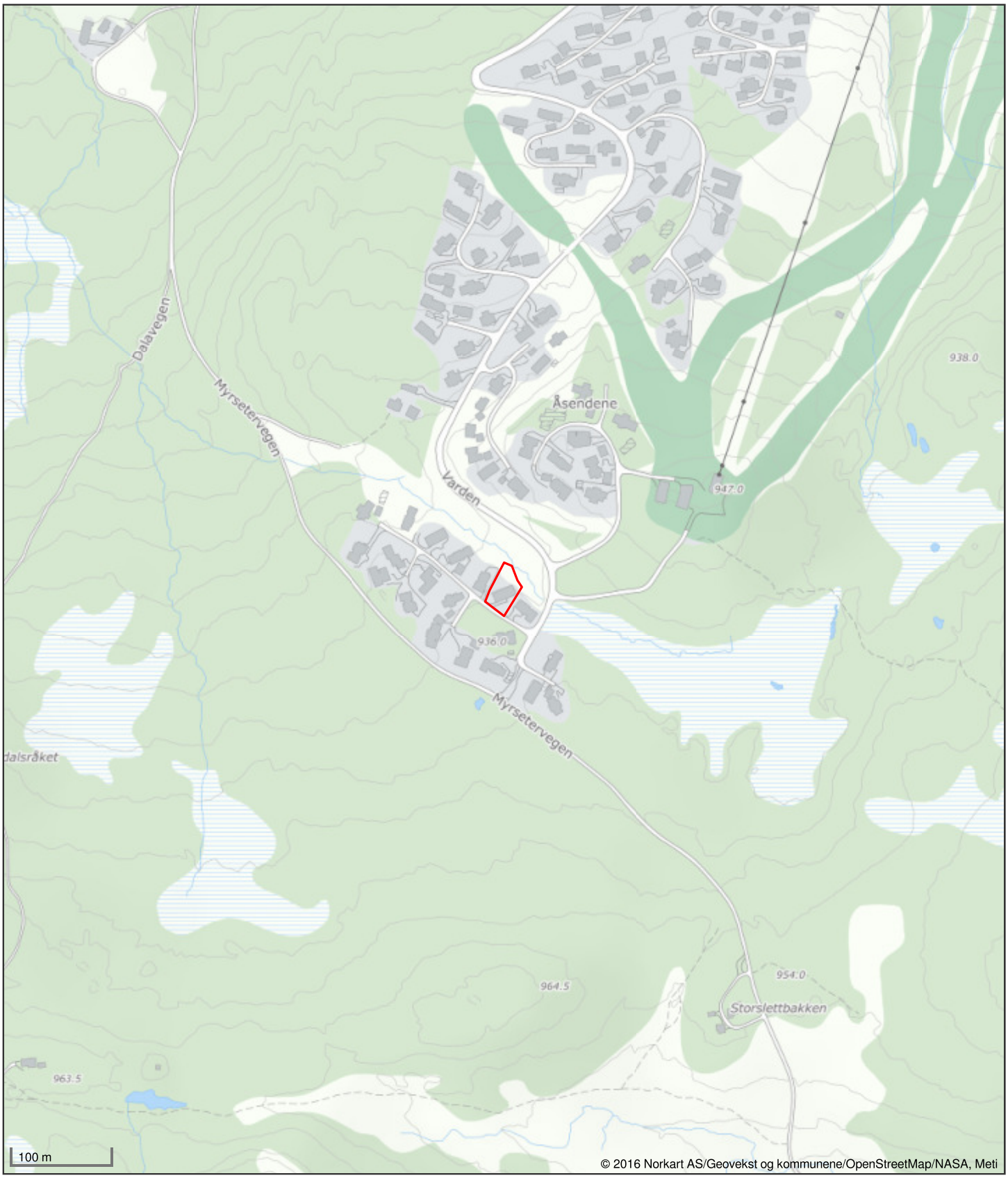


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 23.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3439 - 107/22//



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

REGULERINGSPLANF
ORSLAG

Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/22
Adresse: Varden 287
Dato: 23.01.2025
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-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

KOMMUNEPLANKARTA

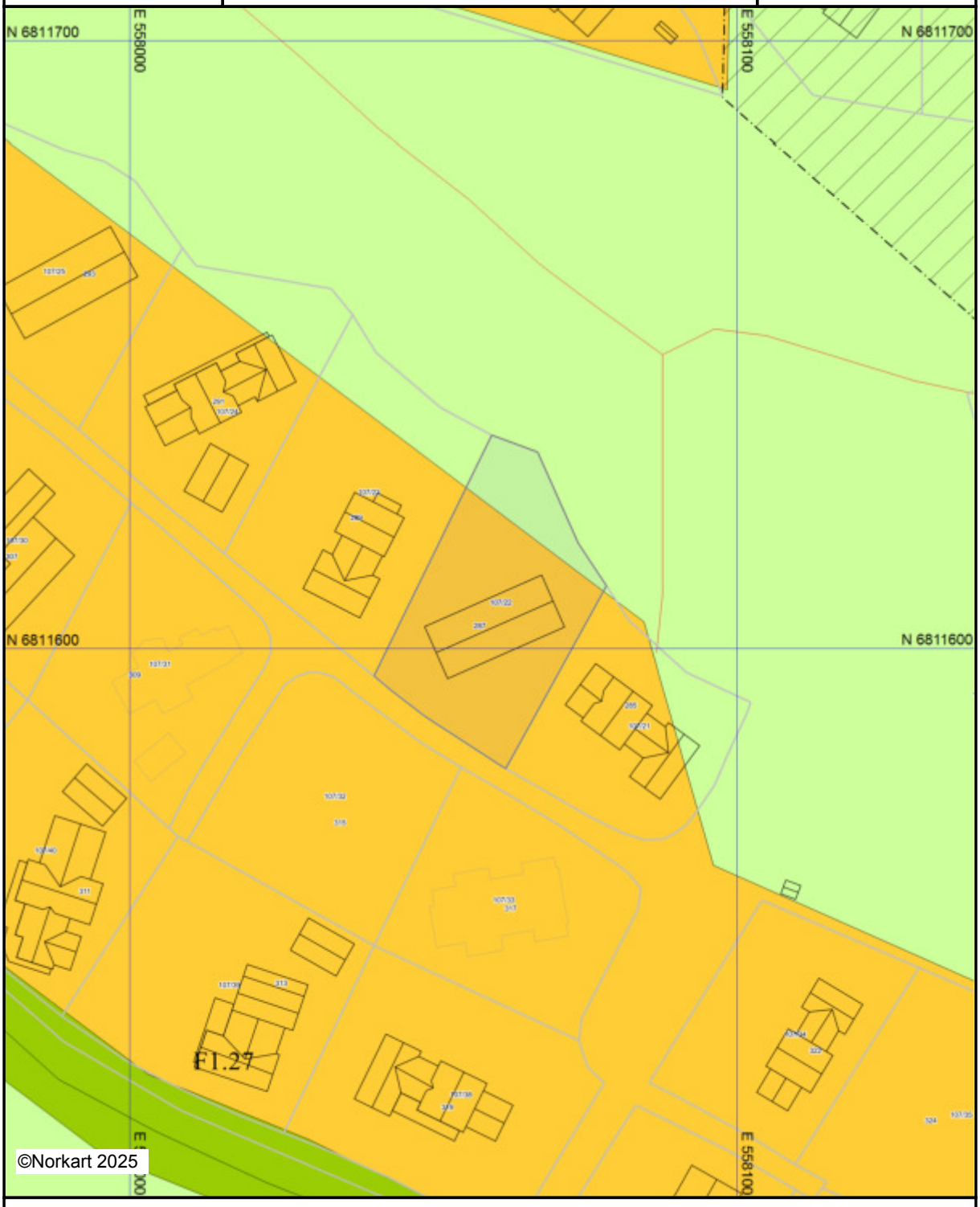
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/22
Adresse: Varden 287
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000

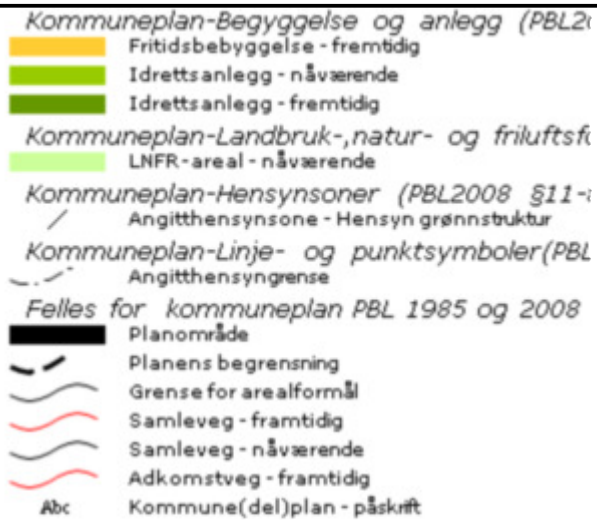
N

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



GRUNNKART

Ringebu kommune

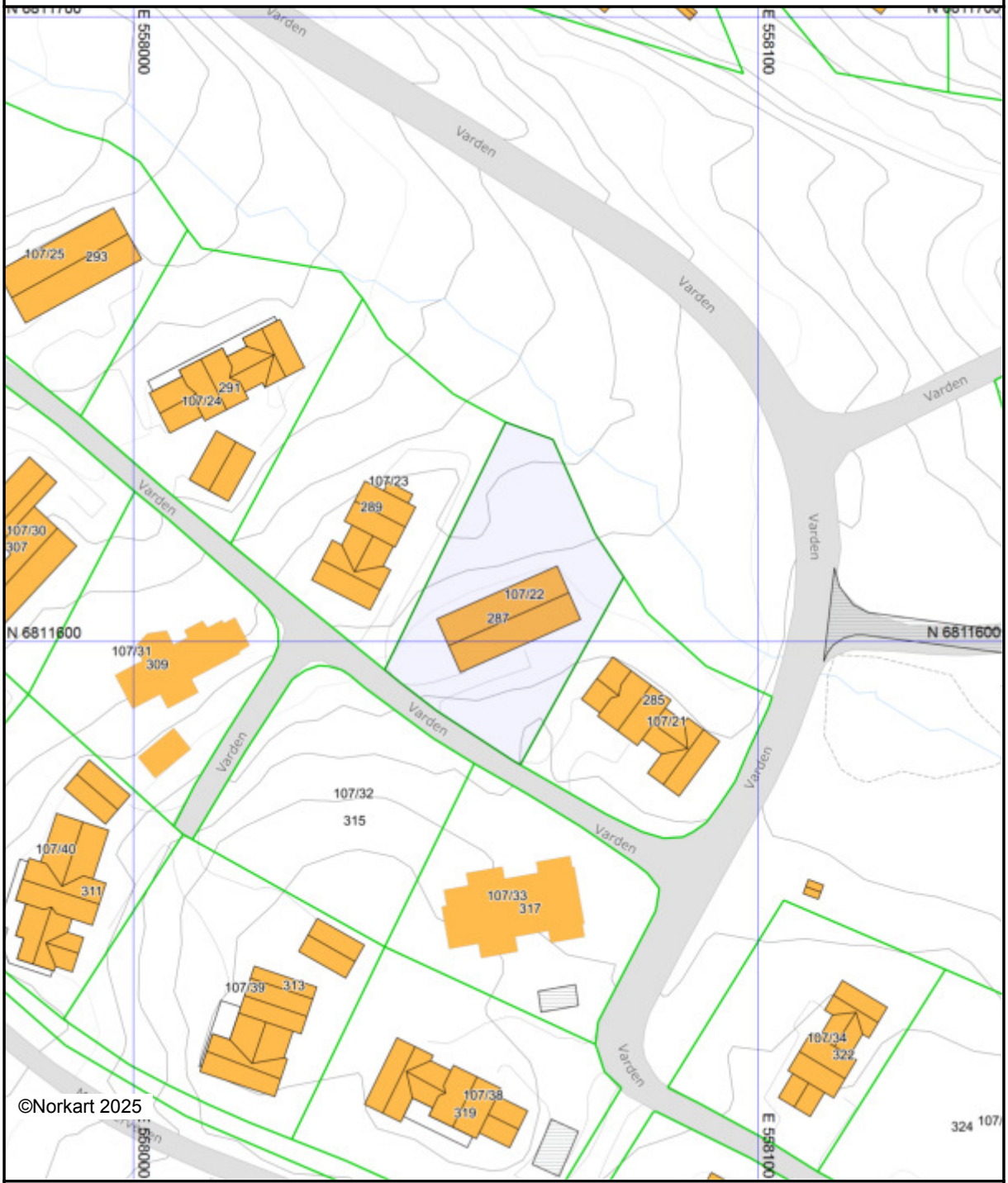
Grunnkart

Eiendom: 107/22
Adresse: Varden 287
Dato: 23.01.2025
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.

KVITFJELL PLANBESTEMMELSER



Ringebu kommune

KOMMUNEDELPLAN FOR KVITFJELL 2011-2020

Planbestemmelser og retningslinjer

(Vedtatt 29. mai 2012, KOM-049/12)

INNLEDNING 4
§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER pbl § 11-9 4
§ 1.1 Rettsvirkning 4
§ 1.2 Plankrav pbl § 11-9 nr. 1 4
§ 1.3 Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 4
§ 1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning og avløp i forbindelse med nye 5
§ 1.4.1 Generelt 5
§ 1.4.2 Områder som forutsettes tilknyttet kommunalt vann og avløp (VA): 5
§ 1.4.3 Områder hvor det kan være aktuelt med lokale VA-løsninger: 5
§ 1.5 Rekkefølgekrav pbl § 11-9 nr 4 6
§ 1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø pbl § 11-9 nr 6, 7 7
§ 1.8 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid pbl § 11-9 nr 8 7
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG pbl §§ 11-7 nr 1 og 11-10 11
§ 2.1 Fritidsbebyggelse pbl § 11-7 nr 1 og 11-9 nr 5 11
§ 2.1.1 - Fritidsboliger 11
§ 2.1.2 - Fritidsboliger, leiligheter 11
§ 2.1.3 - Fritidsboliger, leiligheter, tomannsboliger 11
§ 2.2 Boligbebyggelse pbl § 11-7 nr 1 11
§ 2.3 Idrettsanlegg pbl § 11-7 nr 1 12
§ 2.4 Sentrums- og næringsbebyggelse (N- og S- områder) pbl § 11-7 nr 1 12
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (K - områder) pbl § 11-7 nr 1 12
§ 2.6 Råstoffutvinning og massedeponi pbl § 11-7 nr 1 12
§ 2.7 Fritids- og turistformål pbl § 11-7 nr 1 13
§ 2.8 Andre typer anlegg pbl § 11-7 nr 1 13
§ 2.9 Bruk av vannbåren varme pbl § 11-9 nr 3 14
§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 11-7 nr 2 14
§3.1 Byggegrense til fylkesveg 14
§ 3.2 Strenghetsklasser for avkjørsler pbl § 11-10 nr 4 14
§ 4. GRØNNSTRUKTUR pbl §§ 11-7 nr 3 og 11-10 15
§ 4.1 Naturområder, turdrag, friområder og park 15
§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) pbl §§ 11-7 nr 5, 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2 15
§ 5.1 Generelt 15
Retningslinjer for dispensasjon: 16
§ 5.2 Landbruksbebyggelse og eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene 16
§ 5.2.1 Landbruksbebyggelse: 16
§ 5.2.2 Eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene: 17
§ 5.2.3 Felles: 18
§ 5.3 Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene pbl 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2 19
§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (N-LNF) 19
§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG pbl § 11-7 nr 6 19
§ 7. HENSYNSSONER pbl § 11-8 19
§ 7.1 Faresone – flomfare (H_320) pbl 11-8 bokstav a 19
§ 7.2 Faresone – skredfare (H_310) pbl 11-8 bokstav a 20
§ 7.3 Hensynssoner med særlige hensyn til landbruk, landskap og bevaring av natur- og .. 20
§ 7.3.1 Seterveg (H510_1): 20
§ 7.3.2 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1): 20
§ 7.3.3 Klimavernsoner/grønnstruktur (H540_1): 20
§ 7.3.4 Kulturlandskap i bygdene (H550_1): 21

§ 7.3.6 Seterområder (H570_1): 21
§ 7.4 Hensynssoner for båndlegging pbl § 11-8 bokstav d) 21
§ 7.4.1 Automatisk freda kulturminner (H730_1, H730_2 og H730_3) 21
§ 7.4.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710_1) 21
§ 8. GJELDENDE PLANER 22
§ 8.1 Hensynssone videreføring av reguleringsplan pbl § 11-8 bokstav f: 22
§ 8.2 Forholdet til gjeldende planer pbl § 11-8, bokstav f 23
§ 8.3 Revidering eller oppheving av planer 23
§ 8.4 Føringer for revidering av vedtatte reguleringsplaner 24

INNLEDNING

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-9, 10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommunedelplan for Kvitfjell.

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER pbl § 11-9

Dette er generelle bestemmelser som gjelder i hele planområdet, uavhengig av formål.

§ 1.1 Rettsvirkning

Følgende dokumenter utgjør Kommunedelplan for Kvitfjell (2011-2020):

1. Disse planbestemmelsene og retningslinjene.
2. Plankart for kommunedelplanen i målestokk 1:14000 (A0). Datert 16.01.2012.
3. Planbeskrivelse.

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

§ 1.2 Plankrav pbl § 11-9 nr. 1

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er:

- Idrettsanlegg i form av langrennsløyper.
- 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 på bebygde eiendommer, der tiltaket er i tråd med arealformålet:
  - Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
  - Utvidelse av eksisterende boliger og hytter med ett frittliggende uthus og/eller anneks.
  - Garasje i tilknytning til bolig, inntil 70 m^2 BRA
  - Riving av bygning og oppsetting av ny.
  - Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2

Kommunale utbyggingsavtaler skal inngås i områder som planlegges utbygd gjennom denne kommunedelplanen jf. pbl §17-2 og K-sak 079/08.

Utbyggingsavtaler skal gjelde for alle byggeområder benevnt med F, K, S, N, H eller U, unntatt F7.4.

Kommunale utbyggingsavtaler skal omfatte at tiltakshaver besørger eller helt eller delvis finansierer teknisk og grønn infrastruktur, herunder: veg, andre anlegg for offentlig kommunikasjon, el- og telekabler, anlegg for energiforsyning, vanntilførsel og avløp (VA) med alle ledningsnett og høgdebasseng (inkl. grunnvannsanlegg for vann og renseanlegg for kloakk), brannvern, renovasjon, turstier, skitrasèer (både alpint og langrenn), fellesarealer og friarealer, som kommunen mener er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

Et hvert forslag til reguleringsplan, som utløser økt behov for kommunaltekniske tjenester, vurderes opp mot kommunens hjemmel etter dette vedtak og til en hver tid gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter, rundskriv, samt regler om offentlige anskaffelser, til å kreve dekket utgifter til teknisk infrastruktur i de angitte områder i Ringebu kommune.

De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Ringebu kommune, skal legges til grunn ved utarbeidelse av avtaler.

§ 1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak pbl § 11-9 nr 3

§ 1.4.1 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.

§ 1.4.2 Områder som forutsettes tilknyttet kommunalt vann og avløp (VA):

Gjelder for alle byggeområder benevnt med F, K, S, N, H eller U, unntatt F7.4

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 sluttbehandling av alle 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 tiltaket 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. Som spesifikt vannforbruk (maks. døgnforbruk) skal det legges til grunn: 700 liter pr. boenhet pr. døgn og 300 liter pr. gjestedøgn (varme senger).

§ 1.4.3 Områder hvor det kan være aktuelt med lokale VA-løsninger:

Gjelder for reguleringsplan for H4 ved Svinslåa, reguleringsplan for Småtjønnfeltet, reguleringsplan for Gullhaugen/Gullhaugtjønn, fritidsboligeiendommer i LNF-områder og for setrer, hvor det ikke er lagt opp til kommunalt vann og avløp (VA). For nye reguleringsplaner, samt ved revisjon av eldre reguleringsplaner skal det planlegges for innleggelse av vann og utslipp av gråvann.

I områder der vann- og avløp forutsetter fellesløsninger for to eller flere eiendommer, gis det

ikke byggetillatelse før vann- og avløpsledning er ført fram til eiendommen.

Det gis ikke tillatelse til toalettløsninger som benytter vann til ned-/vekkspyling. Det tillates heller ikke oppsamling av gråvann i tett tank. Gråvann skal fortrinnsvis infiltreres i stedegne masser.

Fram til alle slamavskillere skal det på barmark være kjøresterk vei for septikbil.

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av avløpsanlegg skal skje i hht. VA-Miljøblad, (se Internett: http://www.va-blad.no/)

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge utslippstillatelse gitt på bakgrunn av søknad i samsvar med forurensningsforskriften, kap. 11 – 15.

§ 1.5 Rekkefølgekrav pbl § 11-9 nr 4

Teknisk infrastruktur:
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygging finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, parkering og evt. gang- og sykkelveg) gjennom avtale er sikret gjennomført før bebyggelsen tas i bruk, jf. pbl Kapittel 18.

Rekkefølgebestemmelser innenfor utbyggingsområder i Kvitfjell vest:
I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet, stiller kommunen konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kvitfjell Vest:
Trinn 1:
- Utbygging innen godkjente reguleringsplaner.
- Utbygging av ikke utbygde områder, avsatt i kommunedelplan for Kvitfjell Vest (1.6.2006): H1, H3, H4, H5, H6, H7a-c, H11, H12, H13.
- Utbygging ved Studio H og Segalstadsetra: N3.1, N3.2, N3.4, N3.5, P3.1, F3.8, F3.9, F3.10, F3.11, F3.12, F3.13, F3.14, F3.15, F3.16, F3.18, F3.20, inkludert infrastruktur og skiheis.
- Utbygging/områder langs Svinslåvegen: N2.1, N2.2, N2.3, N2.4, P2.1, P2.2, P7, M2.1 og skistadion.
- F7.4 og F9.3
- Utbygging Varden: F1.9, F1.10, F1.11, F1.12, F1.13, F1.14, F1.16, F1.17, F1.19, F1.20, F1.22, F1.24, F1.25 (øst for ny veg), F1.26 (øst for ny veg), F1.27, N1.1, N1.2, N1.3, N1.4, N1.7, N1.8, N1.9, P1.1 og tilhørende infrastruktur. Skiheis til Åsenden skal være etablert før utbyggingen i dette området starter.

Trinn 2:
- Utbygging Varden: F1.2, F1.3, F1.4, F1.5, F1.6, F1.15, F1.21, F1.25 (vest for ny veg), F1.26 (vest for ny veg), F1.28, F1.29, F1.30, F1.31, F1.32, F1.33, F1.34, F1.35, F1.36, F1.37, F1.38, F1.39, F1.40 og N1.6.
- Svangvollene: F2.4, F2.6, F2.9, F2.10, F2.11, F2.12, F2.13 og F2.14.

40 % av regulert areal i Trinn 1 skal være ferdig byggemeldt før utbygging i Trinn 2 kan starte.

Det er ikke lagt opp til noen rekkefølge innenfor hvert trinn. Utvalg for plan- og tekniske saker (UPT) kan endre utbyggingsrekkefølgen, og eventuelt sette utbyggingsrekkefølge også for Kvitfjell øst, dersom utviklingen skulle tilsi at dette er nødvendig.

§ 1.6 Universell utforming pbl § 11-9 nr 5

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Nasjonale føringer om folkehelse, grønnstruktur og områder for barns lek i og nær byggeområder skal følges opp i reguleringsplan

§ 1.7 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.

Det kan tillates moderne byggeskikk i nye hytteområder.

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

Plassering av veger, avkjørsler og 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. I byggeområdene N1.8, F1.26 og F1.27 skal det tas særlige landskapshensyn.

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.

§ 1.8 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid pbl § 11-9 nr 8

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

<u>Flom:</u>
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.

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

<u>Skred:</u>

I områder som kan være utsatt for skred (jf. temakart snøskred) skal skredfaren utredes og det skal dokumenteres at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift § 7-3.

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. 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:
Reguleringsplanen skal synliggjøre hvor overskuddsmasse skal deponeres.

Brannvann:
Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap ihht. en hver tid gjeldende Teknisk forskrift.

§ 1.8 er ikke uttømmende.

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:

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.

Reguleringsplan skal fastsette nærmere detaljer 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.

Terrasseløsninger skal tilpasses det naturlige terrenget og forholde seg til høydebegrensninger på fundament som gjelder for bygningene ellers. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser eller platting med rekkverk. Arealet for terrasse kan ikke overstige 1/3 av bruksarealet på bygget som terrassen bygges inntil. Det vises ellers til Ringebu kommunes til en hver tid gjeldende veileder for terrasseløsninger for fritidsbebyggelse.

Portaler og flaggstenger tillates ikke, og kun skorsteiner kan stikke over taket.

Infrastruktur:

Planen viser jernbane, kjøreveger, parkeringsplasser, gang /sykkelveg, alpinanlegg med skiheiser, turdrag/skiløyper. De enkelte reguleringsplanene skal vise en tilknytning til dette nettet og eventuelle opprustinger/omlegginger av vegene.

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.

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 fortrinnvis 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 til den enhver tid gjeldende terrengveileder i Ringebu kommune.

I byggeområdene N1.8, F1.26 og F1.27 skal det tas særlige landskapshensyn.

Gjerdebestemmelser i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:
Gjerdebestemmelser skal gis i hver enkelt reguleringsplan.

Når det gjelder eksisterende reguleringsplaner, som har lite utfyllende bestemmelser/ retningslinjer for inngjerding, gjelder følgende tolkning:

- Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Med inngjerding menes full innringing av eiendom med gjerde.
- Der bygninger står i tunform, og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrenser, kan tunet avstenges med gjerde.

- Skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta, kan sikres med gjerde. Gjerde kan brukes som levegg mot innsyn og snødrift ved inngangspartier og ved permanente oppholdsarealer utendørs.
- Innregulerte turstier eller løyper må ikke stenges med gjerde eller grind.
- Gjerde kan brukes som markering av tomtegrense på inntil 25 % av eiendommens (tomtas) omkrets.
- For å hindre lange sammenhengende gjerdelinjer mot veg, skal gjerde avsluttes min. 3 meter fra tomtehjørner.
- Privatrettslige avtaler om forbud mot inngjerding gjelder foran kommunedelplanen. Det samme gjelder reguleringsplaner som har bestemmelser om gjerding.

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

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.

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.

Eldre hus (bl.a SEFRAK-registrerte) kan ha verneverdi, og bør tas vare på. Bygge- og rivesaker, etter §§ 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.

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, og faktisk 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.

Bruksendring; omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting:
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.
- Vann- og kloakkavgift blir som for helårsbolig, med gjeldende gebyr.
- 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

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

§ 2.1 Fritidsbebyggelse pbl § 11-7 nr 1 og 11-9 nr 5

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.

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 20 % BRA, inkl. areal for parkering, med unntak av følgende områder for fritidsbebyggelse:

§ 2.1.1 - Fritidsboliger

F1.20, F1.30, F1.36, F1.37, F1.38, F2.9, F2.10, F2.11, F2.12, F3.10. F3.11, F3.12, F3.13, F3.14, F3.15, F3.20, F9.1:
Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 25 % BRA, inkl. areal for parkering.

§ 2.1.2 - Fritidsboliger, leiligheter

F3.16, F3.18, H11, H12:
Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 30 % BRA, inkl. areal for parkering.

§ 2.1.3 - Fritidsboliger, leiligheter, tomannsboliger

F1.9, F1.10, F1.11, F1.12, F1.14, F1.17, F1.19, F1.28, F1.29, F1.31, F1.32, F2.13, F2.14, F3.8, F3.9, U3-c, U3-d, H7a, H7b, H7c og H13:
Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 45 % BRA, inkl. areal for parkering.

H7a kan nyttes til midlertidig riggplass og massedeponi, for så å bli bygd ut senere. Plan for istandsetting av massedeponiet skal fremlegges for kommunen før deponiet tas i bruk.

§ 2.2 Boligbebyggelse pbl § 11-7 nr 1

Planen inneholder eksisterende boligområder B1, B2 og B3. Boliger skal tilknyttes off. avløp.

§ 2.3 Idrettsanlegg pbl § 11-7 nr 1

Alpintraseene skal tilsås med frøblandinger som det er dokumentert at beitedyrene (fortrinnvis storfe og sau) vil ha.

Dersom veger som er avsatt til 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. En korridor på 10 m skal legges til grunn.

Lysløype kan opparbeides fra sentrumsområdet i Kvitfjell vest til Svangvollane.

§ 2.4 Sentrums- og næringsbebyggelse (N- og S- områder) pbl § 11-7 nr 1

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 75 % BRA, med unntak av N9.1 hvor bruksarealet ikke skal overstige 25 % BRA, N1.8 hvor bruksarealet ikke skal overstige 30 %, N1.7 hvor bruksarealet ikke skal overstige 45 % BRA, N1.9 (ny hotelltomt) hvor bruksarealet ikke skal overstige 100 % og N3.5 (Barnas setertun) hvor det kun kan føres opp en kurs- og konferansehytte på inntil 170 m^2 BRA.

Innenfor disse områdene kan det tilrettelegges for utvikling av turistnæring/gardsturisme, sentrumsområde, utleieleiligheter, forretningsområde, service- og fritidstilbud. N1.8 skal reguleres med formål toppstasjon med serviceanlegg for dagsturister.

Næringsbebyggelse på N2.1 og N2.4 skal kombineres med areal for dagparkering, fortrinnsvis som parkeringshus/-kjeller. Arealene kan tilrettelegges for parkering før de bebygges. Arealene skal uansett reguleres slik at en total parkeringskapasitet til dagparkering tilsvarende 11 daa sikres.

For N9.1 skal det foretas utfyllende naturmangfoldregistreringer i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Merking og skilting:
All merking og skilting utenom trafikkregulerende skilt, skal utføres etter kommunale retningslinjer.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (K - områder) pbl § 11-7 nr 1

Kombinert bebyggelse og anleggsformål utgjør i denne kommunedelplanen nærings- og fritidsbebyggelse.

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 75 % BRA.

§ 2.6 Råstoffutvinning og massedeponi pbl § 11-7 nr 1

I områder avsatt til råstoffutvinning (R) eller massedeponi (M) i kommunedelplanen, samt område H7-a, skal det utarbeides reguleringsplan før nye areal for råstoffutvinning eller massedeponering tas i bruk. For område R2 skal det utarbeides reguleringsplan før ny råstoffutvinning finner sted. Dette gjelder også utvidet drift i eksisterende uttak/massedeponi.

Det settes krav til dokumentasjon av eventuelle effekter på naturmangfold, grunnvann og avrenning til vassdrag ved etablering av massetak/-deponi.

Innenfor kommunedelplan for Kvitfjell 2011-2020 er det lagt opp til følgende områder for råstoffutvinning og massedeponi:

- M2.1: Massedeponi Kvitfjell Vest.
- H7-a: Midlertidig massedeponi frem til området blir utbygd med fritidsbebyggelse.
- M5.1 i Kvitfjell Øst: Utvides med M5.2. Av visuelle hensyn settes det krav til avskjerming/beplantning mot Kvitfjellvegen.
- R1, masseuttak. Dette kan kombineres med deponi for Kvitfjell, i første omgang for utbyggingsformål i Kvitfjell Øst.
- R2, masseuttak. Massetaket bør avskjermes mot Kvitfjellvegen og tilbakeføres til naturtilstand.

Massetak skal behandles etter mineralloven § 43, eventuelt § 69.6

Reguleringsplanen skal vise 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/alpintraseer). Overskuddsmasser, hvis egnet, kan benyttes i løypetraseer og vegskråninger.

Massetak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.

§ 2.7 Fritids- og turistformål pbl § 11-7 nr 1

Campingplass (C6.1):
Innenfor dette området kan det tilrettelegges for villmarkscamp og utleiehytter. Det forutsettes lav utnyttingsgrad og det skal legges vekt på landskapstilpasning.

§ 2.8 Andre typer anlegg pbl § 11-7 nr 1

Innenfor arealformålet kan følgende tiltak gjennomføres uten krav om reguleringsplan:
Kommunaltekniske anlegg:

- Høydebassenget (HB) ved U3-c
- Trykkøkningsstasjoner for vann
- Avløpspumpestasjoner

Andre typer bebyggelse:
- A1.1, A2.1 område for drift av alpinanlegget
- A2.2 miljøstasjon
- FV1 område for fjernvarmeanlegg

Det skal utarbeides en kommunal rammeplan for vannforsyning innenfor kommunedelplanen. Denne vil fastlegge høydeplassering av nødvendige høydebasseng for vann. Den geografiske plassering av høydebasseng, så vel som trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner for avløp, må fastlegges gjennom utarbeidelse av VA-planer.

Høydebasseng skal dimensjoneres i samsvar med Norsk Vann sin rapport 137/2004 *Veiledning i bygging og drift av drikkevannsbasseng*. Der beskrivelse av trykkøkningsstasjoner og avløpspumpestasjoner ikke framgår av kommunens VA-norm (se internett va-norm.no), skal utforming og dimensjonering avklares med kommunens VA-avdeling.

§ 2.9 Bruk av vannbåren varme pbl § 11-9 nr 3

For alle F-, K-, S-, N-, H og U-områder, med unntak av F7.4 og N3.5, skal det legges til rette for bruk av vannbåren varme.

I de tilfeller der det er formålstjenlig, kan kommunen ved skjønn godta unntak fra dette kravet.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 11-7 nr 2

§3.1 Byggegrense til fylkesveg

Byggegrense settes til 15 meter fra fylkesvegene.

§ 3.2 Strenghetsklasser for avkjørsler pbl § 11-10 nr 4

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

Følgende holdningsklasser skal brukes og er vist med bokstav på plankartet:

A= Meget streng holdning
B= Streng holdning
C= Mindre streng holdning
D= Lite streng holdning

Holdningsklasse C:
- Fylkesveg 319
  Kurvaturen for Fv 319 er til dels dårlig og vegen bør utbedres på delstrekninger. Den mest aktuelle strekningen å utbedre er Randklev bru – Sus og Bystadsvingene opp mot Strand skole. Sistnevnte delstrekning ligger utenfor planområdet.

Holdningsklasse D:
- Fylkesveg 383

Andre veger:
I planområdet finnes 2 kommunale veger. Kvitfjellvegen, fra Sus og opp til sentrumsområdet, ble anlagt til OL 1994 og har fast dekke. Vegen har bra standard med god bredde. Det er et behov for sikring med rekkverk på deler av denne vegen. Kommunal veg fra Tullibakken mot Knappen har grusdekke og dårlig standard. Lite trafikkert veg.

Parkeringsplasser:
Det er vist 6 p-plasser i planområdet, samt at N2.1 og N2.4 også skal kunne betjene parkering.

- P1.1, P2.1, P2.2, N2.1 og N2.4 skal primært betjene parkering for dagutfart til alpinanlegget og turløypenettet.
- P6 og P7 skal primært betjene parkering for turløypenettet.
- P3.1 skal primært betjene parkering for N3.5.
- Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområder 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. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks gapahuk), er tillatt innenfor området.

§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) pbl §§ 11-7 nr 5, 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2

§ 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.

Det er ikke tillatt med ny spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse i LNF-områdene.

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene, kan godkjennes uten dispensasjonsbehandling i samsvar med bestemmelsene i §§ 5.2 og 5.3.

I områder som kan være utsatt for skred (jf. temakart snøskred) skal skredfaren utredes og det skal dokumenteres at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift § 7-3.

For bebyggelse innenfor hensynssoner (H530_1) "Friluftsliv langs vann og vassdrag" gjelder:
Innenfor denne hensynssonen er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer og nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruksnæringen.

Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet.

Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf kulturminneloven § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplan, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og everkstiltak i LNF-områder, skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesak, dispensasjonssak eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

Enkeltsaker i, eller i nærheten til, 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.

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 2 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.
- Bygg eller adkomstveger bør 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 og eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene

§ 5.2.1 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.
- Det kan bare tillates fradeling av kårboliger der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen.

Største tillatte samlet bruksareal (BRA) for beboelseshus på setereiendommene er totalt 120 m^2 (BRA), i tillegg kommer 30 m^2 til utendørs parkeringsareal. Største tillatte bruksareal pr beboelseshus er 90 m^2 (BRA). Det kan være maksimalt 2 beboelseshus pr. setereiendom. Kommunen kan gjøre unntak for eksisterende setermiljø i forhold til utbyggingsareal.

Det er ikke tillatt å dele fra beboelseshus fra setereiendommer.

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:

Oppføring av bygg med rent uthusformål er kurant, 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.

Naust:

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.

§ 5.2.2 Eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene:

Disse områdene innbefatter store deler av eksisterende, spredtliggende fritidsbebyggelse som ligger utenfor reguleringsplaner, samt området F-LNF ved Strandeseter.

F-LNF kan bebygges med en fritidsbolig i samsvar med bestemmelsene nedenfor.

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bygningsareal for eksisterende fritidsboliger er 90 m^2 BRA. Største tillatte bygningsareal pr. hyttetun er 150 m^2 BRA, inkludert ett anneks på inntil 15 m^2, ett uthus på inntil 15 m^2 og 30 m^2 til utendørs parkeringsareal/biloppstillingsplass uten takoverbygg.

Anneks og uthus kan bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte, og hverken anneks- eller uthusdel skal overskride 15 m^2 BRA. Uthus og anneks skal plasseres i tunform, maks 7,9 meter fra hytta.

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.

§ 5.2.3 Felles:

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.

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. Designguide for Ringebu skal være retningsgivende.

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 bruksarealet på hytta/selet som terrassen bygges inntil. Det vises ellers til Ringebu kommunes til en hver tid gjeldende terrasseveileder for fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelse og seterbebyggelse er vist i tematisk kartutsnitt for bebyggelse, datert 29.03.2011 (vedlegg 4 i planbeskrivelsen med konsekvensutredning).

Felles for seter- og fritidsboligeiendommer
Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 (22 og 27) grader. Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m på torvtaksløsninger og 2,80 m ved andre typer takløsning. Gesimshøyde måles fra ferdig gulvnivå ved bjelkelagsløsning/tilfaregulv og fra topp grunnmur ved løsning med plate på mark. Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m ved torvtaksløsninger og 4,80 m ved andre typer takløsning. Mønehøyde måles også fra ferdig gulvnivå ved bjelkelagsløsning/tilfaregulv og fra topp grunnmur ved løsning med plate på mark. 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. Tall i parentes gjelder for bebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570_1).

§ 5.3 Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene pbl 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2

Denne bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde boligtomter 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.

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 25 % BRA, men maks. bebygd areal pr. boligtomt må ikke overstige 300 m^2, inkludert areal for parkering.

Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene er vist i tematisk kartutsnitt for bebyggelse, datert 29.03.2011 (vedlegg 4 i planbeskrivelsen med konsekvensutredning).

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 næringsbebyggelse i LNF-områder (N-LNF)

N3-LNF: Eksisterende bebyggelse kan brukes til næringsformål. Bygningsmiljøet på Segalstadsetra 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. Designguide for Ringebu skal være retningsgivende.

§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG pbl § 11-7 nr 6

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

§ 7. HENSYNSSONER pbl § 11-8

§ 7.1 Faresone – flomfare (H_320) pbl 11-8 bokstav a

Det tillates ikke etablering av nye byggeområder 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 ikke gis byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

Det er viktig å ta hensyn til at avrenning fra kunstsnø, takflater, asfaltveger, vårsmelting m.m også utgjør faremomenter ved potensiell flom.

§ 7.2 Faresone – skredfare **(H_310)** pbl 11-8 bokstav a

Det tillates ikke etablering av nye byggeområder innenfor denne sonen uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet etter reglene i byggteknisk forskrift.

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

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

§ 7.3 Hensynssoner med særlige hensyn til landbruk, landskap og bevaring av natur- og kulturmiljø pbl § 11-8 bokstav c

§ 7.3.1 Seterveg (H510_1):

Den gamle setervegen fra Liahågån til Veslesetra skal ivaretas som ferdselsveg til og fra setra. Ved regulering av tilgrensende områder skal vegetasjonen i en sone på 10 meter fra senterlinje av vegen bevares.

§ 7.3.2 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1):

Innenfor sonen skal det vises spesielle hensyn til friluftslivet 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.

§ 7.3.3 Klimavernsoner/grønnstruktur (H540_1):

For utbyggingsområder skal tilgrensende areal som er avsatt til klimavernsoner tas inn i reguleringsplanen.

For å forebygge endringer i lokalklima, skal utbygger alltid påse at unødig avskoging av byggeområder ikke forekommer. Hensynssone klimavern skjermer bebyggelse og alpinbakker og andre viktige uteområder. Skjerm og le i form av vegetasjon, herunder skog er viktig å bevare. Skjøtsel skal skje i henhold til gjeldende skogbrukslov.

§ 7.3.4 Kulturlandskap i bygdene (H550_1):

Følgende hensynssoner med særlige hensyn til kulturlandskap er vist i kommunedelplan for Kvitfjell sin arealdel:

- Liagrenda
- Rotåsgrenda

For disse områdene skal det legges opp til en streng dispensasjonspraksis for å ivareta kulturlandskapshensynet.

§ 7.3.5 Naturmiljø (H560_1)

I Liagrenda er det registrert et kulturlandskapsområde med nasjonal verdi rundt Godlia. Dette området har særpreg med mange og gamle bygninger, kalkrik berggrunn og eksisterende drift. Gamle slåtteenger med karakteristisk vegetasjon og beiteområder preger området.
For disse områdene skal det legges opp til en streng dispensasjonspraksis for å ivareta naturmiljø- og kulturlandskapshensynet.

§ 7.3.6 Seterområder (H570_1):

Følgende hensynssoner med særlige hensyn til seterområder er vist i kommunedelplan for Kvitfjell sin arealdel:

- Segelstadsetra
- Nysetra
- Ormsetra
- Svinslåa
- Vesleseter
- Myrsetra

Buffersonen mellom gjerdet på Vesleseterkvea og de to områdene F1.21 og F1.25 skal være 175 m.

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.

§ 7.4 Hensynssoner for båndlegging pbl § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner for båndlegging er vist i kommunedelplan for Kvitfjell:

§ 7.4.1 Automatisk freda kulturminner (H730_1, H730_2 og H730_3)

I hensynssonene H730_1, H730_2 og H730_3 ligger kulturminner som er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Arealet er båndlagt etter kulturminneloven.

Innenfor planområdet er det registrert en kullgrop, et jernvinneanlegg og et gårdsanlegg som alle er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Kartlegging forutsettes gjennomført i forbindelse med reguleringsplan.

§ 7.4.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710_1)

I hensynssone H710_1 skal det ikke iverksettes tiltak som er i strid med formålet med båndleggingen. Det skal utarbeides ny reguleringsplan for områdene innenfor hensynssonen, jf. § 8.4 Føringer for revidering av vedtatte reguleringsplaner. Reguleringsplanen kan omfatte tilgrensende arealer.

Virkningen av selve båndleggingsvedtaket er tidsbegrenset til fire år. Departementet kan etter søknad forlenge båndleggingsperioden i ytterligere fire år hvis det foreligger tilstrekkelig gode grunner for det.

§ 8. GJELDENDE PLANER

§ 8.1 Hensynssone videreføring av reguleringsplan pbl § 11-8 bokstav f:

Følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

Plannavn:	**PlanId:**
Reguleringsplan for Skafløtten, (U2 i kdp 1993, Kvitfjell)	0520-19950008
Bebyggelsesplan for U3, delfelt 2, 10, 11, 12	0520-19950002
Reguleringsplan for U3, delfelt 3, 8, 9, 10	0520-19970001
Bebyggelsesplan for Gudbrandsgard hyttegrend 1	0520-19970004
Reguleringsplan for U4	0520-19980002
Bebyggelsesplan for Kvitfjell hotell	0520-19980007
Reguleringsplan for Gammelseteråsen I	0520-19980014
Reguleringsplan for Gammelseteråsen II	0520-19990001
Reguleringsplan for Kvitfjell Golfbane	0520-20000005
Reguleringsplan for Gammelseter	0520-20000006
Reguleringsplan for U3, delfelt 13	0520-20000012
Reguleringsplan for Hestknappen	0520-20010003
Reguleringsplan for Gudbrandsgard senter II og III, endring	0520-20010004
Reguleringsplan for Gudbrandsgard senter IV	0520-20010005
Reguleringsplan for Kvitfjell Vest (endring på gang)	0520-20010006
Reguleringsplan for Bustulen - Kvitfjell Vest	0520-20020004
Reguleringsplan for Kvitfjellsetra	0520-20020006
Reguleringsplan for Gullhaugen/Gullhaugtjønn	0520-20020007
Reguleringsplan for Henriksenfeltet (del av ”Gammelseter”)	0520-20020009
Reguleringsplan for Svinslåa (H4 i kdp Kvitfjell 2001)	0520-20030003
Bebyggelsesplan for U7-B, Kvitfjell Vest	0520-20030006
Reguleringsplan for Skafløtten, (S3 i kdp Kvitfjell 2001)	0520-20040001
Bebyggelsesplan for felt B, Gudbrandsgard senter IV	0520-20040005
Reguleringsplan for Gudbrandsgard senter III	0520-20050001
Reguleringsplan for U6-E, Kvitfjell Vest	0520-20050002
Reguleringsplan for Småtjønnfeltet (H2 i kdp Kvitfjell 2001)	0520-20050003
Reguleringsplan for Segelstadseter	0520-20050004
Reguleringsplan for Segelstadseter fjellgrend	0520-20060001
Reguleringsplan for Krystallen	0520-20060002
Reguleringsplan for Kvitfjell Lodge	0520-20060007
Reguleringsplan for Kvitfjell Panorama (H18-24)	0520-20060008
Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen (H15 og H17)	0520-20070001
Bebyggelsesplan for Segelstadseter, felt F1, F2, F6, F7	0520-20070002
Reguleringsplan for Hestknappen del 2	0520-20070003
Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen leilighetsområde H10	0520-20070004
Reguleringsplan for Kvitfjell Panorama (H25)	0520-20070006
Bebyggelsesplan for Gudbrandsgard senter III, område D og E	0520-20080001
Reguleringsplan for H12 - Gammelseteråsen III	0520-20080003
Reguleringsplan for Strandeseter skiarena	0520-20100002

Reguleringsplan for Strandeseter U14	0520-20100003
Reguleringsplan for Gammelseteråsen III	0520-20100005
Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H11 og H12	0520-20110001
Reguleringsplan for Kvitfjell Hestesenter (Kvitplassen)	0520-20110007
Reguleringsplan for H14, Nirvana 3	0520-20110008

Kommunedelplan for Kvitfjell 2011-2020 gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner dersom det ikke er samsvar mellom planene, og tjener som veiledende i forhold til fremtidig omregulering. Generalisert arealbruk, som ligger under skravuren, er en illustrasjon som ikke er juridisk bindende. Det er arealbrukskategoriene i reguleringsplanen som fastsetter den rettslig bindende arealbruken.

§ 8.2 Forholdet til gjeldende planer pbl § 11-8, bokstav f

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel er listet opp i § 8.1. Kommunedelplan for Kvitfjell 2011-2020 gjelder likevel foran eldre reguleringsplaner, dersom det ikke er samsvar mellom planene.

Følgende punkt i kommunedelplanen skal overstyre reguleringsbestemmelser i alle regulerings- og bebyggelsesplanene som er listet opp i § 8.1:

- Det tillates kun èn bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.
- En samlet VA-plan for den enkelte reguleringsplan må fremlegges før det gis byggetillatelse. VA- plan og prosjektering utføres etter Ringebu kommunes VA-norm. Se www.va-norm.no
- § 1.4 - Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak.
- § 1.7 - Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

§ 8.3 Revidering eller oppheving av planer

Reguleringsplaner som skal revideres:	PlanId:
Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby	0520-19980005
Reguleringsplaner som bør revideres:	**PlanId:**
Reguleringsplan for Skafløtten, (U2 i kdp 1993, Kvitfjell)	0520-19950008
Reguleringsplan for Gammelseter	0520-20000006
Bebyggelsesplan for U3, delfelt 2, 10, 11, 12	0520-19950002
Reguleringsplan for U3, delfelt 3, 8, 9, 10	0520-19970001
Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal oppheves:	**PlanId:**
Bebyggelsesplan for U3, delfelt 8	0520-19960011
Bebyggelsesplan for Gudbrandsgard senter II	0520-20020001
Reguleringsplan for Gudbrandsgard senter II/III	0520-20010004

Endring eller oppheving av planer skal gjennomføres i henhold til pbl § 12-14.

§ 8.4 Føringer for revidering av vedtatte reguleringsplaner

Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby (PlanId 0520-199800058):
Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby er ikke realisert. Områdets reguleringsformål og arealbruk har behov for justering i forhold til dagens arealbruk og framtidig arealbruk. Bakgrunn er trafikale behov, ski inn/ski ut, justering i forhold til eksisterende alpintrasè og utgangspunkt for langrennsløyper fra Mellomstasjonen. Området er særs viktig for den videre utvikling av sentrumsområdet ved Mellomstasjonen.

Dette området er båndlagt for regulering og vises i planen som båndleggingssone, jf § 7.4.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710_1).

Reguleringsplan for område H4 ved Svinslåa (PlanId 0520-20030003):
Reguleringsplan for område H4 ved Svinslåa kan fortettes og utvides med F7.4, totalt inntil 5 nye tomter. Reguleringsplanen skal omfatte atkomstveg, samt del av vegen mellom Nysetra og Svinslåa. Vegene skal reguleres til kombinert formål sommerveg/skiløype.

Reguleringsplan for Skafløtten U2 (PlanId 0520-19950008):
Reguleringsplan for Skafløtten, med mindre vesentlig endring vedtatt 19.09.2004, bør endres slik at friområde (F) i sørøstre del av planområdet blir endret til idrettsanlegg (I, utfortrase).

Nye områder som strekker seg inn i gjeldende reguleringsplaner:
Områdene F2.9, F2.12, F9.1, P2.2, N2.2, N2.3, N2.4, N3.2, M2.1, A2.1 og V9.1 strekker seg inn i reguleringsplan for Kvitfjell vest, reguleringsplan for Bustulen-Kvitfjell vest, reguleringsplan for Segelstadseter og reguleringsplan for Gamleseter.
Detaljregulering for disse områdene bør også omfatte tilgrensende områder i gjeldende reguleringsplaner.

Ved detaljregulering for F9.1 skal det sikres ski inn/ski ut - muligheter fra tilgrensede områder.

Vannreservoar (V9.1) for kunstsnøanlegg kan etableres som vist i plankartet.

PLANBESTEMMELSER.

Ringebu kommune

Reguleringsplan for
Varden

PlanID 0520201604

Vedtatt 25.10.2016, KOM-091/16
Mindre endring i bestemmelser og kart 17.01.2018, UPT-002/18
Mindre endring i bestemmelser og kart 11.04.2018, UPT-032/18
Endring etter ordinær prosess, bestemmelser og plankart 22.11.2022, K-sak 069/22

Sist revidert 10.12.2022 av INT

1. Generelt/Plankrav

1.1

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
    - Fritidsbebyggelse: FB
    - Skiløype: SL
    - Kommunalteknisk anlegg: VA
    - Steinbrudd og massetak kombinert med fritidsbebyggelse: SM/FB
    - Kombinert formål Fritids- og turistformål / Næringsbebyggelse: N
    - Kombinert formål Veg og skiløype: V/SL
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
    - Kjøreveg, privat veg: KV
    - Annen veggrunn, grøntareal: AVG
    - Parkering: P
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
    - Vegetasjonsskjerm: VS
    - Friområde: FRI
- Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)
    - Friluftsområde: FL
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
    - Friluftsområde i vann: FLV

- Kombinert formål Friluftsområde i vann / Skianlegg: FLV/SKI

1.2 Forhold knyttet til kulturminner

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak 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 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Kulturminne id 54473

Like ved Svinslåvegen merket KV1, vest for område N2-3 ligger automatisk fredet kulturminne id 54473. Ved tiltak med utbedring av Svinslåvegen merket KV1 skal det settes opp tilfredsstillende sikringsgjerde mot kulturminnet og entreprenør skal gjøres oppmerksom på forholdet.

1.4 Terrenginngrep mv

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.5 Gjerder

Gjerderegler jf. gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringebu kommune, kommunens gjerdeveileder blir lagt til grunn.

1. 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.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bebygde areal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha

en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Kvitfjell Alpinanlegg AS.

Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.

1.6 Flaggstenger

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.7 El-forsyning

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.8 Veg, vann og avløp

Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

1.9 Parkering og interne adkomstveger

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Hver parkeringsplass for personbil skal være 18m^2. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det og garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal.

Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.10 Skitrafikk

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til spesialområde SL. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

1.11 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt bevaring av eksisterende vegetasjon.

1.12 Beitedyr mv

Alle bygninger, gjerder og andre anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

1.13 Avkjørsler

Avkjørsler til byggeområder / tomter skal være via egne internveger innen det enkelte byggeområde. Der det tillates avkjørsler fra hovedvegen (Vardenvegen) er dette vist ved symbol for avkjørsel på plankartet. Plasseringen av avkjørselssymbolene er retningsgivende. Der det er avkjøringssymbol kan andre regulerte formål krysses med avkjørselen. Avkjørsler skal ha en frisiktsone mot Vardenvegen på minimum 4 x 30m.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelt

Møner og gesimshøyder måles fra topp grunnmur/fundament, eller fra gulv over parkeringskjeller. Høyde på grunnmur/fundament kan være maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra grunnmur/fundament.

Utbygging skal fortrinnsvis gjennomføres uten fylling foran grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning tilpasset terrenget.

Ved større bygg med parkeringskjeller eller næringslokaler i sokkeletasje vil parkeringskjeller/sokkeletasje ta opp terrengforskjeller og yttervegg parkeringskjeller/sokkeletasje kan ligge eksponert i terreng.

Innen alle områder innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg tillates det etablert midlertidige anleggs- og riggområder i forbindelse med utbyggingen. Det tillates midlertidige bygninger med kontor, hvilebrakker, toalettanlegg mv, samt lagring av byggematerialer o.l.

2.2

Områdene merket FB skal benyttes til fritidsbebyggelse.

De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell hvor bygg kan ha skråtak/pulttak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Bygninger med saltak med fall ned til 10 ° kan tillates i tilknytning til slike bygninger som nevnt over dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig med nabobebyggelse.

Takvinkel og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, evt skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt som torvtak etableres på egen tomt.

2.3

Områdene merket FB 24, 25, 26, og 27 detaljreguleres i denne plan og skal bebygges enten etter pkt 2.6.1 eller 2.6.2 nedenfor. Bygging etter 2.6.1 innebærer utbygging som fritidsbebyggelse–frittliggende, på enkelttomter vist med tomtegrenser på plankartet. Bygging etter 2.6.2 innebærer utbygging som fritidsbebyggelse-konsentrert.

FB24 er inndelt i tuntomter og kan bebygges etter 2.6.2. Alternativt kan områdene deles ytterligere opp i enkelttomter og bebygges etter 2.6.1. Sokkel tillates. Dersom oppdeling i enkelttomter etter 2.6.1 velges skal dette gjelde for hele den enkelte tuntomt.

FB25 skal bebygges etter pkt 2.6.1. Sokkel tillates, unntatt på FB25-1.

FB26 skal bebygges etter pkt 2.6.1. Sokkel tillates på tomt 4, 10, 11, 16, 32, 40 og 42, samt på hele FB26-4 og 26-5, ellers ikke.

FB27 skal bebygges etter pkt 2.6.1. Sokkel tillates ikke.

2.4

Området merket FB22 detaljreguleres. Området er inndelt i tuntomter og skal bebygges etter pkt. 2.6.2 nedenfor, som fritidsbebyggelse-konsentrert. Sokkel tillates. Område FB22 skal ha adkomst via områdene merket KV13 og KV15, kfr pkt. 3.1. Ved eventuell fradeling av eiendomstomter innenfor tunene skal søknad følges av tomtedelingsplan for hele det aktuelle tunet.

2.5

Området merket FB28 detaljreguleres i denne plan og er enkelttomt med eksisterende bebyggelse. Her tillates utvidelse av bebyggelsen opp til det som er angitt i pkt 2.6.1 nedenfor.

2.6 Nærmere om enkelttomter og tuntomter

2.6.1 For enkelttomter

På hver tomt kan det oppføres inntil 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen (tomtene) kan kun ha en selvstendig boenhet.

BRA skal ikke overstige 24% av tomtens areal, herav skal 36 m2 nyttes til parkering for 2 personbiler.

Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundamenthøyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,5 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,0 m. Oppstuguas areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der bestemmelsene i pkt 2.3 angir det, kan det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m, med samme tillegg for oppstugu som angitt over.

Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

2.6.2 For tuntomter

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal BRA ikke overstige 45%, herav skal 22 m2 nyttes til parkering pr. boenhet. Maksimal mønehøyde er 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m.

På tomter der bestemmelsene i pkt 2.3 angir det kan det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 12,5 m og maksimal gesimshøyde 10,5 m.

2.7

Områdene merket FB11 til og med 17, samt 20 og 21 skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter på enkelttomter, leilighetsbygg eller tomannsboliger. For disse områdene skal det vedtas detaljreguleringsplaner før utbygging. Detaljreguleringsplanene skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger. For FB11-17 er maksimal BRA 45 %, for FB20 25% og for FB21 20%, inkludert areal for parkering.

2.8

Området merket SM/FB19 skal benyttes til kombinert formål massetak/deponi og fritidsbebyggelse/energipark. Massetak og deponi skal kun brukes relatert til utbygging innen planområdet. Området kan benyttes til uttak av fjell- og løsmasser, knusing og sortering av masser, riggplass, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Etter at drift av massetak og evt deponering av masser er avsluttet, og senest når byggeområdene i planområdet er utbygd og tatt i bruk, skal området entes sikres og tilbakeføres til naturtilstand, eller tas i bruk til fritidsbebyggelse og / eller energipark. Før området bygges ut til fritidsbebyggelse og / eller energipark, skal det vedtas detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger, samt høydebegrensinger og andre bestemmelser om utførelse av installasjoner i energipark. Maksimal BRA er 45 %, pluss tillegg for parkeringsarealer.

2.9

Områdene merket N1 og N2 skal benyttes til kombinert formål Fritids- og turistformål / Næringsbebyggelse. Det kan oppføres leiligheter for utleie, bevertningssteder, hotell, samt forretninger og annen servicevirksomhet. Det tillates også bygninger for verksted / service relatert til driften av bebyggelsen, samt alpinanlegg og annen relatert aktivitet.

For disse områdene skal det vedtas detaljreguleringsplaner før utbygging. Detaljreguleringsplanene skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger. Maksimal BRA er 75%, pluss tillegg for parkeringsarealer. Parkering kan være i parkeringskjellere eller på grunn. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer, evt bruk av regulert parkeringsareal P1.

2.10

Området merket N2-2 detaljreguleres i denne plan og skal benyttes til leiligheter for utleie. Bruksareal areal (BRA) skal ikke overstige 75%. Bebyggelse kan plasseres i formålsgrensen mot skiløypeformål SL. Det tillates bebyggelse i to etasjer pluss sokkeletasje der terrenget ligger til rette for dette. Parkeringskjeller under terreng tillates. Maksimal mønehøyde er 12,0 m og maksimal gesimshøyde 9,0 m. Bygninger kan ha fri takform. For bygninger med flate tak skal maks. gesimshøyde gjelde.

2.11

Området merket N8 detaljreguleres i denne plan og skal benyttes til bevertning. Bebygd areal (BRA) skal ikke overstige 30%. Maksimal møne-/gesimshøyde er 6,0 m. Bygninger kan ha fri takform.

2.12

I områder merket SKI kan det etableres skianlegg / løyper både for alpint og langrenn. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad. Det tillates oppføring av skiheiser, belysning, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, verksteder, garasjer og andre bygninger relatert til drift av skianlegg. Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger det er dokumentert er egnet for beite av storfe og sau.

Det tillates snøproduksjon og preparering med løypemaskin hele døgnet.

2.13

I områdene merket VA kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg så som høydebasseng, pumpestasjoner / trykkøkningsstasjoner mv, samt transformatorer for strømforsyning og andre installasjoner for teknisk infrastruktur.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1

Områder merket V og KV skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På private veger tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind e.l, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Bru over Svinåa skal dimensjoneres for vannføring ved 200 års flom med 25% klimapåslag, jf TEK10 § 7-2, sikkerhetsklasse F2. Denne vannføringen er beregnet til 70 m3/s. Eventuelle søyler skal så vidt mulig plasseres utenom vannstrengen ved normalvannføring. Inngrep som berører vannstrengen skal i størst mulig grad unngås.

3.2

Områder merket P skal benyttes til parkeringsanlegg på grunn.

4. Grønnstruktur

4.1

Områder merket VS skal brukes til vegetasjonsskjerm. Snauhogst tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel.

4.1.1

VS1 er vegetasjonsskjerm mot Veslesetra. Buffersonen mellom gjerdet på Vesleseterkvea og de to områdene FB21 og FB25 er 175 m, med unntak av regulert skiløype og veg. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, med unntak av skjøtsel med sikte på å holde skogen godt i stand for effektiv visuell skjerming mellom byggeområdene og seteranleggene.

4.1.2

VS2 er vegetasjonsskjerm mot vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensking av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

4.1.3

VS3 er vegetasjonsskjerm langs seterveg mellom Veslesetra og Liahågån.

4.2

Området merket FRI skal benyttes til friområder.

4.2.1

Området merket FRI 2 gjelder området rundt fossen i Svinåa. Det tillates ingen bygge- og anleggstiltak eller tilrettelegging for friluftsliv innenfor områdene. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Tiltak som er nødvendige for å sikre Svinåa mot drivgods og kvist mv. kan gjennomføres etter godkjenning av Fylkesmannen.

5. LNF-områder, vassdrag

5.1

Område merket FLV er friluftsområde i vassdrag og gjelder vannstrengen i Svinåa. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er

vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensking av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

5.2

Område merket FLV/SKI er kombinert område for vassdrag og skianlegg. Eksisterende bekkeløp skal i størst mulig utstrekning beholdes uten inngrep. Mindre planeringsarbeider og sikring tillates. Bekkeløpet kan krysses med nedfarter og områder for skianlegg som heistraséer og andre tekniske installasjoner relatert til dette formålet. Der framføring av nedfarer og tekniske installasjoner gjør det nødvendig å legge vassdraget i rør skal dette dimensjoneres for 200 års flom med 25% klimapåslag, jf TEK10 § 7-2.

5.3

Område merket FL skal benyttes til friluftsområder. Områdene kan benyttes til beiteområder for husdyr og normal skogsdrift. Det tillates ikke oppsatt bygninger innenfor områdene. Innenfor områdene tillates mindre terrenginngrep ifbm nødvendige skjæringer og fyllinger for tilliggende adkomstveger etter formålene KV der disse krysser områdene.

6. Overvannshåndtering

6.1

Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Svinåa. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, evt skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt etableres på egen tomt.

6.2

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

6.3

Overvann fra veger og veggrøfter ledes som hovedregel langs veggrøfter og slippes ut til terreng langs veglinja for diffus avrenning. Maksimal avstand mellom utslippspunkt er 120 meter i vegens lengderetning.

7. Hensynssoner

7.1

Sone merket H570_3 gjelder bevaring av kulturmiljø – eldre steinbrudd. Det tillates kun mindre tilpasninger av terrenget for å få fremført skiløype, som kan prepareres med maskin i områder regulert til dette formålet.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1

Minst 40 % av delområdene FB22, FB24, FB25, FB26 og FB27 skal være utbygd med veg, vann/avløp, elforsyning og tele og solgt til sluttbruker før utbygging av øvrige områder for fritidsbebyggelse kan settes i gang.

8.2

I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket P og SKI benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht regulert formål.

8.3

For adkomstveg og parkeringsplass tilknyttet restaurant Varden: skilting ved skiløype og Vardenvegen, og justering av veg og løypearealer som vist i plankart og planbeskrivelse i planendring vedtatt 2022, skal være utført før vegen og parkeringsplassen kan tas i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Varden 287
Gnr. 107 Bnr. 22 i Ringebu kommune

Oppdragsnummer:
304-25-0136

Meglerforetak: PrivatMegleren Nyeboliger AS

Saksbehandler: Hallvard Brekke Klingen

Telefon / Mobil: / 98 40 55 75

E-post: hallvard.klingen@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