PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KLUKKERJORDET 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

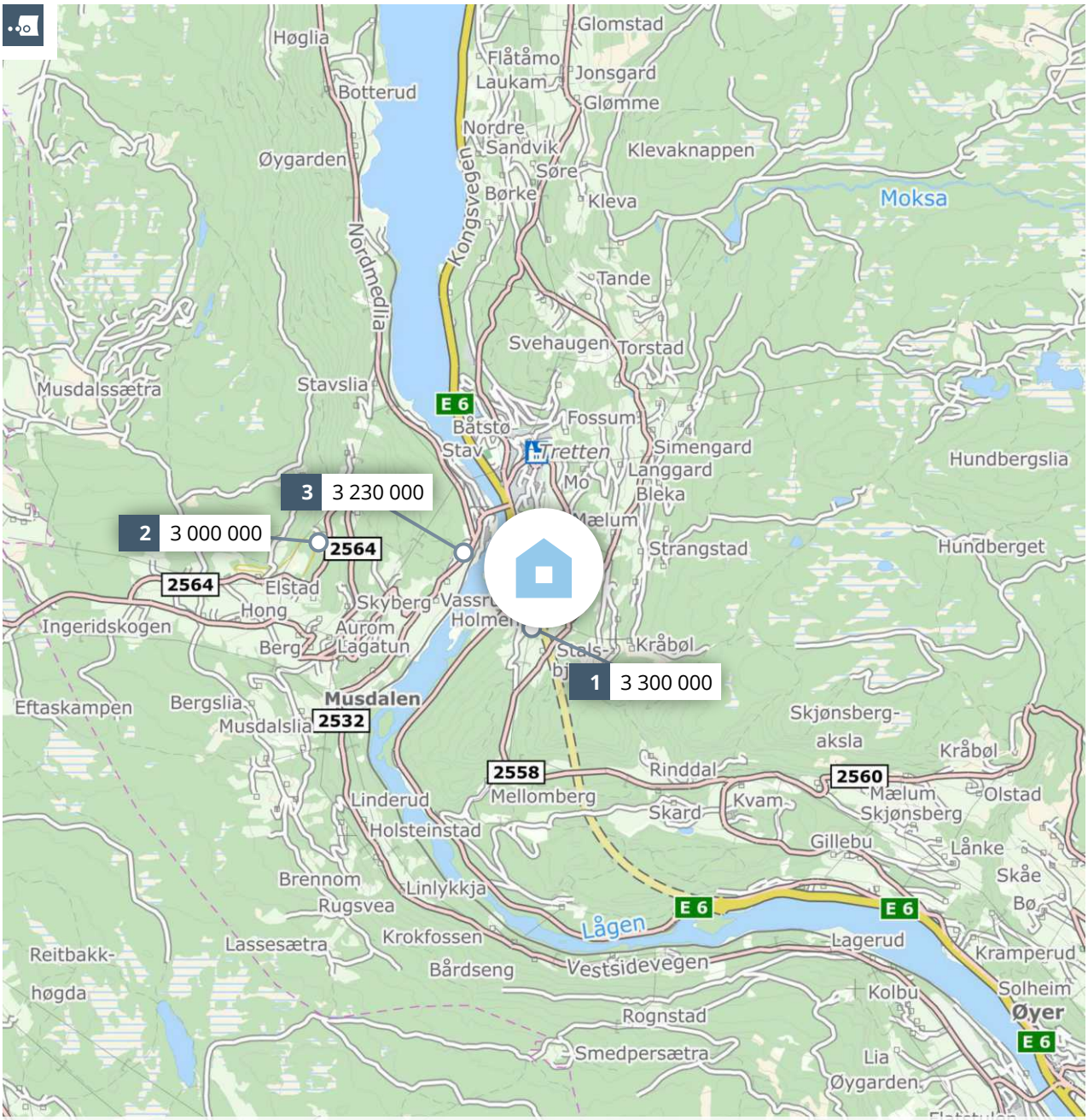
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLUKKERJORDET 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Tyrom.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Klukkerjordet 7, 2635 TRETTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 100 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS AURVOLL

Verdivurdert til

3 100 000

-	3 100 000	14 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 186 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygardsbakkan 64				06.10.2023	3 450 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**14 286**
	231 m²	1969	9 154 m²	4 sov						
2	Polavegen 251				04.06.2025	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**14 563**
	206 m²	2005	3 278 m²	4 sov						
3	Musdalsvegen 83				14.06.2024	3 230 000	**3 230 000**	0	3 230 000	**10 287**
	314 m²	1951	1 974 m²	3 sov						

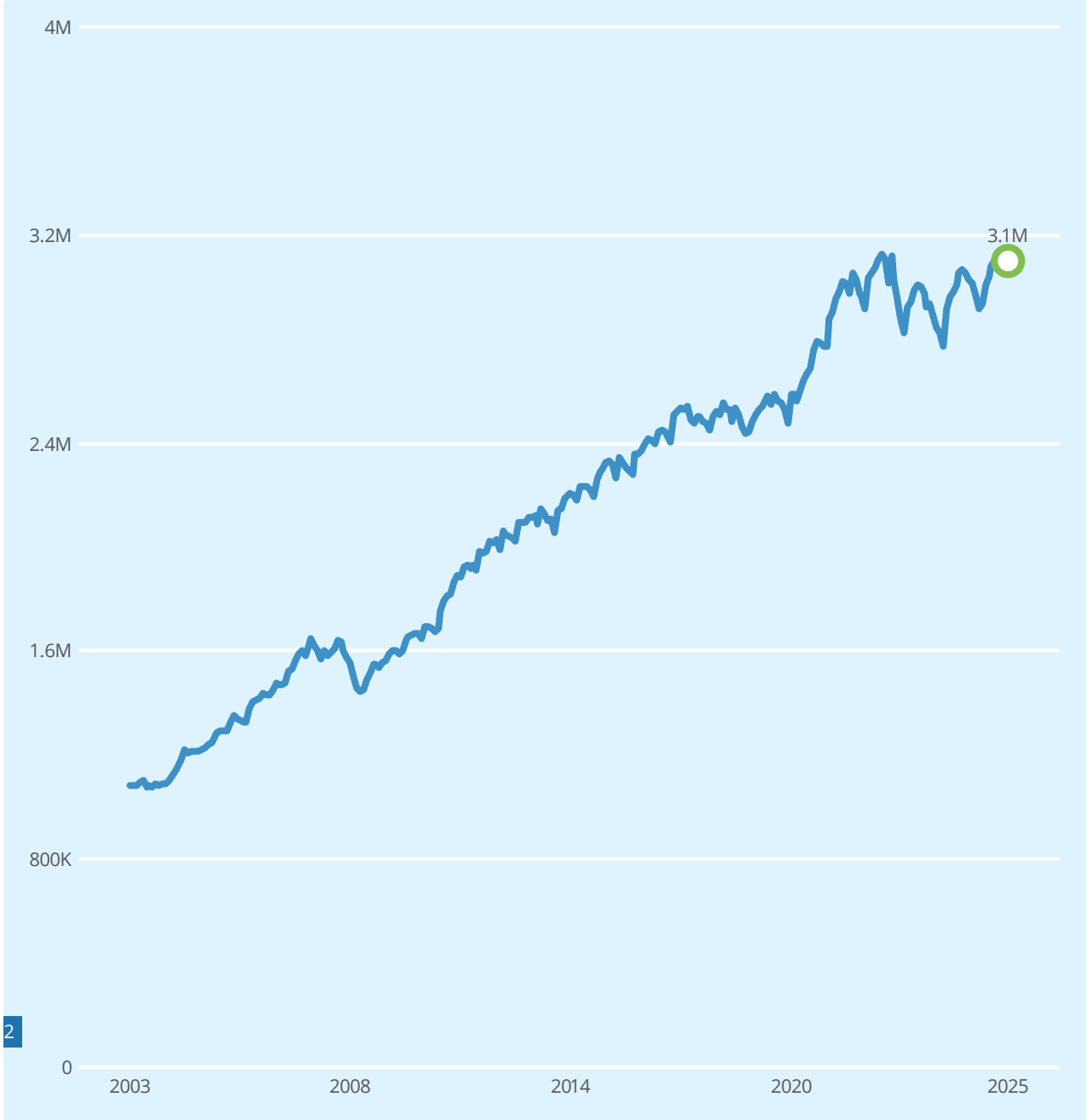
Velholdt og familievennlig bolig.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2635 TRETTEN nå

5
eneboliger til salgs

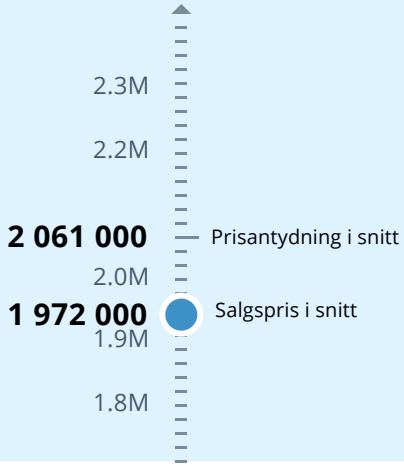


Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Eneboliger solgt i 2635 TRETTEN siste 12 mnd

15
eneboliger solgt

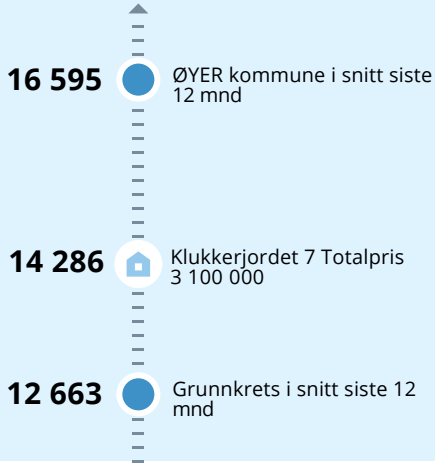


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 4.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Klukkerjordet 7 , 2635 TRETTEN
ØYER kommune
gnr. 100, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1227 **Referansenummer:** WD9540

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

Godt og jevnlig vedlikeholdt enebolig over to plan fra 1978 med u.etg/kjeller i betongmur. Videre konstruksjoner i tre, vegger med utvendig stående panel. Takkonstruksjon med W-takstoler, utvendig tekket med papp-shingel i 2025. Boligen er tilbygget i 2001 med garasje i betong (vegger og dekke) og boder/arbeidsrom i 1.etasje. Arbeidsrom/boder i 1.etasje er kun delvis isolert. Eldre boliger vil naturlig være dimensjonert etter enklere krav enn i dag. Dette vil blant annet kunne bety mykere bjelkelag, svakere takkonstruksjon (med tanke på snø), mindre isolasjon og større energibehov. Boligen har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet to stk. avvik som gir TG3 i boligen, disse går på pipe/ildsted og forstøtningsmurer.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Datert mellom 1978 og 2019.
De fleste vinduene i 1.etasje er fra 2019.
Bygningen har malte hovedytterdører i hver etasje.
Isolerte dør fra bolig til boder og inn til arbeidsrom.
Bygningen har malte balkongdører i tre med glassfelt.
Balkong ut fra hovedsoverom 1.etasje mot vest. Utkraget bjelkelag fra boligen med terrasebord av eldre dato. Rekkverk av hvit PVC (vedlikeholdsfri).
Heller på mark mot sør ved pergola (ikke i arealskjema).
Utvendig trapp i treverk utenfor vindfang 1.etasje.
Pergola på sørside av boligen, bygget med søyler på støttemur og dragere. Sperretak med plast-tak. Ute-peis/pipe i hjørnet og heller på bakken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, klikk-vinyl og teppe. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark i u.etg/kjeller. Tilfarer-gulv på kjellerstue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe,vedovn x2 ,åpen peis og sotluke/feieluke.
Nytt stålrør inne i lacapipen ble montert i 2009.
Rom under terreng: Gulvet er av betong,har laminat og har belegg.
Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte formpressede dører.
Dobbel garasje i u.etg/kjeller med støpt plate på mark. Vegger i betong og spenncon betong-dekke mot overliggende etasje. Vinduer med to lags glass mot vest, leddet, uisolert garasjeport i tre med elektrisk portåpner.
Boder, vindfang og arbeidsrom over garasjen bygget med reisverk.
Betong og vinyl-belegg på gulvene. Panel på vegger og tak.
Eier opplyser: Arbeidsrom, en bod og vindfang er isolert i vegger med 7cm, noe mer i taket.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Bad/vaskerom u.etg/kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft fra lufterør over tak ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger bak vann-innstallasjoner er mot yttervegg (mur), vegg mot soverom er også mur. Vegg mot toalettrom har ingen vann-innstallasjoner og er ikke et sted det erfaringsmessig forekommer skader.
Det er utført enkle fukstsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp,micro og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvstående toalett og servant med innredning.
Merknad: Toalettrom er avdelt fra bad/vaskerom og har en ventil inn til vaskerommet hvor elektrisk vifte er montert. Løsningen er vurdert tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Boligen har vannmåler.
Innvendige vannledninger til kjøkken er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast. Enkelte nyere rør fra 2018, ved renovering av våtrom.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og ved bruk av vinduer.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på toalettrom i u.etg/kjeller.
For det aller meste skjult åpent anlegg i boligen, stedvis noe skjult.
Sikringsskap med skru og automatsikringer er plassert i vindfang i u.etg/kjeller.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1978. og er fra 1978.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1977.
Tanken er tømt/rengjort og igjenfyllt, dokumentasjon er fremlagt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har fremvist plantegninger, samt bruksendring av to stk. rom i u.etg/kjeller.
Mottatte tegninger fra kommunen viser kun plantegning av u.etg/kjeller.

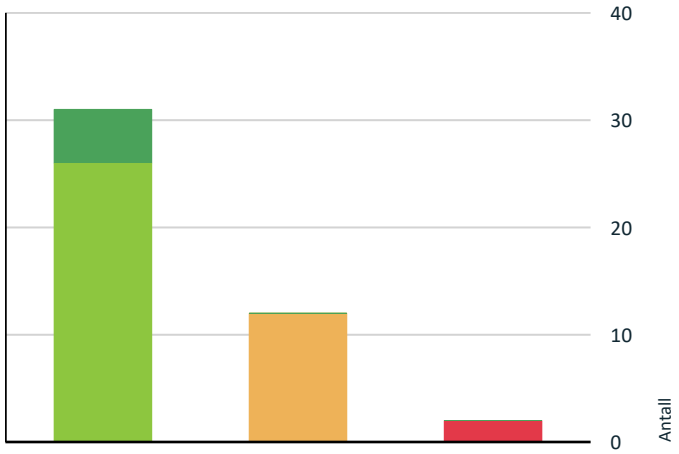
U.etg/kjeller stemmer med dagens bruk.

1.etasje: Vindfang er fjernet fra opprinnelig tegnet og nytt vindfang på bakside ble bygget i 2001. Soverom i stue er fjernet.

Midlertidig brukstillatelse foreligger fra 1978.

Sammendrag av boligens tilstand

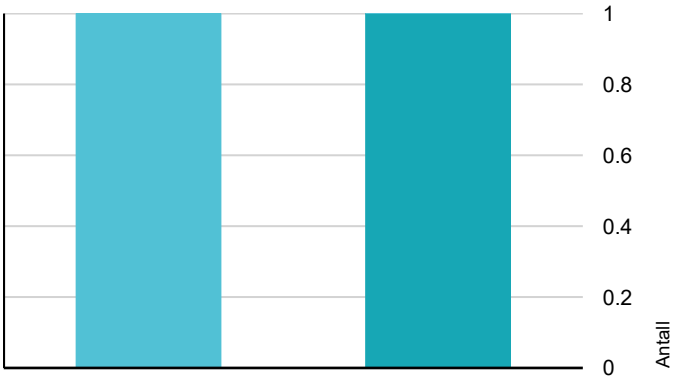
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1978. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

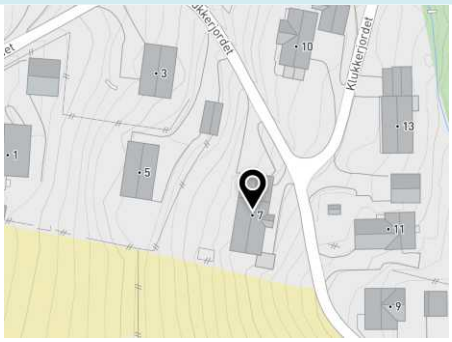
Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > U.etg/Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tømrer	Fjerning av gammel og legging av ny papp-shingel på hele taket. Utført av: Øyer bygg AS.
2018	Renovering av bad/vask og bad 1.etasje	Totalrenovering av bad/vaskerom i u.etg/kjeller, samt toalettrom. Totalrenovering av bad i 1.etasje. Utført av: Ola Stubberud- snekker, Malern Karlsen. Medby rørlegger. Skogvang elektro/Minell. Myhren murhåndverk AS
2024	Murer	Kosmetisk riss/sprekk på utvendig mur ble utbedret med armering og puss . Utført av: Myhren murhåndverk AS

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



Tak

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt. Ingen avvik som skyldes begrenset lufting er avdekket.

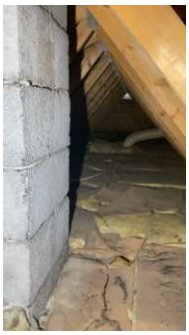
Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Andre tiltak:

Ved eventuell etterisolering som endrer veggens bygningsfysikk, kan ikke behov for mer lufting utelukkes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



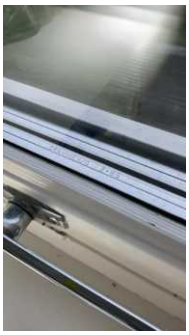
Loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Datert mellom 1978 og 2019.
De fleste vinduene i 1.etasje er fra 2019.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



3-lags glass fra 1985.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører i hver etasje.
Isolerte dør fra bolig til boder og inn til arbeidsrom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ytterdør u.etg/kjeller.

TG 1 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre med glassfelt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



I stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra hovedsoverom 1.etasje mot vest. Utkraget bjelkelag fra boligen med terrasebord av eldre dato. Rekkverk av hvit PVC (vedlikeholdsfri). Heller på mark mot sør ved pergola (ikke i arealskjema).

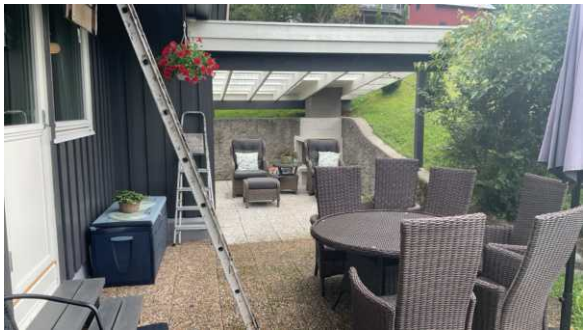
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse.



Balkong mot vest.



Heller på mark ved pergola.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk utenfor vindfang 1.etasje.



Trapp.

Pergola

Pergola på sørside av boligen, bygget med søyler på støttemur og dragere. Sperretak med plast-tak. Ute-peis/pipe i hjørnet og heller på bakken.



Pergola

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, klikk-vinyl og teppe. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark i u.etg/kjeller. Tilfarer-gulv på kjellerstue.

Merknad: det er ikke målt avvik ut over standardens krav i 1.etasje.

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

Det registreres stedvis noe knirk, kjellerstue, vindfang 1.etasje, ved kjøkken og ved balkongdør mot sør. Lyd stammer mest sannsynlig fra spikring av under-gulv.

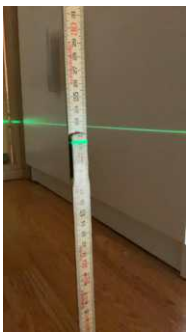
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Lite til ingen konsekvens av noe gulvavvik.

Liten konsekvens utover noe lyd av knirk. Ved eventuelt skifte av gulv bør undergulvet skrus over med tanke på noe knirk.



13mm/2m i gang ved boder i u.etg.

TG 2 Radon

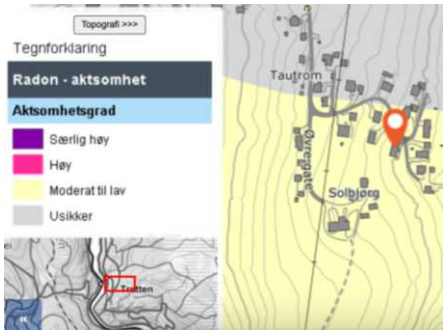
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Moderat til lav aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe,vedovn x2 ,åpen peis og sotluke/feieluke. Nytt stålrør inne i lacapipen ble montert i 2009.

Merknad: Det er utført tilsyn uten avdekkede forhold i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er under 80cm fra peisbunnens forkant og ingen ubrennbar plate på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Ildfast stein eller annet kompenserende tiltak må monteres for å lukke avviket. Konsekvens er Fare for varmeutvikling i treverk for nærme luken.
Eier opplyser: Sotlukestein skal monteres 13/8-25.

Grunnet for liten avstand inne i ildstedet må ubrennbar plate monteres på gulvet foran ildstedet. Konsekvens er mulig glør på brennbart materiale.

Fra selgers egenerklæring: Den gang peisen var bygd var tanken også å sette inn en liten ovn og det ble da lagd en nisje hvor ovnen kunne stå. I forhold til pipe ble det koblet til et ovnsrør, for ovnen, som i dag er tettet med glava. Vi har ikke benyttet peisen som ildsted.

Kostnadsestimat for montering av sotlukestein og fagmessig tetting av rør til pipe fra nisje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Under 80cm.



Sotluke i u.etg/kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong,har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,9.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes mer fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er observert noe flassing av øverste laget av betong på gulv i boder.

Noe kjellerlukt fra inne i konstruksjonen ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering, samt ingen dampsperre i gulv, vil kunne trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur og spesielt innkledde konstruksjoner vil være utsatt for fukt og råteskader.

Tilstandsrapport



Ref: Høyt på vegg.



RF-måling.



Fuktmåling

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper, større åpninger og lavere rekkverk enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte formpressede dører.

Tilstandsrapport



Bør justeres noe.

TG 1 Garasje/bod

Dobbel garasje i u.etg/kjeller med støpt plate på mark. Vegger i betong og spenncon betong-dekke mot overliggende etasje. Vinduer med to lags glass mot vest, leddet, uisolert garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

Boder, vindfang og arbeidsrom over garasjen bygget med reisverk. Betong og vinyl-belegg på gulvene. Panel på vegger og tak.
Eier opplyser: Arbeidsrom, en bod og vindfang er isolert i vegger med 7cm, noe mer i taket.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Arbeidsrom over garasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Liten konsekvens av avviket.



Fall mot sluk.



Svakt fall fra dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.



Ref: ved dør (liten differanse)



Ref: over batteri (liten differanse).

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og enkelte bilder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.



Fall mot sluk.



Relativt flatt ved dør (uten vann-innstallasjoner). Videre fall mot sluk.

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Feil utførelse av overgang membran på gulv til veggeplater/skinne på vegg. (Membran/belegg skal minimum 15cm opp på vegg bak bunnskinne).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pass på at fuge mellom bunnskinne og plate, samt mellom fliser og bunnskinne ikke har utettheter for å sikre best mulig mot fukt/vann inn bak sokkelflis.



Bunnskinne og enkelte plater er montert før membran på gulv.

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft fra lufterør over tak ved dør.



Anbefales montering av ventil-rist.

U.ETG/KJELLER > BAD/VASKEROM

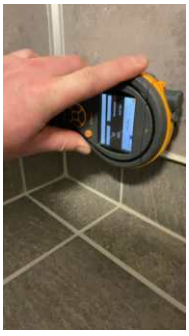
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger bak vann-innstallasjoner er mot yttervegg (mur), vegg mot soverom er også mur. Vegg mot toalettrom har ingen vann -innstallasjoner og er ikke et sted det erfaringsmessig forekommer skader.

Det er utført enkle fukstsøk uten å finne unormale verdier.
Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.



Ref: ved dør (liten differanse).



Ref: høyt på vegg (liten differanse)

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp,micro og komfyrvakt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Ref: kjøkkengulv (tørt).



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U.ETG/KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvstående toalett og servant med innredning.
Merknad: Toalettrom er avdelt fra bad/vaskerom og har en ventil inn til vaskerommet hvor elektrisk vifte er montert. Løsningen er vurdert tilfredstillende.



Toalettrom.



Avstand ventil til vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Boligen har vannmåler.

Merknad: Samlestokk i tak på toalettrom. Det anbefales montering av en rist ved avslutning av varerørene i taket for å sikre at eventuell lekkasje blir oppdaget raskest mulig.

Tilstandsrapport



Samlestokk i tak.

TG 2 Vannledninger - eldre

Innvendige vannledninger til kjøkken er av kobber med plastkappe.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Enkelte nyere rør fra 2018, ved renovering av våtrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og ved bruk av vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ute-del.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på toalettrom i u.etg/kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



VVB

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.

For det aller meste skjult åpent anlegg i boligen, stedvis noe skjult. Sikringsskap med skru og automatsikringer er plassert i vindfang i u.etg/kjeller.

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.
   1978 Ved nybygg.

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

   Samvarserklæringer fra senere arbeider er fremvist på boligmappa.no.

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.


Inntaks-sikringer i vindfang 1.etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og håndslukker.

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

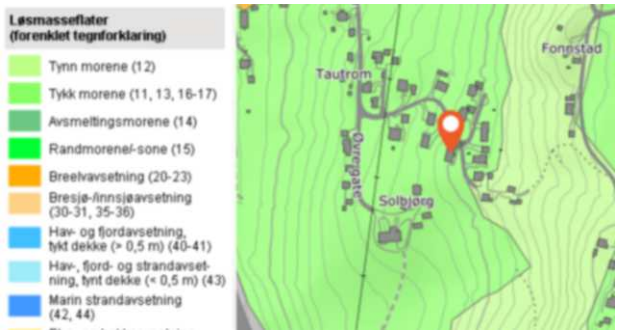
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

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

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

Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med innredede rom og kan føre til fuktskader.


Synlig fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens av manglende rekkverk er mulige skader ved fall til hardt underlag.

Kostnadsestimat for enkelt rekkverk der dette kreves i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ved gårdsplass.



Mot hundegård.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1978. og er fra 1978.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert mest sannsynlig på alder og materiale.

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

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

Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1977.
Tanken er tømt/rengjort og igjenfyllt, dokumentasjon er fremlagt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

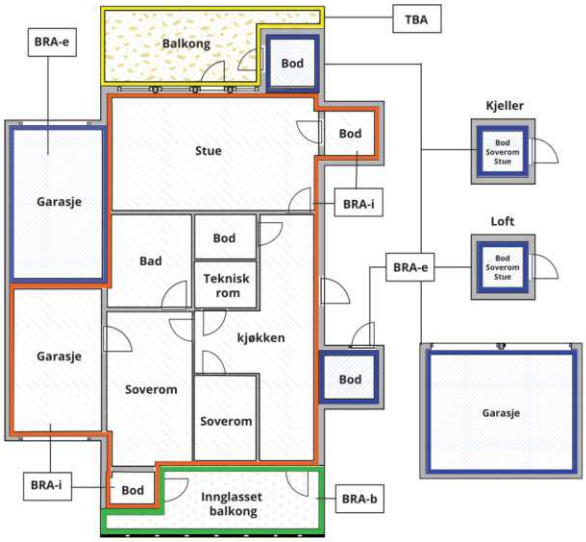
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	138			138	8
U.etg/Kjeller	79	45		124	
SUM	**217**	**45**			**8**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Vindfang bolig, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Vindfang nord, Arbeidsrom		
U.etg/Kjeller	Vindfang, Kjellerstue, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Gang, Gang m/trapp, Bod, Bod 2	Garasje	

Kommentar

TBA 1.etasje er balkong ut fra hovedsoverom mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eier har fremvist plantegninger, samt bruksendring av to stk. rom i u.etg/kjeller.
Mottatte tegninger fra kommunen viser kun plantegning av u.etg/kjeller.

U.etg/kjeller stemmer med dagens bruk.

1.etasje: Vindfang er fjernet fra opprinnelig tegnet og nytt vindfang på bakside ble bygget i 2001. Soverom i stue er fjernet.

Midlertidig brukstillatelse foreligger fra 1978.

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Minste soverom i 1.etasje har vindu som ikke tilfredsstiller kravet til rømning/ dermed ikke dagslys. Men, eier opplyser at rommet er godkjent i Kommunen som soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	161	101

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Kommentar

Enebolig

S-rom i 1.etasje er boder og vindfang nord.

S-rom i u.etg/kjeller er garasje, boder og gang ved boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Aage Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	100	51		0	1186 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Klukkerjordet 7

Hjemmelshaver

Solbakken Aage

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Klukkerjordet 7 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Tretten i Øyer kommune. Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet med kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Området byr på fine naturopplevelser med nærhet til både elv, skog og turstier, samtidig som det er enkel adkomst til E6 og gode kollektivforbindelser mot Lillehammer og Gudbrandsdalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ingen kartlag tilgjengelig på kommunekart.no.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og asfalt på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	18043610			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	03.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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/WD9540

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251221

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åge Solbakken	Randi Solbakken

Gateadresse
Klukkerjordet 7

Poststed	Postnr
TRETTEN	2635

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: 1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 46

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 18043610

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: 55251221

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ola Stubberud- snekker la baderomsplater og tak Malern Karlsen støpte gulv og la belegg på gulv. Medby rørlegger - alt av rørsystem og installasjon Skogvang/Minell- el-instalasjoner Asgeir Myhren- Myhren murhåndverk AS støpte gulv i vaskerom og toalettrom i kjeller og la fliser.
Arbeid utført av	Ola Stubberud- snekker, Malern Karlsen. Medby rørlegger. Skogvang elektro/Minell. Myhren murhåndverk AS

Filer

Malern Karlsen.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble fullrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til 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

Beskrivelse	Det har aldri vært vann i kjeller. Det er fuktmerker på nedre del av utvegg mot jordbakke i klesbod og matkjeller. Dette har ikke vært mye og det er 3 gang det har vært pusset av og malt over nå i vår.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble registrert lekkasje på taket den 24.mai 2025, etter ekstremt regnvær og vind. Takstmann kom 3 dager etter og kunne ikke finne hvor lekkasjen hadde oppstått. Han konkluderte med at det hadde blåst opp shingel og kommet vann inn i ved mønpanne. Shingel ble byttet på hele taket (både hus og garasje) i starten av juni av ØyerBygg AS. Faktura er ikke kommet og dokumentasjon overleveres til takstman når han kommer.

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

Beskrivelse	Det har vært skiftet til stålpipe i 2008 på grunn av sprekk i pipa. Dette ble oppdaget ved montering av ny ovn i stua. Den gang peisen var bygd var tanken også å sette inn en liten ovn og det ble da lagd en nisje hvor ovnen kunne stå. I forhold til pipe ble det koblet til et ovnsrør, for ovnen, som i dag er tettet med glava. Vi har ikke benyttet peisen som ildsted.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært en ca 1 m lang sprekk på 0,4-0,8 cm i grunnmur hus ved overgang til garasjen. Denne var synlig i ca 15 år uten at den ble endret i størrelse. Sprekken ble vurdert av flere fagpersoner. I 2024 ble grunnmur renovert av Asgeir Myhren. Han la inn armering og pusset muren. Dette var for en kosmetisk oppdatering av grunnmur.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De tømte og renset parafintanken som er gravd ned på utsiden av huset den 22.10.2019. Tanken ble fylt med pokk og planert over- etter forskriftene.
Arbeid utført av	Oppland miljøteknikk

Document reference: 55251221

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført el-kontroll etter at garasjen var ferdig bygd i 2003.

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Øyer Bygg AS la nytt shingeltak på huset og garasjen juni 2025.

Arbeid utført av: Øyer Bygg AS

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

Beskrivelse: Det er meldt om bruksendring av 2 rom til kommunen- diverse rom på opprinnelig tegning er endret til soverom og hobbyrom er endret til peisestue. Oppgradering med eget rom for do i vaskerom i kjeller. Vaskerom har dusjmulighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje bygd i 2002/2003 - søkt i 2001 i kommunen. Bruksendring av rom ble gjort i mai 2025.

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

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: 55251221

Document reference: 55251221

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 forsikringspremie er 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: 55251221

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge Solbakken	aa06a9e9bbb9bd988aa0 c37b278eb1586b777354	11.08.2025 13:56:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Solbakken	ea4ff5d6293c1eaf0f0a55 d3f578d746a1070217	11.08.2025 13:59:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251221

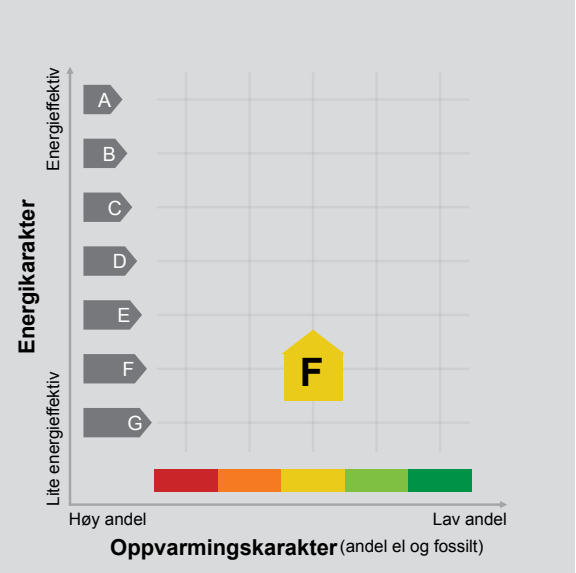
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Klukkerjordet 7
Postnummer	2635
Sted	TRETTEN
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156793337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151486
Dato	05.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	262
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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-til-en).

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.

Plikten 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: 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.

Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**100**	**51**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	156793337	0	Tatt i bruk	Bolig	258	0	0	258

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6797709 Øst: 570109 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	06.03.1978	19.02.2007	
IG-Igangsettingstillatelse	06.04.1978	19.02.2007	
TB-Tatt i bruk	08.09.1978	19.02.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	258	0	Kjøkken	0	0	Klukkerjordet 7	100	51	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	133	0	133

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	44	0	0	125	0	125

Referanse
J-Journalnummer: 41/78

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**100**	**51**	**0**	**0**	Grunneiendom	BAKKEBO	Ja	1185,6	1374	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.12.1977	Nei	Nei	Nei			Nord: 6797710.01 Øst: 570103.98 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			100/51	0
Skylddeling	19.12.1977				100/1	0
					100/51	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
156793337	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	258	0	258

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Klukkerjordet	7			Nord: 6797709 Øst: 570109 System: EPSG:25832		Postnummerområde 2635-TRETTEN Grunnkrets 202-Aurvoll SKOLEKRETS 4-Aurvoll Tettsted 1612-Tretten Kirkesokn 2-Tretten Stemmekrets 2-Tretten

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 39-83 M-Målebrevsnummer: 75-83	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1185,6	Nord: 6797710,01008317 Øst: 570103,97999674 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Åge Solbakken

2635 TRETTEN

Etter besiktigelse foretatt den 8. sept. 1978 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus på eiendommen

Bakkebo gnr. 100 bnr. 51 på Tretten i Øyer kommune.

Merknader:

Kjeller og kjellertrapp ikke ferdig
Utvendig puss ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 8. mars 1979.

Tretten den 8. sept. 1978.

ØYER KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

Magne Fossum
ing.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



Alt.med bislag og tak over trapp fra garasje.

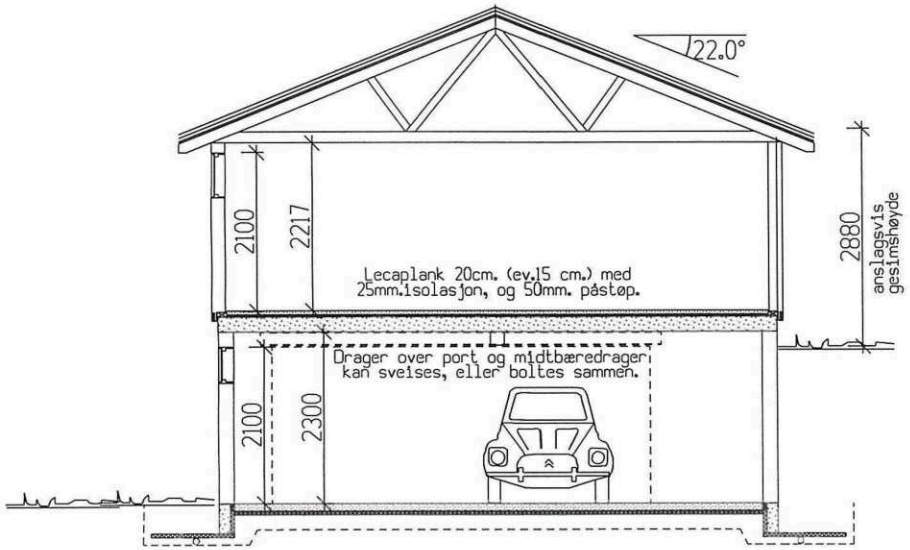
MOTTATT
21 AUG. 2001
Utgått dato _____

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tiltakshaver: ÅGE SOLBAKKEN
Byggeplass: KLUKKERJORDET 2635 TRETTEN
Kommune: ØYER G.NR: 100 B.NR. 51
GARASJE 6,5 X 7,4. • Fasade mot nord

DATO	15.08.2001
TEGN.	tb
MÅL	1 : 100
PROSJ.NR.	0111
TEGN. NR.	507



Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Kjellerplan	44.5	x 0.2	8.9	0.0
Hovedplan	47.7	x 1.0	47.7	47.7
Sum i m²	92		57	48

Brutto Grunnflate 50.0

Bebygd Areal (BYA) 50.0

Spennvidde Lecaplank: 3,402 m.
Dragerdimensjoner: Midtbæredrager: HE 180 B.
Drager over port: HE 180 B.

MOTTATT
21 AUG. 2001

Utgått dato _____

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

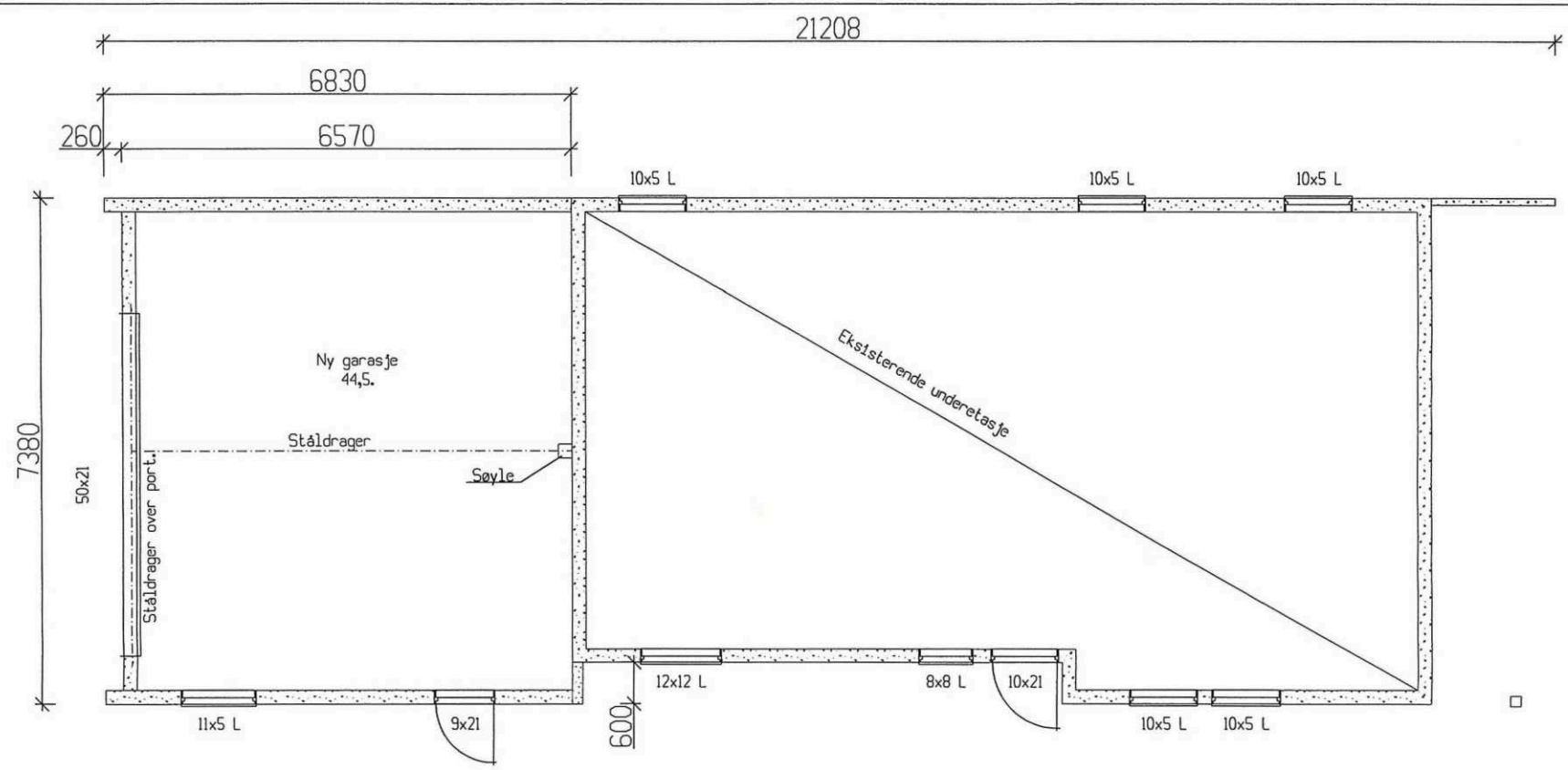
Tiltakshaver: ÅGE SOLBAKKEN

Byggeplass: KLUKKERJORDET 2635 TRETTEN

Kommune: ØYER G.NR: 100 B.NR. 51

GARASJE 6,5 X 7,4. Snitt og arealer.

DATO	15.08.01
TEGN.	tb
MÅL	1 : 100
PROSJ.NR.	0111
TEGN. NR.	501



MOTTATT
21 AUG. 2001
Utgått dato _____

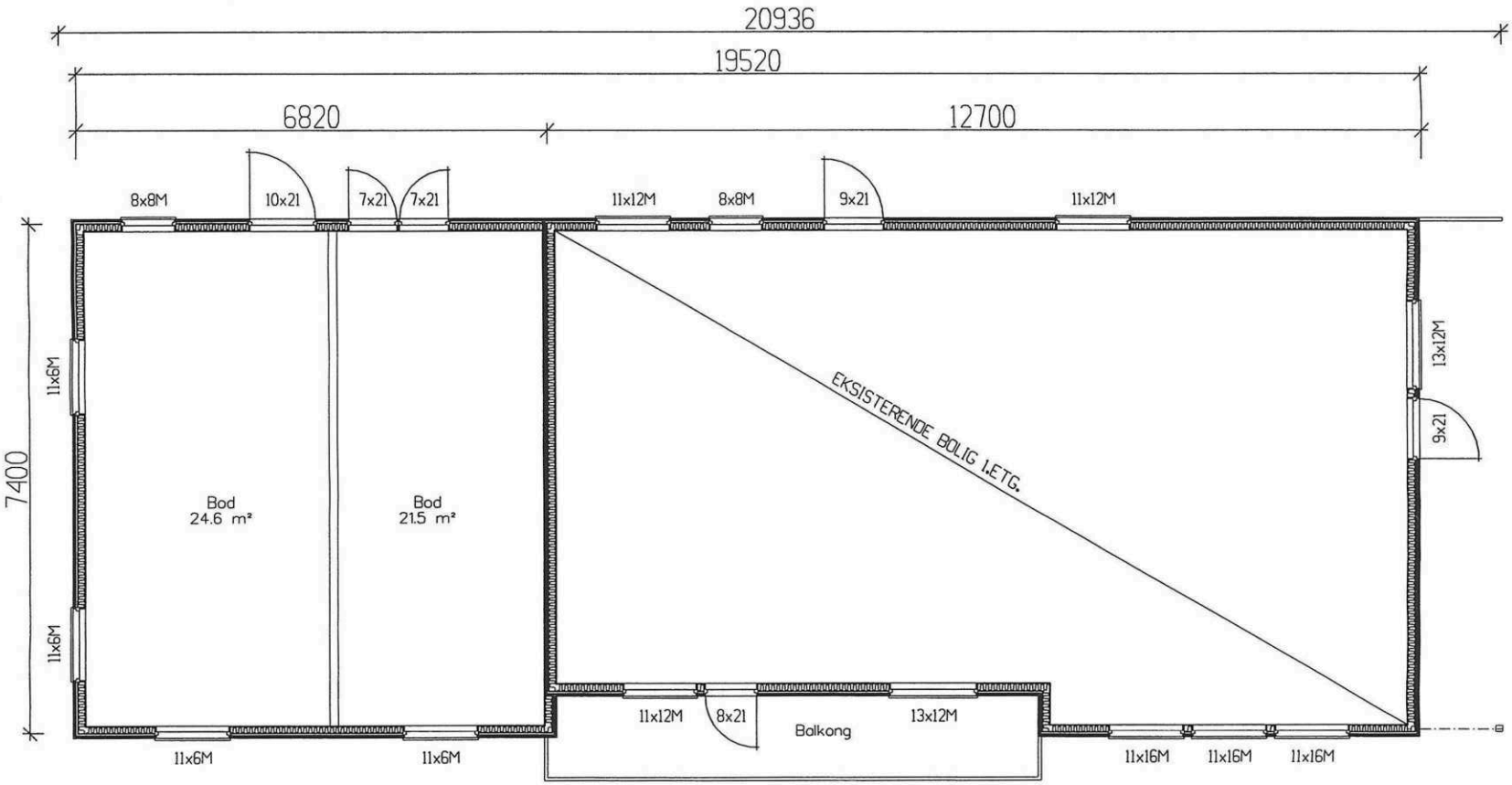
DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tiltakshaver: ÅGE SOLBAKKEN
Byggeplass: KLUKKERJORDET 2635 TRETTEN
Kommune: ØYER G.NR: 100 B.NR. 51
GARASJE 6,5 X 7,4. Plan garasje/u.etg.

DATO	15.08.01
TEGN.	tb
MÅL	1 : 100
PROSJ.NR.	0111
TEGN. NR.	502

5



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tiltakshaver: ÅGE SOLBAKKEN

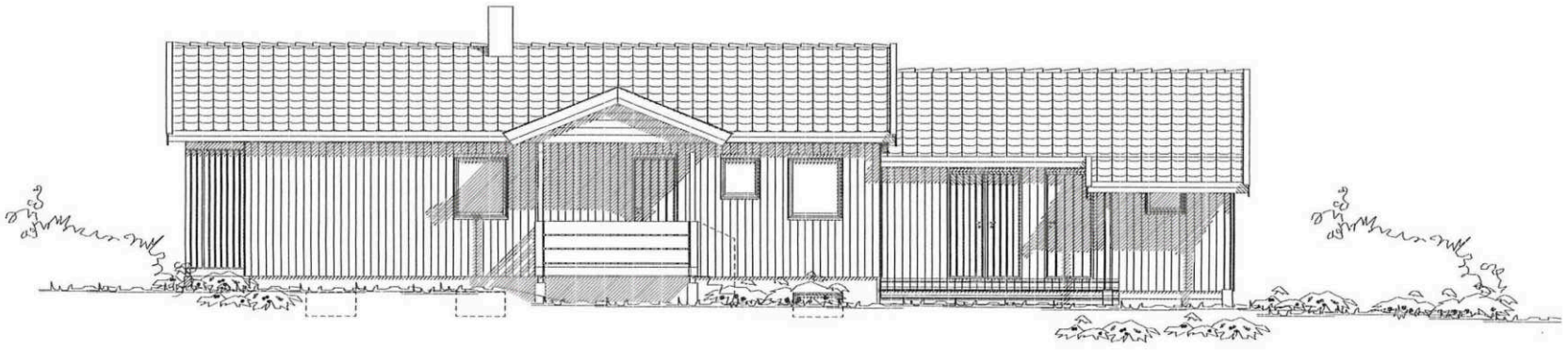
Byggeplass: KLUKKERJORDET 2635 TRETTEN

Kommune: ØYER G.NR: 100 B.NR. 51

GARASJE 6,5 X 7,4. Plan 1.etg. bolig/boder.

DATO	15.08.01
TEGN.	tb
MÅL	1 : 100
PROSJ.NR.	0111
TEGN. NR.	503

MOTTATT
21 AUG. 2001
Utgått dato _____



Alt.med bislag og tak over trapp fra garasje.

MOTTATT
21 AUG. 2001
Utgått dato _____

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tiltakshaver: AGE SOLBAKKEN

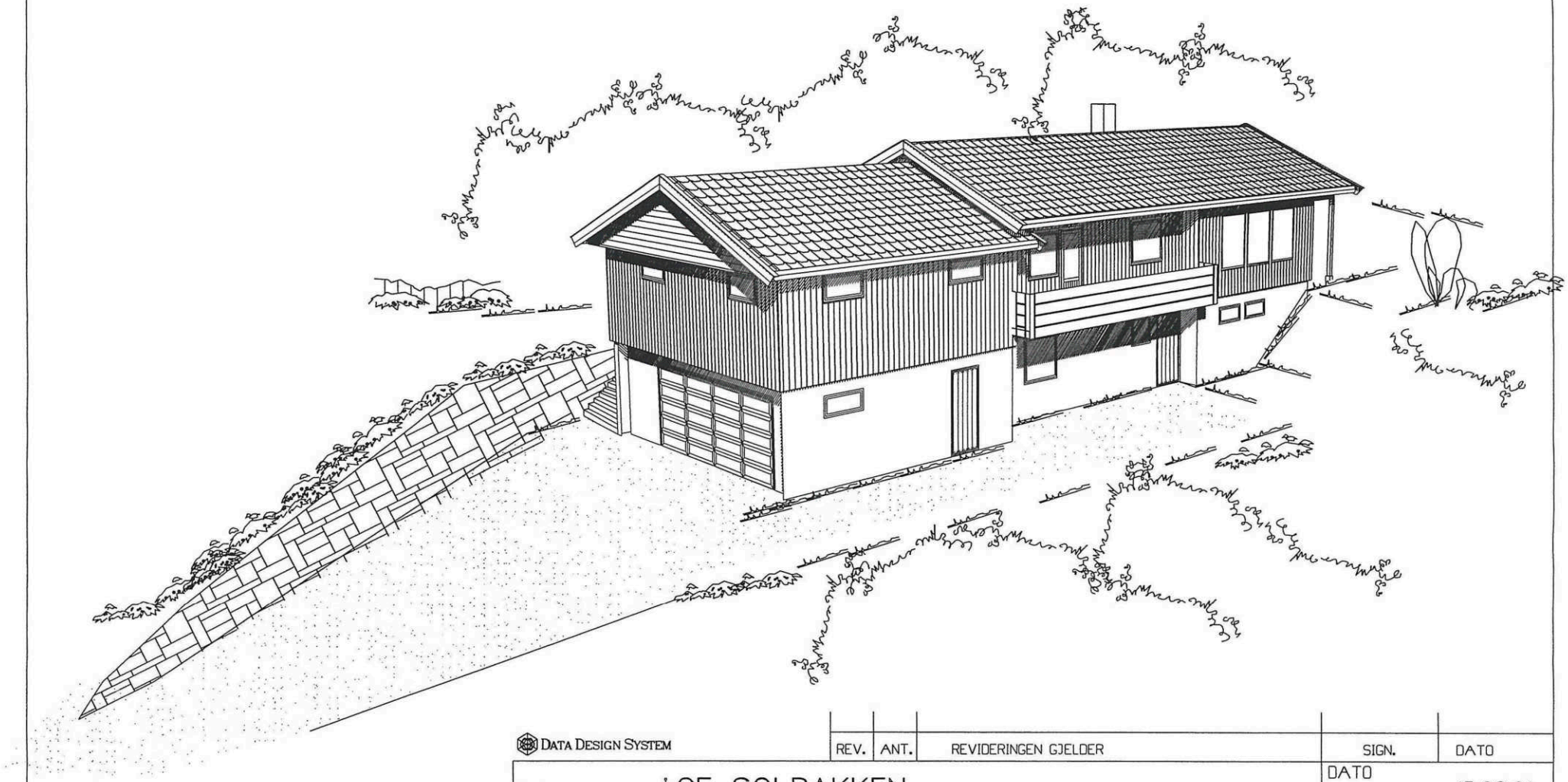
Byggeplass: KLUKKERJORDET 2635 TRETTEN

Kommune: ØYER G.NR: 100 B.NR. 51

GARASJE 6,5 X 7,4. Fasade mot øst

DATO	15.08.2001
TEGN.	tb
MÅL	1 : 100
PROSJ.NR.	0111
TEGN. NR.	506

♠⌂n♥ Ç²☻└♠³►▼ ³⌂ Ç♥☺ └♥°►↑☺ ☺Ç



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tiltakshaver: ÅGE SOLBAKKEN

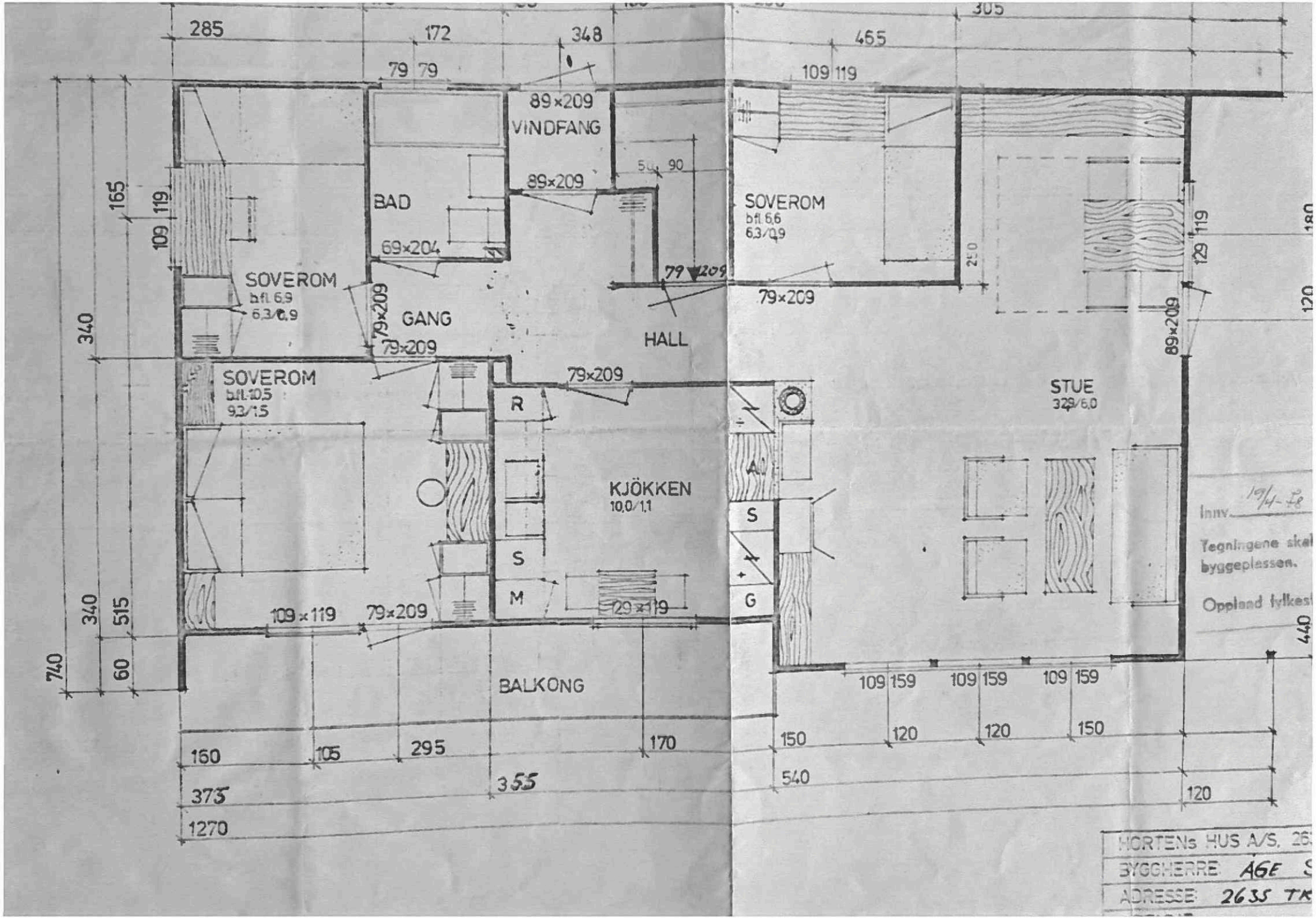
Byggeplass: KLUKKERJORDET 2635 TRETTEN

Kommune: ØYER G.NR: 100 B.NR. 51

GARASJE 6,5 X 7,4. Perspektivisk framstilling

DATO	15.08.01
TEGN.	tb
MÅL	1 : –
PROSJ.NR.	0111
TEGN. NR.	508

MOTTATT
21 AUG. 2001
Utgått dato _____


285
172
348
79 79
89×209
VINDFANG
89×209
BAD
69×204
SOVEROM
bfl 6,9
6,3/6,9
79×209
GANG
79×209
HALL
79×209
SOVEROM
bfl 10,5
9,3/1,5
79×209
R
KJÖKKEN
10,0/1,1
S
M
109×119
79×209
29×119
BALKONG
160
105
295
170
375
355
1270
165
109 119
340
340
515
60
740
305
465
109 119
SOVEROM
bfl 6,6
6,3/0,9
250
129 119
79×209
89×209
STUE
32,9/6,0
A
S
G
109 159
109 159
109 159
150
120
120
150
540
120
180
120
440
Innv. 19/4-78
Tegningene skal
byggeplassen.
Oppland fylkes
HORTENs HUS A/S, 26
BYGGHERRE: AGE S
ADRESSE: 2635 TR

Aage Solbakken
Klukkerjordet 7
2635 TRETTEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00174-5	Kristoffer Synslien Furulund	15.05.2025

Gbnr 100/51 - Ferdigattest - Bruksendring - Klukkerjordet 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 100 / 51 / 0 / 0
Tiltakshaver: Aage Solbakken

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknad om ferdigattest 15.05.2025.
Tillatelse til tiltak er gitt den 15.05.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Kristoffer Synslien Furulund
Avdelingsingeniør

Anja L. Nygård
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Aage Solbakken
Klukkerjordet 7
2635 TRETTEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00174-3	Kristoffer Synslien Furulund	15.05.2025

Gbnr 100/51 - Tillatelse uten ansvarsrett - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - Bolig - Klukkerjordet 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 100 / 51 / 0 / 0
Tiltakshaver: Aage Solbakken

Vedtak

Søknaden er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

Det gis tillatelse, etter plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 20-4, til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på bakgrunn av søknad mottatt 15.05.2025, jf. pbl. § 20-1. Godkjente tegninger som ligger til grunn for vedtaket er journalført: 15.05.2025.

Rom beskrevet som «diverse» i underetasjen blir bruksendret til hoveddel soverom.

Rom beskrevet som «vaskerom» blir bruksendret til hoveddel da det er innsatt WC.

Utnyttelse

Utnyttelse av eiendommen endres ikke av bruksendringen.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Informasjon

I henhold til direktoratet for byggekvalitets veileder er «hobbyrom» omtalt som hoveddel. Oppdatert tegningsgrunnlag beskriver rom som «peisstue». I henhold til DIBK sin veileder krever ikke dette bruksendring, da det er godkjent som rom for varig opphold.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Plangrunnlag:

I kommuneplanens arealdel 2018/2028, vedtatt den 27.09.2018, er tomta regulert til boligbebyggelse nåværende.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest. Overtredelse av bestemmelsen kan medføre ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan og bygningsloven § 32-8 (1)d og SAK10 § 16-1 (1)b.
- Det forutsettes at tiltaket utføres i tråd med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Brenning av bygningsavfall er ikke tillatt og skal leveres til godkjent deponi.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år jf. plan og bygningsloven § 21-9.
- Alle boliger, fritidsboliger, yrkesbygg og bygninger hvor mennesker skal oppholde seg, må sikres mot radon, jf. byggteknisk forskrift § 13-5.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Naboer:

Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling til naboer, da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

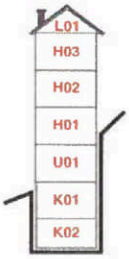
Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: https://oyer.kommune.no/om-kommunen/priser-og-gebyrer/

Tilsyn

Det kan bli ført tilsyn ifb. byggesaken jf. pbl. § 25-2 andre ledd.

Opplysninger for matrikkelføring

Bygningstype	111				
Næringsgruppe	X				
Tomteareal	1185,6 m²				
Boligspesifikasjon	**H01**	**H02 - Loft**	**U01**	**K01**	
Rom *			2		
Kjøkkenkode (1, 2 eller 3) *					
Bad					
WC			1		



***Antall rom:** Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes **ikke** med i antall rom.
Kjøkkenkode: 1 = kjøkken og tekjøkken. 2 = hybler uten kjøkken. 3 = flere hybler deler kjøkken.
Bad: Rom med dusj regnes som bad

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

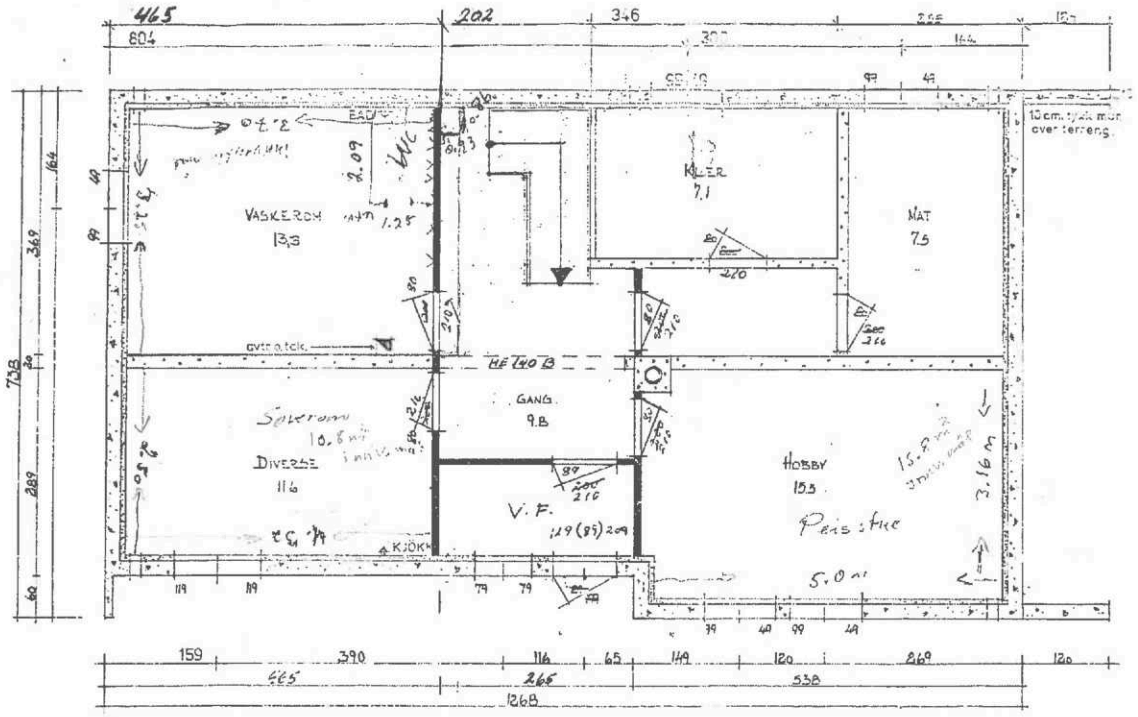
Med hilsen

Kristoffer Synslien Furulund
Avdelingsingeniør

Anja L. Nygård
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plantegning
Situasjonskart
Snittegning - Underetasje



TYPE W

HORTEN - HUS 2634 FÅVANG	
BYGGHERRE: AGE SOLBAKKEN	
ADRESSE : 2635 TRETTEN.	
KJELLERPLAN	M: 1:50
FÅVANG 15-7-76	

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klukkerjordet 7, 2635 TRETTEN			
Hj.haver/Fester:				

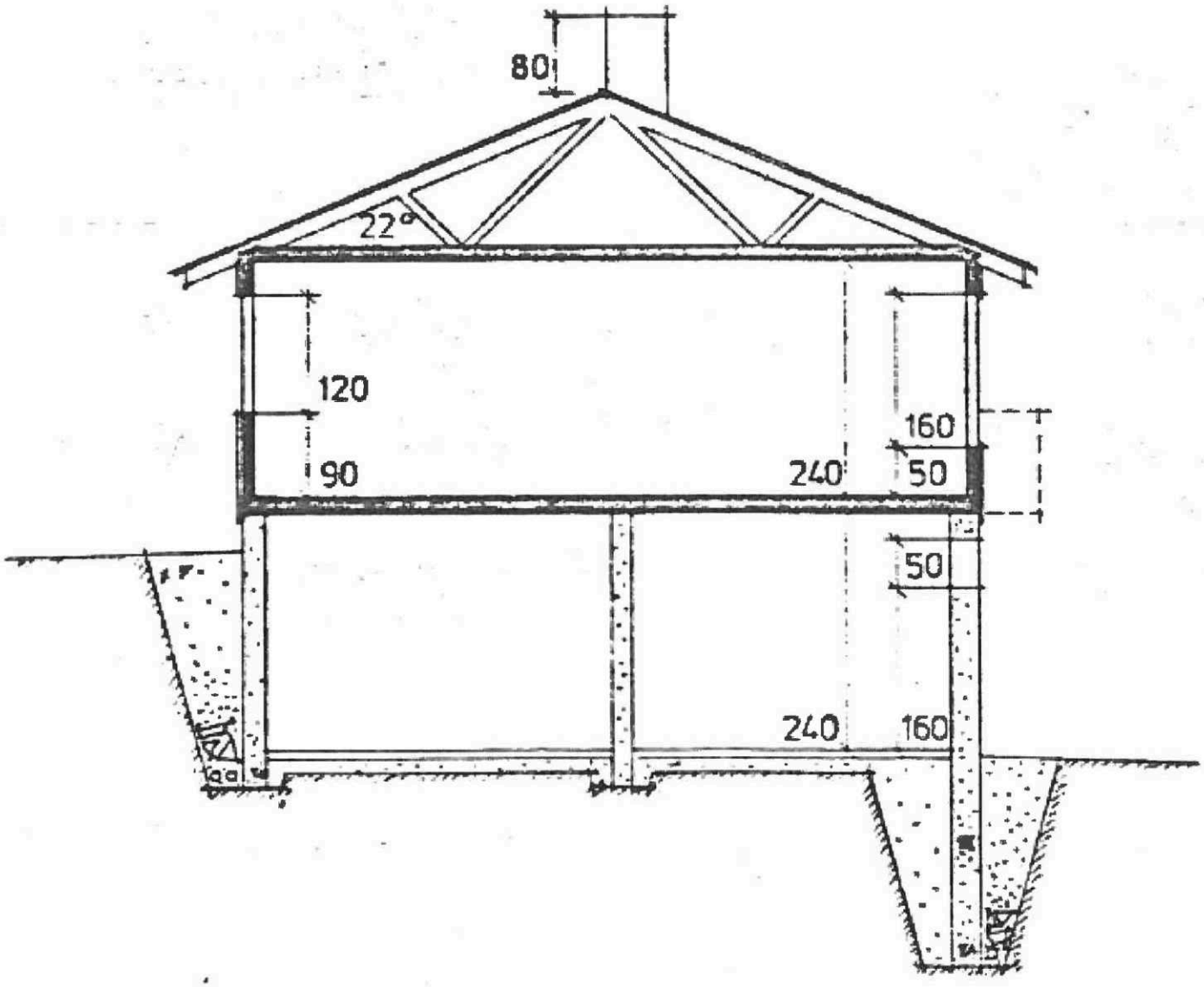
ØYER KOMMUNE

Dato: 15/5-2025 Sign:

Målestokk 1:300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


80
22°
120
90
240
160
50
50
240
160

Aage Solbakken
Klukkerjordet 7
2635 TRETTEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00174-3	Kristoffer Synslien Furulund	15.05.2025

Gbnr 100/51 - Tillatelse uten ansvarsrett - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - Bolig - Klukkerjordet 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 100 / 51 / 0 / 0
Tiltakshaver: Aage Solbakken

Vedtak

Søknaden er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

Det gis tillatelse, etter plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 20-4, til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på bakgrunn av søknad mottatt 15.05.2025, jf. pbl. § 20-1. Godkjente tegninger som ligger til grunn for vedtaket er journalført: 15.05.2025.

Rom beskrevet som «diverse» i underetasjen blir bruksendret til hoveddel soverom.

Rom beskrevet som «vaskerom» blir bruksendret til hoveddel da det er innsatt WC.

Utnyttelse

Utnyttelse av eiendommen endres ikke av bruksendringen.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Informasjon

I henhold til direktoratet for byggekvalitets veileder er «hobbyrom» omtalt som hoveddel. Oppdatert tegningsgrunnlag beskriver rom som «peisstue». I henhold til DIBK sin veileder krever ikke dette bruksendring, da det er godkjent som rom for varig opphold.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Plangrunnlag:

I kommuneplanens arealdel 2018/2028, vedtatt den 27.09.2018, er tomta regulert til boligbebyggelse nåværende.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest. Overtredelse av bestemmelsen kan medføre ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan og bygningsloven § 32-8 (1)d og SAK10 § 16-1 (1)b.
- Det forutsettes at tiltaket utføres i tråd med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Brenning av bygningsavfall er ikke tillatt og skal leveres til godkjent deponi.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år jf. plan og bygningsloven § 21-9.
- Alle boliger, fritidsboliger, yrkesbygg og bygninger hvor mennesker skal oppholde seg, må sikres mot radon, jf. byggteknisk forskrift § 13-5.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Naboer:

Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling til naboer, da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

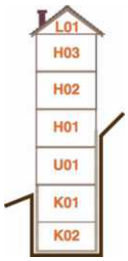
Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: https://oyer.kommune.no/om-kommunen/priser-og-gebyrer/

Tilsyn

Det kan bli ført tilsyn ifb. byggesaken jf. pbl. § 25-2 andre ledd.

Opplysninger for matrikkelføring

Bygningstype	111				
Næringsgruppe	X				
Tomteareal	1185,6 m²				
Boligspesifikasjon	**H01**	**H02 - Loft**	**U01**	**K01**	
Rom *			2		
Kjøkkenkode (1, 2 eller 3) *					
Bad					
WC			1		



***Antall rom:** Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes **ikke** med i antall rom.
Kjøkkenkode: 1 = kjøkken og tekjøkken. 2 = hybler uten kjøkken. 3 = flere hybler deler kjøkken.
Bad: Rom med dusj regnes som bad

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

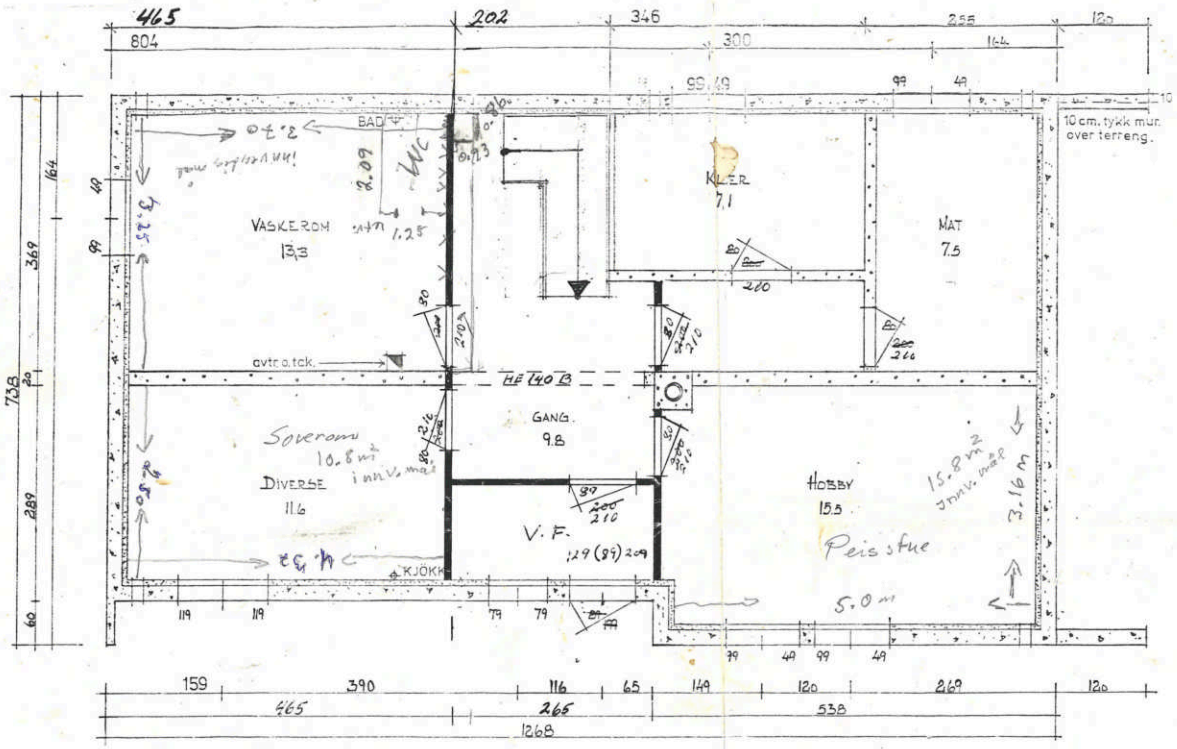
Med hilsen

Kristoffer Synslien Furulund
Avdelingsingeniør

Anja L. Nygård
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plantegning
Situasjonskart
Snittegning - Underetasje



TYPE W+

HORTEN-HUS 2634 FÅVANG	
BYGGHERRE: AGE SOLBAKKEN	
ADRESSE : 2635 TRETTEN.	
KJELLERPLAN	M=1:50
FÅVANG 15-1-76	02.05.76

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 100 Bnr 51 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kt 20949,25
Antall terminer faktureres gebyrene:		12
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:	X	
Festeavgift:		

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 22.05.2025

Adresse:	*E-post*	*Telefon:*	*Telefaks:*	*Bankgiro:*
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050

Ordre: **76856**

Eiendom: **3440-100/51/0 Andel 0**
Klukkerjordet 7
2635 Tretten

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 22.05.2025 08:51:

Mottatt fra leverandør
Offentlig vann og avløp
Offentlig veg

ØYER KOMMUNE
Plan og utvikling

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Saksbehandler: Eiliv Malme
Saksnr: ***Arkivkode:*** ***Dato:***21.05.2025

BEBYGD EIENDOM UNDER 2 DAA UTENFOR 0 KONSESJONSOMRÅDE I 3440 ØYER KOMMUNE

Eiendommen med gnr. 100 bnr. 51 er en bebygd eiendom der arealet ikke overstiger 2 dekar, og som ligger utenfor område med 0 konsesjon i Øyer kommune.

Kommunen bekrefter at egenerklæring om konsesjonsfrihet ikke er nødvendig ihht. Forksrift om konsesjonsfrihet § 3 andre ledd.

Med hilsen

Eiliv Malme
Ingeniør/oppmåling

E-post postmottak@oyer.kommune.no
Telefon: 61268100
Telefaks: 61268150

Ordre: **76856**

Eiendom: **3440-100/51/0 Andel 0**
Klukkerjordet 7
2635 Tretten

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 22.05.2025 08:51:

Mottatt fra leverandør
Offentlig vann og avløp
Offentlig veg

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 100 Bnr 51 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:		Ja:	x
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:	18.12.2024	Stand:	777
Neste avlesning	31.12.2025			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år, og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.	Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 22.05.2025

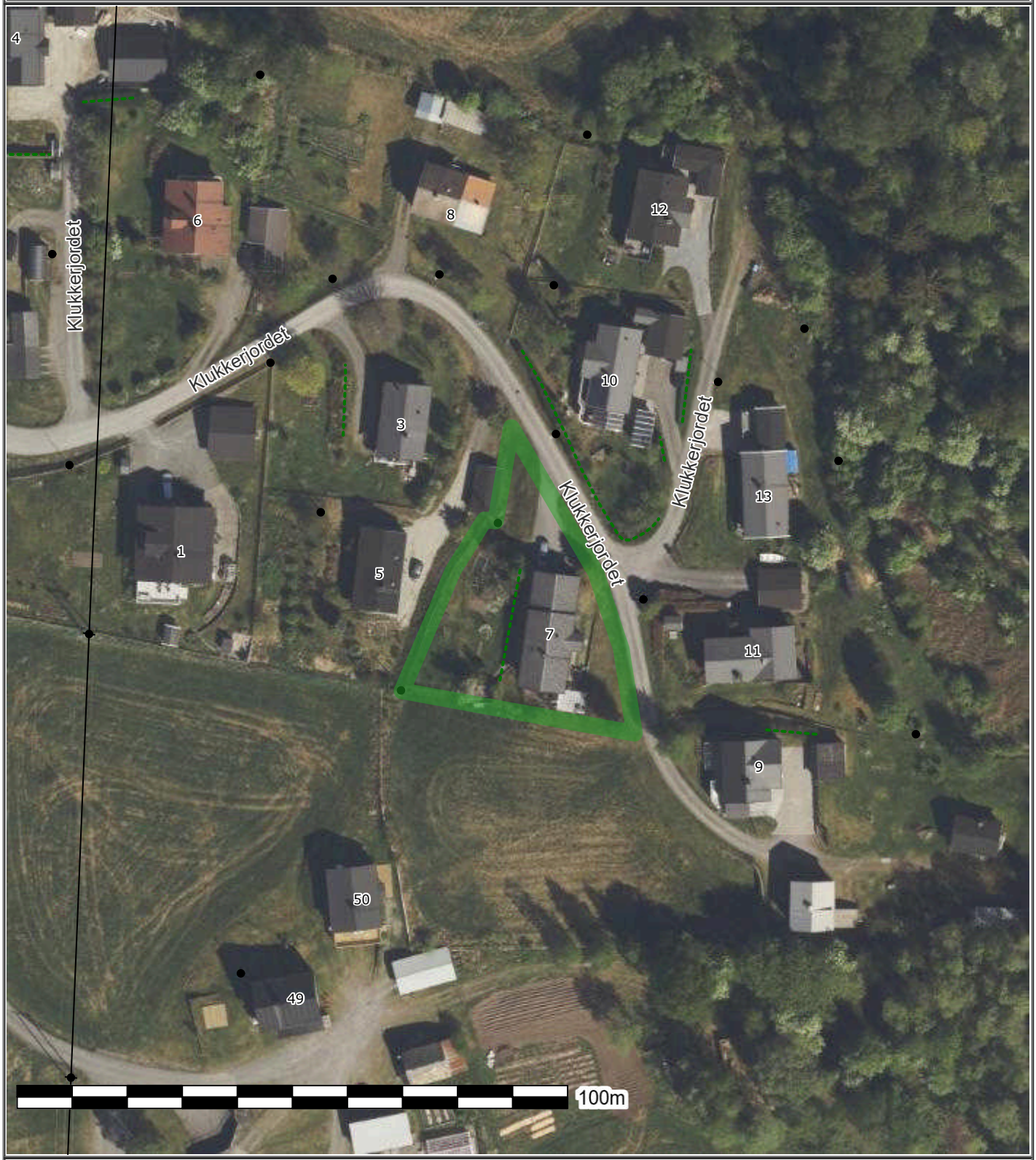
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klukkerjordet 7, 2635 TRETTEN			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 22/5-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 100 Bnr. 51 Fnr. _____ Snr. _____

Før hjemmelsoverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/ kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	X
	Næring	
	Fritid	
Eiendommen er **innenfor** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves **egenerklæring for konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0356 B/N.** For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt).* - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
Eiendommen er ***utenfor*** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves **egenerklæring om konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0360 B/N.** *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.)* - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	x

Adresse:	*E-post*	*Telefon:*	*Telefaks:*	*Bankgiro:*
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebygd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 21.05.2025

INFORMASJON KONSESJON:
Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

Adresse:	*E-post*	*Telefon:*	*Telefaks:*	*Bankgiro:*
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 100 Bnr 51 Fnr _____ Snr _____

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

Eiendommen ligger i nærheten og kan bli berørt av følgende arealplaner under arbeid.

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :			**Nei**	**x**	**Ja**
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser		Utsnitt av plan:		
Dokumentene er :	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer		
Områderegulering under arbeid :			**Nei**	**x**	**Ja**
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser		Utsnitt av plan:		
Dokumentene er :	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer		
Detaljregulering under arbeid :			**Nei**	**x**	**Ja**
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser		Utsnitt av plan:		
Dokumentene er :	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer		
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :			**Nei**	**x**	**Ja**
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser		Utsnitt av plan:		
Dokumentene er :	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer		

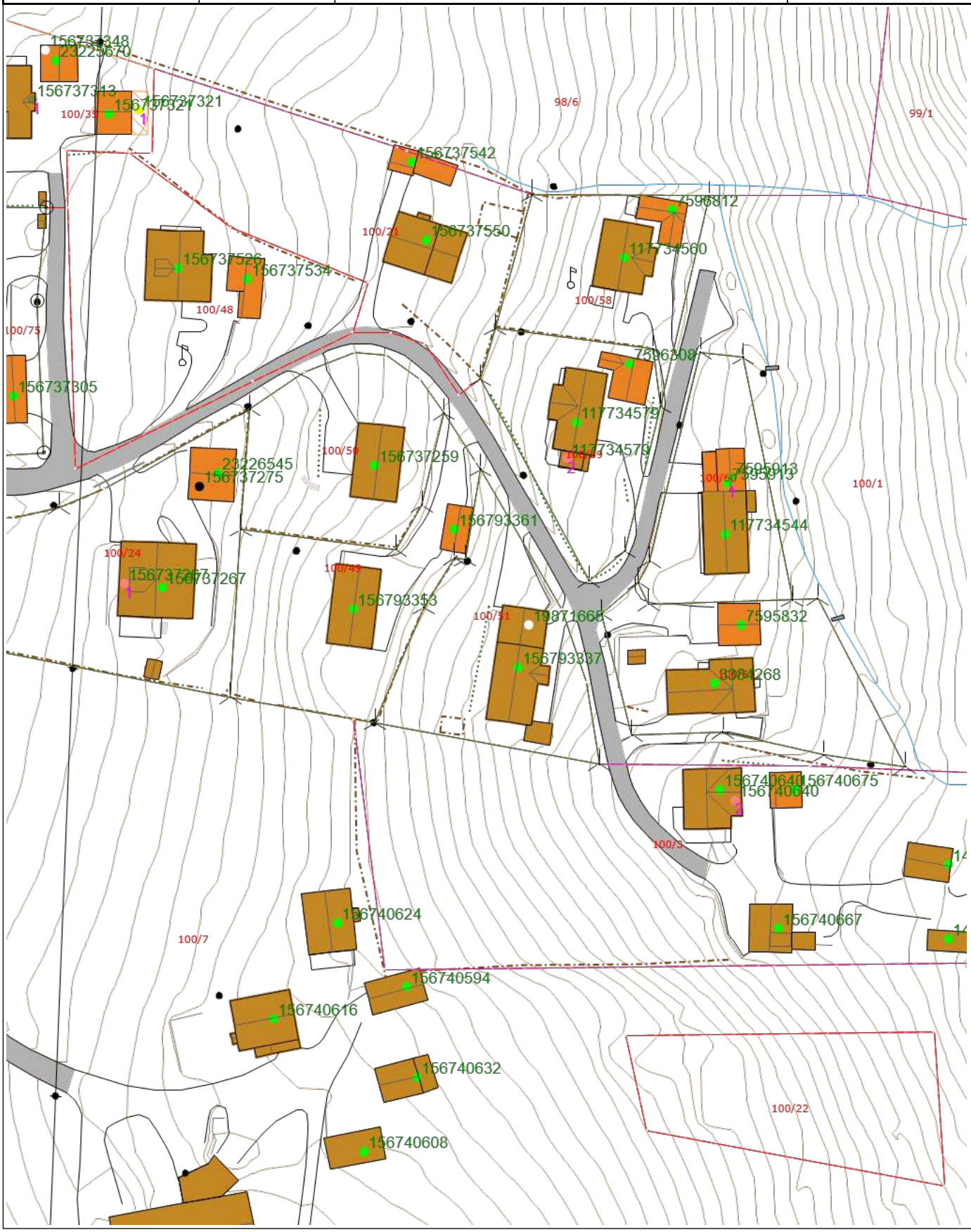
Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 21.05.2025

Øyer kommune

Matrikkelkart

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klukkerjordet 7 2635 TRETTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygning
- Offentlig godkjent grensemerke
- Bolt
- Andre grensepunkt
- Middels nøyaktige målinger
- Økonomiske kart
- Norge 1:50000
- Skissenøyaktighet eller ikke angitt nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Hekk
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Igangsettingstillatelse
- Ferdigattest
- Tatt i bruk
- Meldingsak tiltak fullført
- Bygning er revet eller brent
- Bygningsnr. er utgått
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Bru
- Veg
- Elv og bekk
- Høydekurve_Øyer

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 100 Bnr. 51 Fnr. _____ Snr. _____

Før hjemmelsoverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/ kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	X
	Næring	
	Fritid	
Eiendommen er **innenfor** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves **egenerklæring for konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0356 B/N.** For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt).* - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
Eiendommen er ***utenfor*** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves **egenerklæring om konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0360 B/N.** *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.)* - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	x

Adresse:	*E-post*	*Telefon:*	*Telefaks:*	*Bankgiro:*
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebygd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 21.05.2025

INFORMASJON KONSESJON:
Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

Adresse:	*E-post*	*Telefon:*	*Telefaks:*	*Bankgiro:*
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

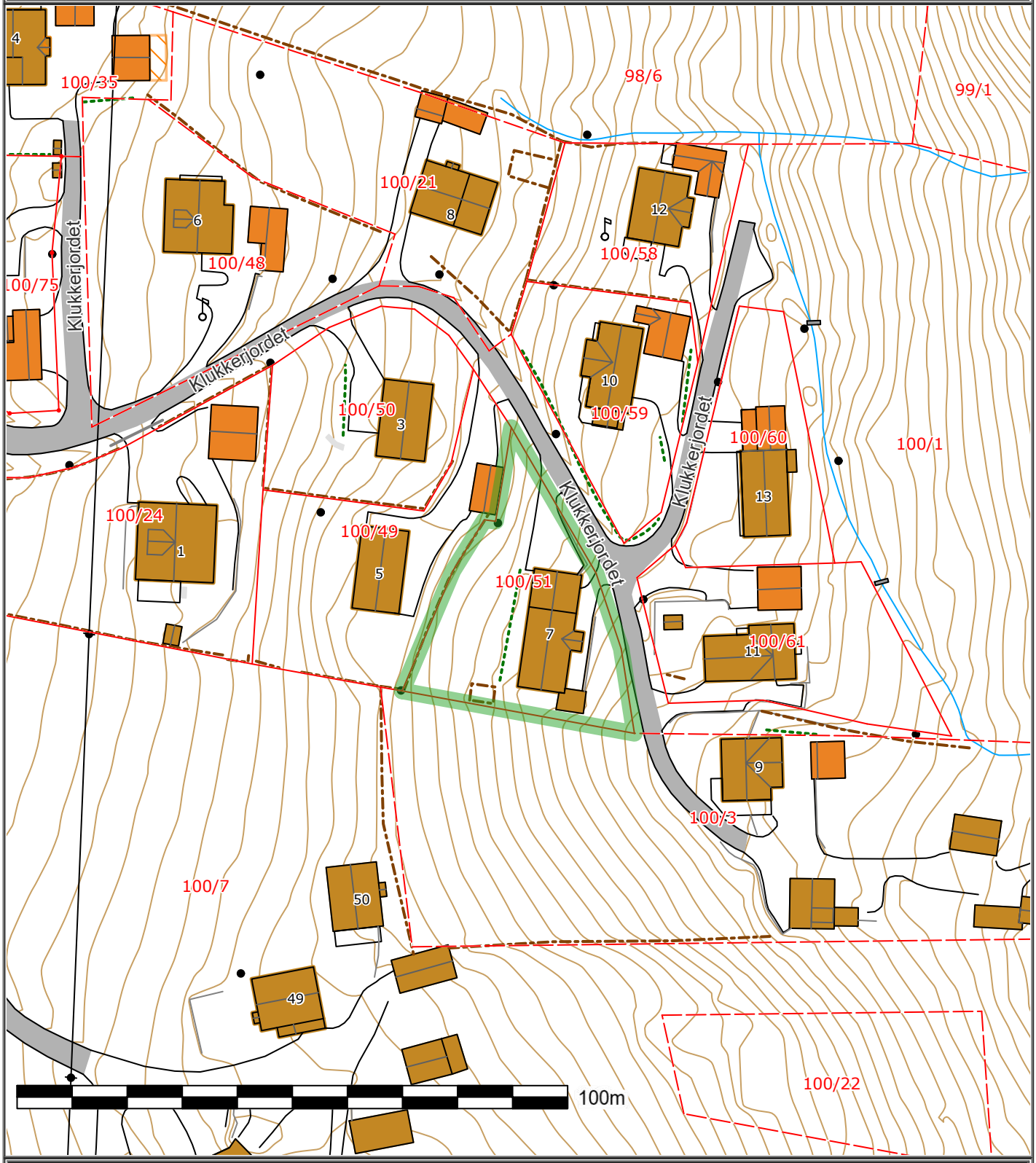
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klukkerjordet 7, 2635 TRETTEN			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 22/5-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ØYER KOMMUNE

Tegnforklaring	
Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Trase	Hekk
Trapp	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Høydekurve_Øyer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Eiendom	Husnummer
Masteomriss	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur
Stikkrenne	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Bru
Veg	Elv og bekk
Kommunalveg gatenavn	

ØYER KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028

Del 2: Bestemmelser og retningslinjer



Foto Øyer kommune

8.8.2018, rev. etter 3. høring

Vedtatt 27.9.2018, KST-sak 78/18

Innholdsfortegnelse

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 4

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL §11-9) 4

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6) 4

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1) 4

1.3 Forholdet til jordloven (JL) 4

1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2) 4

1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4) 5

1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5) 5

1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5) 6

1.8 Parkering PBL § 11-9 nr. 5 7

1.9 Energi/klima (PBL § 11-9, nr.3) 7

1.10 Krav til teknisk og grønn infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3 og 4, § 27, nr. 1 og 2 og § 30, nr. 6) 7

1.11 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6) 8

1.12 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6) 8

1.13 Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6) 8

1.14 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7) 8

1.15 Støy (PBL § 11-9, nr. 6) 9

1.16 Overvann (PBL § 11-9, nr. 3) 9

1.17 Grunnforurensning (PBL § 11-9, nr.6) 9

1.18 Radon (PBL § 11-9, nr. 6) 9

1.19 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3) 10

1.20 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5) 10

2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1) 11

2.1 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 11

2.1.1 Boligbebyggelse - framtidig 11

2.1.2 Boligbebyggelse - nåværende 12

2.1.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger 12

2.2 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 12

2.2.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse 13

2.2.2 Fritidsbebyggelse - Framtidig 14

2.2.3 Fritidsbebyggelse - nåværende 15

2.3 Sentrumsområder og arealer for kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 15

2.4 Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 16
2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og §11-9 nr. 1 og 5) 16
2.6 Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 16
2.7 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 16
2.8 Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 17
2.9 Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 17
2.10 Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5) 18
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 18
3.1 Veg (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4) 18
3.2 Avkjørsler og byggegrenser (PBL § 11-10 nr. 4) 18
3.3 Bane 19
3.4 Parkeringsplasser 19
4 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr.3) 19
5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2) 19
5.1 LNFR: Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift 20
5.1.1 Landbruksbebyggelse i LNFR-område. 20
5.1.2 Kårbolig. 20
5.1.3 Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område. 21
5.1.4 Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2) 21
5.2 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Nåværende ..... ,22
5.3 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Fremtidige 23
5.4 LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende 24
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9, nr. 6) 24
6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Bestemmelsene gjelder alle områder som har hovedformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». 24
6.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». 25
6.3 Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg Bestemmelsene gjelder område som er omfattet av områderegulering for Losna isbane. 25
7 Hensynssoner (PBL § 11-8) 25
7.1 Sikringssoner (PBL § 11-8 a) 25
7.1.1 Sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk 25
7.1.2 Sikringssone for Hafjell værradar 28
7.2 Faresoner (PBL § 11-8 a) 28
7.2.1 Soner med aktsomhet for flom, flomskred, steinsprang og snøskred. 28

7.2.2 Høyspent 29
7.3 Støysoner (PBL § 11-8 a) 29
7.4 Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8, pkt. c) 29
7.4.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø – herunder villreinens leveområde 29
7.4.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø 30
7.4.3 Sone for særlige hensyn til kulturlandskap. 30
7.5 Sone med båndlegging i henhold til andre lover (*PBL § 11-8 d)* 31
7.5.1 Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (NML). 31
7.5.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner 31
8 Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5) 32
9 Gjeldende planer 32
9.1 Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (PBL §11-8, 2. ledd, bokstav f) 33
10 Eiendommer med arealbruksformål LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse – nåværende 34
11 Eiendommer med arealbruksformål LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende 35
Vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner 1

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL §11-9)

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene, må behandles som plansak eller dispensasjonssak.

Øvrig tekst utenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer bestemmelser, plankart og tematiske kartutsnitt slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker å styre utviklingen av arealbruken. Retningslinjene brukes som grunnlag for behandlingen av plan- og byggesaker.

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)

A. De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål.
B. Bestemmelser og retningslinjer hører sammen med plankart og tematiske kartutsnitt datert 31.1.2018.
C. Plankartet med bestemmelser, samt tematiske kartutsnitt, er rettslig bindende for all arealbruk i Øyer kommune med unntak av arealer som inngår i planområdet for «Kommunedelplan Øyer Sør».
D. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, skal kommuneplanens arealdel gjelde.
E. Godkjente reguleringsplaner, nevnt i pkt. 9.1 skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Gjeldende reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealbruk, og skal fortsatt ha rettsvirkning.
F. Kommuneplanen gjelder foran eldre planer eller planbestemmelser for samme areal ved eventuell motstrid.

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

A. For større bygge- og anleggstiltak, som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til regulering jf. PBL § 12-1, (2)-(3).
B. Tiltak som er nevnt i PBL § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommuneplanen.

Gjeldende reguleringsplaner framgår av pkt. 9.1 og vedlegg 1.

Tematisk kartutsnitt nr. 6 viser de områdene hvor reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplan ved motstrid.

a) *Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.*

1.3 Forholdet til jordloven (JL)

Jordlovens §§ 8 - 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. JL § 2 annet ledd.

1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til.

Gjennom reguleringsplaner kan det i byggeområdene, vist på kommuneplanens arealplankart, settes rekkefølgekrav som kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.

Retningslinjer for utbyggingsavtaler:

a) Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inkludert friområder.
Krav om utbyggingsavtale kan gjøres gjeldende for utbygging av bolig- og fritidsbebyggelse for mer enn 5 enheter, for utvikling av næringsområder større enn 3 daa, for oppføring av bygg med BYA større enn 500 m² eller for investeringer i anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner. Også ved mindre utbygginger, kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor tiltak vil føre til særlig store infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang, eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)

A. I områder avsatt til bygge – og anleggsformål kan ikke tiltak etter pbl § 20-1 finne sted før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsløsning er godkjent, jf. PBL kap. 18.
B. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk- og grønn infrastruktur.
C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke og oppholdsarealer være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan. Krav til drift /og vedlikehold av felles leke og oppholdsareal kan løses i en utbyggingsavtale., jf. pkt. 1.4.
D. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul støysone, skal nødvendig støytiltak være etablert, jf. støybestemmelse pkt. 1.15 og hensynssone støy pkt. 7.3.
E. Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det ikke er fare for flom, flomskred, steinsprang, jord- og snøskred. Kommunen kan kreve at det gjennomføres kartlegginger, grunnundersøkelser og beregninger for å dokumentere evt. skredfare eller flomfare. Innenfor aktsomhetsområder (temakart 2) må det dokumenteres at det er tilstrekkelig sikkerhet, jf. sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i TEK kap. 7
F. Nødvendige sikringstiltak mot flom og skred skal være gjennomført før utbygging av området, jf. PBL § 11-9, nr. 4 og TEK kap. 7.

1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5)

A. Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved nybygg, rehabilitering og ombygging skal det legges vekt på at alle boenheter, offentlige bygg, næringsbygg, felles områder og uteområder kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.
B. For prosjekt med 8 boenheter eller fler, skal minimum 60 % tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet. For prosjekter med færre boenheter enn 8 skal det synliggjøres hvordan deler av boligene på sikt kan tilfredsstille krav til tilgjengelig bolig.

1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5)

A. Ved etablering av nye boenheter skal det legges til rette for gode felles leke- og uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle, jf. pbl § 11-9 pkt. 5.

B. Krav til leke areal:

- Skal ha gode solforhold
- Skal ikke være støyutsatt
- Skal ligge sentralt i boområdet og ikke være et restareal i utkanten.
- Skal ligge skjermet mht. trafikkavvikling.
- Det skal ikke plasseres trafo eller andre tekniske installasjoner innenfor et uteareal avsatt til lekeområde.

Retningslinjer for vurdering av kvalitet på lekeplass ved utforming av reguleringsplaner:

a) Nærlekeplass for småbarn - 0 til 6 år - skal anlegges for mindre boliggrupper fra 8 til 15 boliger. Plassen skal være på minimum 250 m^2 og ha gode solforhold, egnet terreng, være lett tilgjengelig og plasseres på trafikksikkert sted.

b) Områdelekeplass for større barn - 6 til 12 år - skal anlegges for minst hver 50 bolig. Plassen skal være på minst 1500 m^2 og gi mulighet for ball-lek, sykling, aking og skileik. Minst 50 % av plassen bør være flat (stigning på maksimum 1:20).

c) Områdelekeplass og sosial møteplass for større barn og ungdom skal opparbeides for minst hver 150 boliger innen et område. Plassen bør være på min. 2500 m2, og evt. være tilknyttet skole.

d) Alle arealer skal tilrettelegges med universell utforming jf. bestemmelsene under pkt. 1.6.

1.8 Parkering PBL § 11-9 nr. 5

A. Krav til biloppstillingsplasser skal minimum være 20 m².
B. Krav til antall plasser:

Formål	Antall plasser pr. enhet
Boliger (enebolig, tomannsbolig, rekkehus)	2
Leiligheter over 60 m²	1,5
Leiligheter 60 m² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte	2
Fritidsleilighet/utleieleilighet over 60 m²	1,5
Fritidsleilighet/utleieleilighet 60 m² eller mindre	1
Kontor- og forretningsbebyggelse - pr. 50 m² brutto golvflate	1
Industri- og lagerbebyggelse - pr. 100 m², eller minst 15 plasser pr. 20 ansatte	1
Hotell - pr. rom	1
Restaurant - pr. sitteplass	0,3
Institusjoner - pr. 50 m²	1

C. Parkeringsbehov for andre bygg/formål som ikke er listet i bestemmelsene, må avklares i reguleringsplan eller byggesak.
D. Det skal opparbeides oppstillingsplass for sykler. Dette arealet avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette punktet gjelder pkt. B med unntak av eneboliger og fritidsboliger.
E. Ved bruksendring iht. PBL § 20-1 bokstav d gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.
F. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempninger i ovennevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

1.9 Energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)

Byggeområder og bygninger skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible løsninger, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Alle nye bygg skal planlegges og utformes for å gi lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål.

1.10 Krav til teknisk og grønn infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3 og 4, § 27, nr. 1 og 2 og § 30, nr. 6)

A. Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert.
B. Tilgjengelighet til gang- og sykkelveg, kollektivnett og skolekapasitet skal være vurdert.

Retningslinjer:
Teknisk og grønn infrastruktur omfatter blant annet:

a) Kjøreveg, avkjørsel, parkering, trafikksikkerhetstiltak, mulighet for varelevering og søppelhåndtering. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn ved utforming av veger, gater, fortau og gang-sykkelveger etc.
b) Gang- og sykkelveg og holdeplass der slike samferdselstiltak er vist på plankartet.
c) Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannslokking.
d) Elektrisitetsforsyning.
e) Areal for lek, aktivitet og rekreasjon.
f) Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, bevaring av bebyggelse/miljø og kulturminner m.m.)

1.11 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)

A. I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig blågrønn struktur (vegetasjon og vannstruktur). Dette for å legge til rette for utvikling av gode bomiljøer og sentrumsområder, sikre vannveger og flomveger og biologisk mangfold.
B. Det skal tilstrebes gode forbindelser mellom friluftsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål.
C. I alle utbyggingsområder til boligformål, skal det ved detaljregulering, avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordna grønnstrukturen.

Retningslinjer:

a) Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende, skal i hovedsak legges i tilknytning til evt. grønnstruktur.
b) Ved utbygging av nye byggeområder må det sikres grønnkorridorer som gir nødvendig rom for både turveger, vegetasjon og planteliv.
c) Fortetting i eldre byggeområder må ikke medføre at grønnstrukturen forringes, men at kvaliteten på slike områder derimot heves.

1.12 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6)

A. Bebyggelsen skal som hovedregel underordne seg og tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som vassdrag, omkringliggende høydedrag, det åpne jordbrukslandskap og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur.
B. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form (inkl. volum og høyde). Det skal legges særlig vekt på bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasset omgivelsene.
C. Reguleringsplan skal synliggjøre hvor evt. overskuddsmasse skal deponeres, også dersom dette skal skje utenfor planområdet.

1.13 Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6)

I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare biologisk mangfold. Dersom det i et område som planlegges for utbygging, foreligger mangelfullt kunnskapsgrunnlag, kan kommunen kreve at det gjennomføres kartlegging og vurdering av tiltakets virkning på biologisk mangfold.

1.14 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7)

A. Verneverdige bygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
B. Arealplaner eller tiltak som kan berøre automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner og andre bevaringsverdige nyere tids kulturminner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse (jf. KML §§ 8 og 9).
C. Bygge- og rivningssøknader, etter PBL §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 skal sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

Retningslinjer:

a) Ved arealplanlegging eller ved bygge- og anleggstiltak som kan berøre følgende bygninger og anlegg, skal det tas kontakt med kulturminnemyndighetene:
- *Middelalderminner*
- *Gamle vegfar, herunder Pilegrimsleden og gjenværende strekninger av den gamle kongevegen.*
- *Kirker.*
- *Objekter og evt. miljøer som inngår i SEFRAK-registret.*

- *Fangstanlegg, jernvinneanlegg, kullgroper og fløtningsminner.*

b) *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 fem meter, jf. KML § 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.*

c) *SEFRAK-registrerte bygninger skal fortrinnsvis ombygges, påbygges eller tilbygges etter kulturminnemyndighetene anbefalinger dersom dette fremsettes under høring av tiltaket. slik at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.*

d) *Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, dimensjonering, utforming, material- og fargebruk (jf. PBL § 11-9 nr. 6).*

1.15 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)

Støyømfintlige tiltak jf. T-1442, skal ikke lokaliseres innenfor rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det gjennomføres støyberegninger som synliggjør støynivå inne og ute ved fasader og uteareal. Reguleringsplaner skal vise tiltak mot støy dersom grenseverdiene blir overskredet.

1.16 Overvann (PBL § 11-9, nr. 3)

A. Ved bygging av skogsbilveger og ved håndtering av overflatevannutbyggingsområder, skal det tas hensyn til flom- og skredfare.
B. Kjøreskader i terreng etter skogsdrift skal utbedres, for å unngå at de lager nye vannveger.
C. Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer, er hovedprinsippet at overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, ved fordrøyning eller på annen måte.
D. Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann.

Retningslinjer:

a) *Ved fortetting og planlegging av nye bebyggelsesområder, planlegging av gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold, skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg eller overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.*

1.17 Grunnforurensning (PBL § 11-9, nr.6)

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning i grunnen skal forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

1.18 Radon (PBL § 11-9, nr. 6)

Ved plan- og byggesaksbehandling skal TEK legges til grunn når det gjelder å avgrense radonkonsentrasjon i bygg.

1.19 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3)

Viktige stier, turveger og skiløypetraséer som blir berørt av utbygging, skal bevares eller det skal sikres at disse legges om slik at tidligere ferdsel ivaretas.

Retningslinjer:

a) Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, er det viktig å legge inn løsninger for turstier og skiløyper. Disse skal ta hensyn til og kobles sammen med tursti og løypenett også utenfor det området som reguleres.

b) Skiløyper og brøytet veg skal i minst mulig grad krysse hverandre i samme plan. Der hovedskiløyper og veg krysser hverandre, må planfri kryssing alltid utredes mht. sikkerhet og framkommelighet. Nærmere beskrivelser av løsning skal gis i reguleringsplanbestemmelsene mht. krav om dimensjonering.

1.20 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5)

A. I sone på 100 m eller 50 m langs vassdrag, jf. B under, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

B. Med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense er tiltak etter PBL § 1-6 første ledd ikke tillatt nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen og langs verna vassdrag, eller 50 m fra innsjøer, elver og bekker med årssikker vannføring,

C. Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasse-skråninger høyere enn 20 m bør bredden minst være lik høyden. Se NVE retningslinje 2/2011 - Flaum- og skredfare i arealplanar, TEK kap. 7, samt planbestemmelsenes pkt. 1.5 og 7.2.1

Retningslinjer:

a) Med vassdrag menes vann og elvestrekninger med årssikker vannføring, men vannressurslovens bestemmelser omfatter også mange mindre bekker, jf. lovens definisjon § 2.

b) Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.

c) Gjennom dispensasjon kan mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygninger og anlegg i LNFR-områder og områder avsatt til næringsvirksomhet tillates i byggeforbudssonen langs vassdrag, dersom tiltaket ikke er til hinder for den frie ferdselen langs vassdraget eller har andre negative konsekvenser.

2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)

2.1 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommuneplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende boligbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for boligbygging, samt boligområder og boligeiendommer som ikke er omfattet av reguleringsplan.

A. For boligbygg skal gesimshøyde maksimum være 6.1 m og mønehøyde maksimum 9.1 m - målt fra ferdig gulv.
B. På tomter som er egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3m målt fra støpt plate i sokkel til overflate gulv i 1. etg. Synlige grunnmurer under sokkelfront skal ikke være høyere enn 30 cm.
C. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.
D. For frittstående garasje skal mønehøyde ikke overstige 5.5 m og gesimshøyde ikke overstige 3.5 m målt fra ferdig gulv.
E. Avstand fra frittstående garasje/uthus til nabogrense skal være på minimum 1.0 m.

Retningslinjer for boliger:

a) Hovedhus, garasje og uthus, skal ha et ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.
b) Ny boligbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
c) Takform skal følge byggeskikken i området. Hovedhus, garasje og uthus skal ha samme takutforming.
d) Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.

Retningslinjer for regulering av boligområder:

a) I byggeområde for boliger skal det reguleres slik at veger, gang- og sykkelveger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte og tilpasset eksisterende terreng.
b) Ved regulering skal en ta stilling til størrelse på tomtene, og bla. vurdere muligheter for bygging av tomannsboliger eller oppføring av konsentrert småhusbebyggelse.
c) Tomter for frittliggende småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer for eneboliger med opptil 25 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 600 m². Maksimum tomtestørrelse er som hovedregel 1000 m². Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer for tomannsboliger med opptil 35 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 1000 m². Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
d) Tomter for konsentrert småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 35 % BYA pr tomt. Ved totalt tomteareal på over 2 daa kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 40 % BYA pr tomt. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
e) Byggeområder skal tilpasses og opparbeides med tilstrekkelig grøntareal og leikeareal, og sti- og turvegsystem som henger sammen med sti- og turvegsystem og friluftsområder utenfor planområdet.
f) Før nye boligområder blir bygd ut, bør det legges til rette for gang- og sykkelveg fram til området som innbyr til stor bruk.

2.1.1 Boligbebyggelse - framtidig

Områdene for framtidig boligbebyggelse er markert på plankartet med bokstavene BB, og omfatter følgende områder:

BB1 Tuterudvegen nedre
BB3 Stavsvegen/Kveinvegen
BB5 Gruva/Kjørkjebakken
BB6 Lågenvegen 7
BB7 Nordmedlia
BB9 Lågenvegen 2

Før utbygging starter i områdene BB1, BB3, BB5, BB7 og BB9, skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

Retningslinjer vedr. utnyttingsgrad for konsentrert boligbebyggelse:
Krav til antall boenheter på områder avsatt til konsentrert bebyggelse:
BB5 – Gruva/Kjørkjebakken min. 8 enheter

2.1.2 Boligbebyggelse - nåværende

Områder avsatt med arealformål «Boligbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen, er områder videreført fra gjeldende arealplaner der det er oppført/tillatt oppført boligbebyggelse etter de generelle bestemmelsene/retningslinjene i pkt. 2.1. Arealformålet omfatter både boligbebyggelse som er omfattet av reguleringsplaner og bebygde, uregulerte områder som er videreført fra tidligere kommunedelplaner/kommuneplan.

Retningslinje for uregulerte områder inntil det foreligger evt. reguleringsplan:
For tiltak gjelder bestemmelser og retningslinjer for boligbebyggelse – nåværende, pkt. 2.1.

2.1.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger

Bestemmelsene gjelder fradeling av boligtomter, og ved fortetting, i områder med godkjent reguleringsplan, og for uregulerte arealer avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen.

A.	Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging, eller ved fortetting, skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomta.
B.	Etablering av flere bolighus på samme tomt kan i særlige tilfeller godkjennes etter søknad. For at søknad om byggetiltak skal kunne innvilges, må det vises mulighet for at tomta senere kan deles uten at tomteutnyttelsen på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og adkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.
C.	Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig og garasje, samt gode uteoppholdsarealer. Krav til parkering skal være i samsvar med pkt. 1.8.

Retningslinje
a) For delingssøknader som omhandler inntil to nye boligtomter, kreves ikke reguleringsplan.
b) For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 1000 m².
c) I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomta, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdets karakter.

2.2 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommuneplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger (jf. pkt. 2.2.1) og områder med fritidsboliger som ikke er omfattet av reguleringsplan.
Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med bokstaven BF.

2.2.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

A. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.
B. Alle bygg på tomten bør ha samme takutforming. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.
C. Det skal nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein, skifer og torv. Hovedfargen på bebyggelsen skal være jordfarge. Omramming rundt vinduer og dører, skodder, vindskier og rekkverk på terrasser skal ha farge som harmonerer med hovedhytta.
D. Alle bygninger og veger skal utformes og planlegges slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.
E. Når ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal fritidsbebyggelse ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 22 og 35 grader.
F. For bygg, skal gesimshøyde maksimum være 3.20 m og mønehøyde maksimum 5.65 m målt fra ferdig støpt plate. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.
G. Der forholdene ligger til rette kan det tillates oppføring av hytte med ramloft/oppstugu. Ramloftdelen tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35 m og en maksimal gesimshøyde på 5.1 m målt fra ferdig støpt plate. BYA for ramloftet skal ikke overstige 1/3 av hyttas bebygde areal.
H. På tomter egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje. Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.
I. Største tillatte grunnmur- eller pilarhøyde er 120 cm. Kommunen kan i visse tilfeller tillate mindre avvik på høydebestemmelsene på fyllingshøyder og på grunnmur- og pilarhøyder på deler av bygning.
J. Terrenginngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlig på stedet. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.
K. Det tillates ikke oppsatt portal, flaggstang eller vimpelstang. Vindturbin er søknadspliktig.
L. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av tomta tillates slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Tiltaket er søknadspliktig. Bestemmelsen gjelder inntil retningslinje for gjerder i Øyer kommune er vedtatt.
M. Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg kan oppføres med en størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal

Retningslinjer for regulering av byggeområder for fritidsbebyggelse:

a) Terreng med større helling enn 1:4 bør ikke bygges ut. Terreng med større helling enn 1:3 skal ikke bygges ut og heller ikke reguleres til utbyggingsformål.
b) Det tillates ikke planering av masser utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, atkomstveger og ledningsgrøfter.
c) Andre takformer enn saltak, takvinkler eller møneretninger kan aksepteres for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning gjennom enkeltvedtak, avvik for større områder skal avklares gjennom reguleringsplan.
d) Traséer for vann, avløp og kabler som ikke legges i veg, skal revegeteres/tilsås med stedegne arter.
e) I reguleringsplaner skal skitraséer reguleres med en minimumsbredde på 10 m. Det skal reguleres inn byggegrenser på 4 m langs løypetraseen.
f) Som vedlegg skal det utarbeides plan/illustrasjon for tilknytning til eksisterende løypenett i området og avtale om framføring av slik løype.
g) Nye atkomstveger som krysser eksisterende permanent skiløypenett, skal fortrinnsvis anlegges planskilt slik at det ikke oppstår interessekonflikter med skiløypene.

2.2.2 Fritidsbebyggelse - Framtidig

Det er avsatt områder med arealbruksformål framtidig fritidsbebyggelse i planen. Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med bokstavene BF, og omfatter følgende områder:

BF1 Roåker øst
BF2 Musdalssæter hyttegrend, utvidelse
BF4 Varpåsen
BF6 Hundbergslia utvidelse
BF7 Hundtjønn øvre

Før utbygging av nye fritidsboliger starter i områdene BF1, BF2, BF3, BF4, BF6 og BF7, skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

2.2.2.1 Nye byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse med høy standard

Definisjon: Ny fritidsbebyggelse tilknyttet strøm, vann- og avløpsnett.

Nye byggeområder for fritidsbebyggelse av høy standard omfatter:
BF2 Musdalssæter hyttegrend, utvidelse

A.	Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, uthus, anneks eller garasje. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan byggene ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 240 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Bygningsmassen kan makismalt utgjøre 200 m² BYA. Anneks kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 30 m². Uthus/garasje kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 40 m². Anneks og uthus/garasje skal være fysisk atskilt.
B.	Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg, kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal (BYA), men ikke større enn 30 m².

Retningslinjer for midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger med høy standard:
Øyer kommune åpnet i sak KST 44/07 (30.8.2007) for at det gjennom dispensasjon etter PBL § 19 og omdisponering etter PBL § 20-1 bokstav d, kan gis tillatelse til bosetting i fritidsbolig etter søknad. Følgende forutsetninger legges til grunn for behandling av søknad om midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger med høy standard:

a) Dispensasjon skal kun innvilges for høystandardhytter, dvs. fritidsboliger tilknyttet offentlig V/A-nett, strømnett samt ha fullverdig vinterbrøytet veg. Finner bygningsmyndighetene det nødvendig skal det foretas en bygningsteknisk befaring av bygget.
b) Renovasjon skal skje etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser.
c) Det skal settes vilkår om at søker melder flytting til fritidseiendommen min. 3 mnd. etter innvilget dispensasjonssøknad. Dispensasjonstillatelser skal ellers bli trukket tilbake.
d) Dispensasjoner skal foreløpig begrenses til 10 år fra det tidspunkt dispensasjon blir innvilget.
e) Dispensasjonen opphører ved eierskifte.

2.2.2.2 Nye byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse med middels standard

Definisjon: Fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet vann- og avløpsnett.
Nye byggeområder for fritidsbebyggelse av middels standard omfatter:
BF1 Roåker øst
BF4 Varpåsen
BF6 Hundbergslia utvidelse
BF7 Hundtjønn øvre

A.	Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, uthus og anneks. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimal prosent bebygd areal av

tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 165 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Bygningsmassen kan maksimalt utgjøre 125 m² BYA. Anneks og uthus skal hver ikke overstige et maksimalt bebygd areal (BYA) på 15 m², men byggene kan bygges sammen. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m².

B. Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg, kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal (BYA), men ikke større enn 20 m².

2.2.3 Fritidsbebyggelse - nåværende

Områder avsatt med arealformål «Fritidsbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen, er områder videreført fra gjeldende arealplaner der det er oppført/tillatt oppført fritidsbebyggelse. Arealformålet omfatter både fritidsbebyggelse som er omfattet av godkjente reguleringsplaner og bebygde, uregulerte områder som er videreført fra tidligere kommuneplan.

Byggeområdene for fritidsbebyggelse som er videreført fra forrige kommuneplan med betegnelse H1, H5, H6, H7 og H11, er omfattet av tidligere disposisjonsplaner som ikke lenger har rettsvirkning. Manglende rettsvirkning innebærer at evt. tomtereserver i disse disposisjonsplanene, ikke gir grunnlag for fradeling og utbygging av nye tomter før det foreligger ny og godkjent detaljreguleringsplan for området.

A. Før det kan godkjennes evt. videre utbygging/fradeling av nye enheter for fritidsbebyggelse i områdene H1 – Grønåsen, H5 – Skådens hyttefelt, H6 – Steinsetra, H7 – Åbbortjønnhaugen og H11- Våsjøen I, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

B. For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor H11 – Våsjøen, gjelder bestemmelsene for planid 154 – Våsjøen II ved søknad om tiltak.

C. For den eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse i H1, H5, H6 og H7 tillates en utnyttingsgrad som angitt i 2.2.2.2 ved søknad om tiltak.

2.3 Sentrumsområder og arealer for kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Det er ikke foreslått nye områder for sentrumsformål i planområdet.

A. Innenfor sentrumsområdet på Tretten markert med arealbruksformål «Sentrumsformål», kan det tillates bolig, handel, kontor, service- og tjenesteyting og bygninger for allmennyttige formål.

B. Innen kombinasjonsarealene bebyggelse og anleggsformål på Tingberg kan det tillates kontor og servicevirksomhet (lettere servicevirksomhet), samt forretningsvirksomhet tilknyttet servicevirksomheten.

C. Innenfor nevnte områder tillates en utnyttingsgrad på 150% BRA. Antall parkeringsplasser skal medregnes i henhold til pkt. 1.8. Nye forretninger eller utvidelser av slike kan etableres inntil 3000 m² BRA innenfor sentrumsformålet.

D. Eksisterende virksomheter og bomiljø skal hensyntas ved utbygging.

Retningslinjer for utforming:

a) Inn mot Kongsvegen skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 m og maksimal mønehøyde på 10 m målt fra ferdig gulv. Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning og hovedmøneretning parallelt med vegen. Bygningene skal ha saltak.

b) Det skal vektlegges kvalitet og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m² skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser beplantning som inngår i byggesaken.

c) Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og nødvendig bakkeparkering må løses på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenheng når det gjelder grad av utnytting og nevnte trafikkarealer.

Det vises for øvrig til krav til universell utforming, parkering og skilt og reklame under pkt. 1.6, pkt. 1.8 og kap. 8.

2.4 Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Forretning» omfatter nåværende bebyggelse i planområdet for slike formål, utenom forretningsdrift i sentrumsområdene (jf. avsnitt foran). Det er ikke foreslått nye områder for med arealbruksformål «Forretning» i planområdet.

Eksisterende og evt. med utvidelser skal ikke være større enn 1500 m2 BRA detaljhandel, jf. pkt. 3a i regional plan for attraktive byer og tettsteder.

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og §11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) omfatter framtidig eller nåværende areal for skole, barnehage, kirke, kommuneadministrasjon, behandlingsinstitusjoner osv.

Et nytt område for framtidig offentlig tjenesteyting er lagt inn i planen, og er markert på plankartet med bokstaven BOP:
O1 Tretten kirkegård - utvidelse.

Før utbygging starter i område BOP1, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

2.6 Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet næringsbebyggelse omfatter framtidig eller nåværende næringsbebyggelse – utenfor sentrumsområdene (jf. avsnittet foran).

Nye områder for framtidig næringsbebyggelse utenfor sentrumsområdene, er markert på plankartet med bokstaven N. Dette omfatter områdene:
N1 Tretten vest
N2 Gml. Solheim

Formålet kan omfatte både kontor-, industri-, lager- og håndverksvirksomhet. Hotell og dagligvare er ikke tillatt innenfor arealbruksformålet.

A.	Før utbygging starter i områdene N1 og N2, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.

Retningslinje:
Ved evt. forretningsvirksomhet i kombinasjon med næringsvirksomhet på hele eller deler av næringsarealet, gis nærmere bestemmelser om varegrupper ved behandling av detaljreguleringsplan og byggesaksbehandling.

2.7 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet fritids- og turistformål (BFT) omfatter nåværende næringsbebyggelse innen reiselivsnæringa i form av hotell, motell, fjellstuer, kaféer, campingplasser og utleie av hytter og fritidsleiligheter og lignende. Arealene er dels omfattet av reguleringsplaner og er dels uregulert areal.

A. For videre utvikling av områdene Blomberg camping, Glomstad og Odden camping er det krav til reguleringsplan.
B. For spikertelt/fortelt gjelder følgende bestemmelser:
   - skal ikke overstige størrelsen på campingvognen.
   - kan maksimalt være 20 cm høyere enn taket på campingvognen.
   - Platting i tilknytning til spikertelt/fortelt skal ikke være høyere enn 0,5 m over planert terreng. Totalt kan spikertelt/fortelt og platting ikke overstige 40 m².
   - Grunnmur, støpte eller nedgravde pilarer tillates ikke.
C. Avstand mellom spikertelt skal minimum være 8 meter.

Retningslinjer for inngåelse av utleieklausul for fritidsleiligheter:

a) Øyer kommune kan etter søknad åpne for salg av fritidsleiligheter på areal regulert til fritids- og turistformål/næringsformål til privatpersoner. En forutsetning for slik salg er at det inngås en privatrettslig avtale om utleieplikt/tilbakeleie. Avtalen skal godkjennes av Øyer kommune.

b) Iht. retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet ved brev datert 7. feb. 2008, skal avtalen inneholde krav om en utleieperiode på min. 9 mnd. i året. Utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift. Utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

2.8 Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg» omfatter nåværende bebyggelse og anlegg for slike formål – dvs. idrettsanlegg på Tretten og skytebanen i Skarsmoen. Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformål «Idrettsanlegg» i planområdet.

2.9 Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet omfatter nåværende og planlagte areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur i planområdet – dvs. renseanlegg, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning osv.

Et nytt område for framtidig byggeområde for denne arealbrukskategorien er lagt inn i planforslaget, og er markert på plankartet med bokstaven A. Dette omfatter området:
A-1 Tretten renseanlegg – utvidelse.

Området på om lag 1 daa er foreslått som utvidelse av tomta for Tretten renseanlegg, og skal brukes til lager. Det kreves ikke utarbeidelse av reguleringsplan for utvidelsen.

2.10 Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende masseuttak i form av stein-, sand- og grusuttak. Arealene er dels omfattet av reguleringsplaner og er dels uregulert areal. Det er ikke foreslått nye områder for råstoffutvinning i planområdet.

A. Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av direktoratet for mineralforvaltning.
B. Unntatt fra plankravet er uttak til eget bruk (herunder til private veger) under 5000 m³ og som berører areal mindre enn 10 daa, herunder de 5 uttakene som er markert på plankartet med ring.
C. Etablering av nye mindre uttak og utvidelser av uttak som kommer inn under bokstav C må forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning. Ligger uttakene innen villreinområdets buffersone – hensynssone H560_2 eller levesone – hensynssone H560_1 må søknaden også forelegges andre regionale myndigheter.

***Retningslinjer**:*

a. Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig stor ulempe for omgivelsene.
b. Ved søknad om uttak til eget bruk inntil 5000 m³ (jf. pkt. c over), skal søknad vedlegges plan for uttak og plan for opprydding/istandsetting etter uttak, samt kopi av nabovarsling.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4)

Offentlige og private veger er vist med arealbruksformål veg i plankartet. I tråd med kommunenes trafikksikkerhetsplan er det lagt inn to framtidige strekninger med gang- og sykkelveg på Tretten (S2 og S3) og en ny vegstrekning som omfatter omlegging av fv. 357 ved Enge (S1).

Før utbygging av veg S1 og gang- og sykkelvegene S2 og S3 kan starte, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Forhold til kulturminner må avklares gjennom reguleringsplanprosessen.

3.2 Avkjørsler og byggegrenser (PBL § 11-10 nr. 4)

A. Nye avkjørsler til fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med vedtatt funksjonsklasseinndeling vedtatt av Oppland fylkesting, med tilhørende holdningsklasser og byggegrenser.
B. For E6 fra Bådstøkrysset til Ringebu grense er byggegrensa 100 m.
C. For kommunale veger utenfor regulerte områder er byggegrense 15 m. fra senterlinje veg.

Riks- og fylkesvegnettet er inndelt i 5 funksjonsklasser. A, B, C, D og E. Inndelingen viser vegens betydning som trafikkåre. Funksjonsklasse A omfatter kun riksveger (E6), mens de øvrige funksjonsklassene omfatter fylkesvegene. Følgende retningslinjer mht. avkjørsler og byggegrenser er vedtatt for de respektive funksjonsklassene i tilfeller der avkjørsler og byggeavstand ikke er hjemlet i gjeldende reguleringsplan:

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
A - Nasjonale hovedveger	I Meget streng holdning	50 m
B - Regionale hovedveger	II Streng holdning	50 m
C - Lokal hovedveg	II Streng holdning	30 m
D - Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20 m
E - Lokal adkomstveg	IV Lite streng holdning	15 m

Funksjonsklassene for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet.

3.3 Bane

Jernbane er vist med planformålet bane på plankartet. Langs jernbanen gjelder en generell byggegrense på 30 m der ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformålet i planområdet.

Jf. Jernbanelovens § 10 skal det alltid innhentes tillatelse fra kjørevegens eier dersom det omsøkes tiltak innenfor byggegrensene, 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

3.4 Parkeringsplasser

Eksisterende parkeringsplasser ved sentrumsområdene på Tretten og på Tingberg, er vist på plankartet.
Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformålet parkering i planområdet.

4 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr.3)

Formålet omfatter regulerte friområde, friluftsområde, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser, og vegetasjonssoner, naturområder og naturmiljø som er en naturlig del av grønnstrukturen.

A. Eksisterende friområder, friluftsområder eller fellesarealer som nyttes til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjente plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner og det kan skaffes erstatningsareal.
B. Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillates uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pBL § 12-1.

Retningslinje:
Dagens grøntstruktur som forbinder byggeområdene med omkringliggende naturområder, samt de viste grøntområdene langs Lågen ved Tingberg og på Tretten, skal bevares og forsterkes.

5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2)

Det er avsatt tre kategorier LNFR-arealer i planen:

1. LNFR - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift.
2. LSB– avgrensede (eksisterende og fremtidige) LNFR-områder der det tillates spredt boligbebyggelse. Se pkt. 5.2 og 5.3.

3. LSF - LNFR-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse. Se pkt. 5.4.

5.1 LNFR: Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNFR-område, jf. pkt. 1 over.

A. I LNFR-områder (vist som LNFR - Nåværende), kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv.
B. I LNFR-område tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.

Retningslinje:
Tillatelse til tiltak etter PBL §§ 1-6 og 20-1 i LNFR-område kan skje under forutsetning at bygning eller anlegg ikke er i konflikt med LNFR-formålet. Særlig skal en se til at tiltaket ikke er i konflikt med eller medfører nedbygging av: dyrket mark eller dyrkbar mark, område med sammenhengende innmarksbeite, område med sammenhengende skog av god bonitet, områder som er viktige for friluftsliv og allmenn ferdsel i utmark eller områder som har viktige naturverdier. En skal også unngå å gi tillatelse til tiltak som medfører større endringer i terreng eller landskap.

5.1.1 Landbruksbebyggelse i LNFR-område.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl, samt anlegg for foredling av egne produkter.

A. Ved lokalisering av nye bygg i landbruket skal hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt, og en bør fortrinnsvis unngå bygging på dyrket eller dyrbar mark.
B. Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruksdriften. Veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNFR-kategorien. Faller tiltaket utenom må det behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.

Retningslinjer:
Ved fornyelse, eventuelt etablering av ny gårdsbebyggelse, bør det tilpasses det opprinnelige preg med hensyn til tun, bygningsform, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.

5.1.2 Kårbolig.

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:
A. Kårboligen kan plasseres på tunet på eiendommen, eller på et annet egnet sted på gården.
B. Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktige biologisk mangfold lokaliteter.
C. Kårboligen skal ikke berøre områder for automatisk fredede kulturminner. Dette må avklares med fylkeskommunen.
D. Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.
E. Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området.

Retningslinjer for behandling av søknad om fradeling av kårbolig:
a) Det kan bare tillates fradeling av kårbolig dersom det ikke forventes å være behov for kårboligen på eiendommen i framtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen.
b) Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
c) Fradeling av kårbolig skal alltid behandles som dispensasjon fra arealplan.
d) Dersom det tillates å fradeles kårbolig, kan det ikke påregnes å få føre opp ny kårbolig.

5.1.3 Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område.

Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog og utmarksressurser i landbruket, representerer ofte viktige kulturhistoriske verdier som det er viktig å ta vare på og vedlikeholde.

Ved restaurering av seterbebyggelse skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt.

Retningslinjer for søknad om tiltak:

a) Ved nybygg, tilbygg og restaurering av seterbebyggelse skal det legges særskilt vekt på tilpasning til kulturlandskap og kulturmiljø, se retningslinje c-d i pkt. 1.14.
b) Omdisponert seterbebyggelse er underlagt samme krav mht. restaurering som eksisterende seterbebyggelse.
c) Ved eventuell inngjerding av omdisponert seterbebyggelse, kan det tillates at et mindre område av tomta el. festet gjerdes inn slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Tiltaket er søknadspliktig. Bestemmelsen gjelder inntil retningslinje for gjerder i Øyer kommune er vedtatt. Gjerder i tilknytning til tidligere seterdrift skal som hovedregel fjernes.
d) Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust skal alltid behandles som dispensasjonssak fra gjeldende plan.

Retningslinjer for søknad om fradeling og omdisponering av seterbebyggelse:

e) Omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust i Øyer statsallmenning krever i tillegg til samtykke fra Øyer kommune, samtykke fra Øyer fjellstyre og Statskog SF.
f) I forbindelse med omdisponering av seter innenfor Øyer statsallmenning skal Fjellstyret avklare om setra skal selges/utvises til annen landbrukseiendom i drift, jf. seterforskriften og fjelloven.
g) Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse innen hensynssone kulturlandskap bør unngås, alternativt underlegges strenge krav mht. framtidig eksteriørmessige endringer av bebyggelsen.
h) Omdisponering skal ikke være til ulempe for annen jord- og seterbruk i området.
i) Omdisponering skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologiske mangfold.
j) Ved bruksrasjonalisering skal kommunen kreve at det foreligger kjøpekontrakt på den øvrige del av landbrukseiendommen før omdisponering godkjennes.

5.1.4 Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2).

Vilkårene for å gi dispensasjon er gitt i PBL § 19-1 og § 19-2. Ved eventuell dispensasjon for etablering av ny bolig eller fritidsbebyggelse, skal mål og strategier for bolig- og fritidsbebyggelse legges til grunn ved behandling, slik det framgår av i planbeskrivelsen til kommuneplanen, pkt. 3.1.3 og 3.2.2. For delingssøknader som omhandler inntil to nye boligtomter/fritidsboligtomter, kreves ikke reguleringsplan.

Retningslinje:

a) Det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne tillate deling, bygge- og anleggstiltak for eksisterende og evt. ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse i område som er vist på plankartet med arealbruksformål LNFR.
b) For LNFR-område som ligger i sone 1 i fylkesdelplan for Rondane–Sølnkletten (villreinplanen), er det absolutt forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse og naust.

Retningslinje for søknad om dispensasjon for boligbebyggelse i LNFR:
Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som LSB (eksisterende og fremtidig) på plankartet, bør utforming av bebyggelsen, utnyttingsgrad og

byggehøyder avgrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i «LSB - Nåværende» - pkt. 5.2. dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Retningslinje for søknad om dispensasjon for fritidsbebyggelse i LNFR:
Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av fritidsbebyggelse på arealer som ikke er vist som LSF – eksisterende på plankartet legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt:

a) *Utenfor området for fylkesdelplan Rondane –Sølnkletten (villreinplanen) og innen utviklingssone (H560_3) skal utforming av bebyggelsen, utnyttingsgrad og byggehøyder avgrenses etter samme regler som gjelder for fritidsbebyggelse i LSF - Nåværende - pkt. 5.4. Ved fradeling av punktfeste (endring av punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse), skal tomtestørrelsen ikke overstige 1,0 daa.*
b) *I buffersonen – sone 2 – for fylkesdelplan Rondane -Sølnkletten - kan det maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, anneks og uthus, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, anneks og uthus ha et maksimalt prosent bebygd areal av tomta % BYA = 20 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 125 m², inkludert parkeringsareal på 40 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal, men byggene kan bygges sammen.. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m². For bygning med saltak er maksimal mønehøyde 4.85 m og maksimal gesimshøyde 3,25 m over støpt plate. I tillegg kan det oppføres terrasse/platting på bakken med maks. størrelse 15 m², i materiale av tre eller stein. Ved fradeling av punktfeste (endring av punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse), skal tomtestørrelsen ikke overstige 1,0 daa.*
c) *Der fritidseiendommen ligger i tilknytning til seterlandskap skal det vektlegges hensyn til øvrig seterbebyggelse og seterlandskapet. Se for øvrig retningslinje til pkt. 5.1.3.*
d) *For fradelte/omdisponerte setertun kan det tillates at låver/fjøs med areal større enn 15 m² godkjennes som uthus/anneks selv om BYA overskrides. Det forutsettes at bygget blir vedlikeholdt slik det står. Dersom bygget må rives/kraftig renoveres tillates det ikke gjenoppført med eksisterende BYA, men da kun slik bestemmelsen begrenser byggets størrelse.*

Retningslinjer for søknad om dispensasjon for næringsbebyggelse i LNFR:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Etablering/utvidelse av næringsbebyggelse skal avklares gjennom reguleringsplan - med mindre det av hensyn til LNFR-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNFR.

5.2 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

Som del av planarbeidet er alle eksisterende boligtomter som ligger i LNFR-område i tidligere kommuneplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LSB -LNFR med spredt boligbebyggelse.

205 boligtomter er etter en konsekvensvurdering lagt ut med arealbruksformål LSB – nåværende på plankartet. Følgende bestemmelser gjelder disse eiendommene:

A. For eiendommer med arealbruksformål LSB – nåværende, tillates ikke opprettelse av nye boenheter.
B. For eiendommer med arealbruksformål LSB – nåværende, som er vist på plankartet og framgår av tabell i pkt. 10, kan det for eksisterende boligbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.
C. Samlet bebyggelse kan tillates med % BYA på inntil 25 %, men samlet bygningsmasse kan ikke være større enn 300 m² (BYA). Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til punkt 1.8.
D. Regler om utforming av bygg i områdene med LSB, er de samme som er gitt i pkt. 2.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse.
E. For tiltak i gul støysone skal det sikres en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.
F. Det må ikke bygges på videre inn i rød støysone.

Retningslinjer:

a) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.

b) Ved tiltak på tomter som grenser til dyrka mark eller ligger i nærhet til gardstun eller driftsbygninger og andre installasjoner (eks. gjødselkum), skal det vurderes om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelse.

5.3 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Fremtidige (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

På plankartet er disse områdene gitt betegnelsen LSB -fremtidig. Bestemmelsene gjelder for avgrensede områder som er avsatt for ny spredt boligbebyggelse i LNFR-område.

A. I områdene LSB 1-3 og LSB 5 -7 i planen, kan det tillates fradeling for og oppføring av ny boligbebyggelse. Kommunen skal godkjenne tomtedelingsplan for det enkelte LSB-område i planen. Denne skal legges til grunn for fradeling av tomter.
B. Maksimal tomtestørrelse skal ikke overstige 1,5daa, med unntak av tilfeller der topografiske forhold tilsier at det er naturlig med en annen avgrensning.
C. Maksimal prosent bebygd areal, % -BYA = 25 %, men maksimalt 300 m² BYA. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
D. Regler om utforming av bygg i LSB-områdene er de samme som er gitt i pkt. 2.1 Boligbebyggelse.

Retningslinjer for deling og bygging i LSB-områder:

a) Maksimalt antall tomter og utredninger/tiltak som kreves for det enkelte område er følgende:

LSB1	*Offigstadhaugen:*	*4*	*Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner.*
LSB2	*Vassrudkrysset:*	*2*	*Støyanalyse. Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner.*
LSB3	*Langgårdsvegen:*	*4*	*Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner.*
LSB5	*Sølvskottberget:*	*4*	*Trafikkanalyse. Omlegging av tursti. Avklaring av kulturminner.*
LSB6	*Hågålykkja:*	*4*	*Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner.*
LSB7	*Hasli:*	*4*	*Trafikkanalyse og analyse mht nærhet til landbruk. Avklaring av kulturminner.*

b) Tomtedelingsplanen skal inneholde det som er nødvendig for å sikre en god helhetlig løsning for deling, atkomstveger og terrengtilpassing. Vanligvis vil den måtte vise:

- *Tomtegrenser og tomtestørrelser.*
- *Vegløsning med atkomster til boliger og garasjer, samt vegprofiler som viser stigningsforhold og skråningsutslag.*

- *Eventuelle fellesarealer.*
- *Tomtedelingsplanen skal godkjennes av kommunen før eller samtidig med at det gis tillatelse til deling. Før godkjenning skal naboer og ev. andre berørte parter, være gitt anledning til å uttale seg. Høringen kan i enkle tilfeller skje ved at tomtedelingsplanen legges ved søknaden om deling når tiltakshaver varsler naboer om denne.*

Annet lovverk stiller blant annet følgende krav:

a) Lokal løsning for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen.
b) Det må innhentes avkjørselstillatelse fra vegeier.

5.4 LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

Som del av planarbeidet er alle eksisterende tomter for fritidsboliger som lå i LNFR-område i tidligere kommuneplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LNFR med spredt fritidsbebyggelse.

255 tomter for fritidsboliger er etter KU lagt ut med arealbruksformål «LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» på plankartet. Følgende bestemmelser gjelder for disse eiendommene:

A. For eiendommer med arealbruksformål «LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» som er vist på plankartet og framgår av tabell i pkt. 11, kan det for eksisterende fritidsbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av bygg.
B. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta % BYA = 20 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 165 m², inkludert parkeringsareal på 40 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal, men byggene kan bygges sammen. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m². Terrasse i tre eller stein kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal, men ikke større enn 20 m².
C. Regler om utforming av fritidsbebyggelse er gitt i Pkt. 2.2.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i seterområder gjelder pkt. 5.1.3, samt pkt. 2.2.1 bokstav a, b og e-h så lenge disse ikke er i konflikt med pkt. 5.1.3.

Retningslinjer:

a) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.
b) Ved fradeling av punktfeste (endring fra punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse) bør ikke tomtestørrelsen overstige 1,0 daa.
c) Ved tiltak på tomter som grenser til dyrka mark eller ligger i nærhet til gardstun/setertun eller driftsbygninger og andre installasjoner (eks. gjødselkum), skal det vurderes om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelse.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9, nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelsene gjelder alle områder som har hovedformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

A. Vegetasjon langs elvebredder og i strandsoner skal bevares. Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte som ikke noe sted må være mindre enn 6 m bredt, jf. vannressursloven (VRL) § 11 og pbl § 11-11 pkt.5.
B. Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene langs elver og vassdrag er ikke tillatt.
C. For varig verna vassdrag gjelder *forskrift om rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag*.
D. I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver, skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner forsøkes etablert raskt slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig.

Retningslinjer:
Ved tiltak for å erstatte bruelementer (E) skal øvrige konstruksjoner, kulturlandskapet og nærliggende bebyggelse være bestemmende for hvilke konstruksjoner som skal velges.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

A. I områder med arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», skal det tas særlig hensyn til friluftsliv og naturvern. Dette gjelder Lågen og nedre del opp til første vandringshinder i Skåeåa, Bårdsengbekken, Moksa, Botterudbekken og Rolla – vassdrag med gyteplasser for storaure. Her må vannstreng og osområder bevares intakt med tanke på best mulig gyte- og oppvekstsvilkår for storaurestammen og andre ferskvannsorganismer i Lågen. Evt. anleggsarbeid som medfører slam og -transport i elv, bekk og vassdrag med storaure, skal som hovedregel utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn/yngel ikke blir skadet).
B. Bestemmelsene gitt i pkt. 6.1, gjelder tilsvarende for dette arealformålet

6.3 Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg

Bestemmelsene gjelder område som er omfattet av områderegulering for Losna isbane.

A. På islagt vann vinterstid kan området med arealbruksformål «Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg» brukes til motorferdsel/motorsport og aktiviteter med hest. En viser til reguleringsbestemmelsene for «Områderegulering for Losna isbane, Tretten», godkjent 02.09.2010, for nærmere regler om bruken.
B. Bestemmelsene gitt i pkt. 6.1, gjelder tilsvarende for dette arealformålet.

7 Hensynssoner (PBL § 11-8)

7.1 Sikringssoner (PBL § 11-8 a)

7.1.1 Sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk

Sikringssoner for vannverkene er tegnet inn på tematisk kartutsnitt nr. 1: Sikringssoner vannverk og vern av vassdrag.

All virksomhet i sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevann.

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

Sikringssonen rundt vannkildene er delt inn i soner. De restriksjoner som er gitt for en sone gjelder også for de sonene som ligger innenfor. Restriksjonsbestemmelsene følger under.

Restriksjonsbestemmelser for Tretten vannverk

Sikringssonene for Tretten Vannverk er inntegnet på tematisk kartutsnitt nr. 1. De restriksjoner som er gitt for en sone gjelder også i de innerforliggende sonene. Det som er nevnt er ikke tillatt.

SONE III
Begrensning er vannskille til Moksa mot sør og nord og Kongsvegen mot vest.

1. Industri eller annen virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten.

SONE II B
Begrensning er Kongsvegen mot øst, Moksa mot vest, mot sør en rettvinklet linje mot Lågen fra nordenden av terskeldam.

2. Uttak av løsmasser dypere enn 3 m over grunnvannsspeilet og 3 m over sjiktet av tette masser, herunder tiltak som kan punktere det tette sjiktet, bortsett fra det som er nødvendig for vannverkets drift.
3. Tanker for petroleumsprodukter eller liknende i størrelse over 3 m^3. Tanker inntil 3 m^3 tillates når de plasseres i tett tank i åpent rom som sikrer at væske som lekker ut fra tanken ikke kan trenge ned i grunnen. For øvrig tillates fat inntil 200 l som er i bruk. Lagring av flere fat er forbudt.
4. Lagring av plantevernmidler eller andre kjemikalier i større mengder enn for sesongen tilsier.
5. Infiltrasjon av avløpsvann i grunnen. Avløpsledninger skal være tett og føres ut av området. Avløpsledningen må tetthetprøves eller inspiseres på annen måte med jevne mellomrom.

SONE II A
Begrensning mot nord en rettvinklet linje mot Lågen fra nordenden av terskeldam, mot Moksa, mot syd en rettvinklet linje mot Lågen ved sydenden av idrettsplassen, og mot vest Lågen.

6. Ny bebyggelse
7. Avløpsledninger
8. Uttak av løsmasser

SONE I
Begrensning er mot nord en rettvinklet linje mot Lågen ved sydenden av idrettsplassen, mot øst og syd Moksa, og mot vest Lågen.

9. Nydyrking
10. Gjødsling

SONE 0
Inngjerdet område, ca. 4 daa som ligger inne i sone
11. All virksomhet som ikke er nødvendig for vannverket. Sonen skal være inngjerdet med 2 m høyt flettverksgjerde. Porter holdes avlåst.

Restriksjonsbestemmelser for Øyer vannverk

Sikringssonen for Øyer vannverk er inntegnet på tematisk kartutsnitt nr. 1.

Område beskyttelsen er gjort ved hjelp av 4 soner med sone 0 innerst ved brønnen og sone 3 ytterst. Restriksjonen avtar i styrke med økende avstand fra uttaksstedet.

SONE 0 – brønnområdet
Denne sonen dekker nærområdet rund brønnen og skal beskytte de tekniske installasjoner og selve brønnpunktet. Området er inngjerdet.

1. *Forbud mot alle aktiviteter som ikke er nødvendig for vannverkets drift.*

SONE 1 – den nære infiltrasjonssonen
Denne sonen er definert for å sikre infiltrasjonsområdet i brønnens nærhet, og skal omfatte ytre begrensning for 60-døgns oppholdstid i mettet sone fram til brønn.
Sonens omfang tar utgangspunkt i r_{60}, men utvides til å inkludere hele området mellom brønnen og elva, samt at grensesetting på landsiden er gjort langs tydelige grenser i terrenget.

2. *Forbud mot flatehogst. Plukkhogst og bledningshogst tillates. All hogst skal meldes skriftlig til vannverkseier og godkjennes av denne.*
3. *Forbud mot bruk av motordrevne kjøretøy utover det som er nødvendig for en forsiktig jordbruks-/skogbruksdrift og driften av vannverket. Kjøretøy skal fraktes ut etter dagens bruk.*
4. *Forbud mot bruk av kunstgjødsel og beiting*
5. *Forbud mot leirslagning/camping, militærøvelser og lignende.*

SONE A - den fjerne infiltrasjonssonen – land
Denne sonen er definert for å sikre resten av brønnenes infiltrasjonsområde. Elva innenfor brønnens er inkludert i denne sonen.
Øvre begrensning settes ved fylkesveien, men inkluderer denne. Sonens bredde er 450-500 m.

6. *Forbud mot nydyrking, bakkeplanering eller uttak av masser.*
7. *Forbud mot ny bebyggelse utover det som er nødvendig for vannforsyningen.*
8. *Forbud mot punktutslipp, infiltrasjonsanlegg og deponering av avfall, slam og lignende.*
9. *Forbud mot lagring av kjemiske midler til bekjempelse av skadedyr og plantevekster.*
10. *Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier i taker større enn 1 m3. Tanker må stå på tett underlag og være plassert slik at eventuell lekkasje kan samles opp.*
11. *Forbud mot bygging av nye veier og mot oppgradering eller videreføring av eksistrende vei dersom dette medfører vesentlig økt trafikk.*
12. *Forbud mot husdyrgjødsel.*

SONE 2B - den fjerne infiltrasjonssonen - elv
Sonen sammenfaller med landsonegrensen (2A) og gjelder elvebredden og elvebunnen.

13. *Forbud mot tiltak som endrer elvebunnens filtrerende egenskaper. Herunder også forbygninger, broer, brygger og lignende langs elva.*

SONE 3 - den ytre sikringssonen
Dette er den sikringssonen som omfatter områder relativt langt fra brønnen, der det anses for å være en viss mulighet for grunnvannsstrømning mot brønnområdet, men med meget lang oppholdstid.
Sonen omfatter de resterende områdene som utgjør vannverkets infiltrasjonsområde.

14. *Forbud mot deponering av avfall*
15. *Forbud mot industri eller annen virksomhet som produserer kjemikalier som ved lekkasje kan ha negativ virkning på grunnvannskvaliteten, eller langvarig påvirkning av vannkvaliteten i hovedvassdraget. Skal vurderes av helsemyndighet.*
16. *Forbud mot nye byggefelt. Enkeltstående hus, mindre tilbygg/garasje kan tillates på spesielle vilkår etter søknad.*
17. *Forbud mot langvarig lagring av drivstoff, tjære, fenoler eller plantevernmidler i større mengder. Et rimelig kvantum (1 års forbruk) kan lagres hvis dette er nødvendig for drift av eksisterende virksomhet. Maksimum størrelse på tanker for olje/oljeprodukter og kjemikalier er 3 m3. Tanker må stå på tett underlag, og være plassert slik at eventuell lekkasje kan samles opp. Eventuelle eksisterende nedgravde tanker med volum over 3 m3 tillates kun benyttet videre dersom det gjennomføres tiltak for sikring mot lekkasje.*
18. *Forbud mot nye avløp med utslipp i grunnen. Unntak kan imidlertid gis av tilsynsmyndighet hvis spesielle forhold skulle tilsi dette.*
19. *Forbud mot større og/eller kommersielle uttak av masser. Mindre uttak av grunneier kan tillates etter avtale med og godkjenning av vannverksmyndighet.*

7.1.2 Sikringssone for Hafjell værradar

Sikringssone for Hafjell værradar er tegnet inn på tematisk kartutsnitt nr. 5.

Innenfor sikringssonen kan det ikke oppføres vindturbiner som har konsekvenser for værradaren.

Retningslinjer:

a) I en avstand inntil 5 km fra værradaren er det ikke tillatt å oppføre vindturbiner dersom det er fri sikt mellom værradaren og vindturbinen.

b) I avstanden 5 – 20 km fra værradaren skal det ikke tillates oppført vindturbiner dersom noen del av vindturbinen når inn i værradarens hovedstråle. Tiltakshaver plikter å konsultere Meteorologisk institutt vedrørende denne problemstillingen.

7.2 Faresoner (PBL § 11-8 a)

7.2.1 Soner med aktsomhet for flom, flomskred, steinsprang og snøskred.

Aktsomhetsområder for flom, flomskred, steinsprang og snøskred er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2: Fareområder.

Ved saksbehandling etter PBL, sammenholdes kartet med den nasjonale basen «Skrednett» som forvaltes av NVE og evt. mer detaljerte kartlegging av naturfare som utarbeides i forbindelse med utbyggingssaker osv.

All virksomhet i områder utsatt for flom, flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift før byggingen kan starte. Se NVE retningslinje 2/2011 - Flaum- og skredfare
i arealplanar, TEK kap. 7, samt planbestemmelsenes pkt. 1.5 og 1.20

7.2.2 Høyspent

Faresoner langs større høyspentlinjer er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2: Fareområder.

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og planlagt bebyggelse, skal fareområder omkring høyspentlinjer beregnes og dokumenteres.

Retningslinjer:

a) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse inntil 100 meter fra kraftledninger, plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.
b) Langs 66 kV høyspentlinje anbefales en byggeavstand på minst 30 m til hver side av linjen, langs 132 kV høyspentlinje anbefales en byggeavstand på minst 50 m.

7.3 Støysoner (PBL § 11-8 a)

Støysoner er vist på tematisk kartutsnitt nr. 3: *Støysoner og holdningsklasser veg*.

Støysonekartet omfatter støysoner langs riks- og fylkesveger og rundt skytebanen i Skarsmoen. En viser til planbestemmelsenes pkt. 1.17.

7.4 Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8, pkt. c)

Arealene i kommunen skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.

For å ivareta dette er det på plankartet og/eller på tematiske kartutsnitt, tegnet inn hensynssoner som har betydning for arealbruken i planområdet.

Generelle retningslinjer for hensynssoner:

a) For områder som er markert med hensynssone, skal alle tiltak planlegges og vurderes ut fra et generelt hensyn til de registrerte verdiene i området før det avgjøres om omsøkt tiltak kan gjennomføres, og hvilke vilkår som eventuelt skal stilles til lokalisering og utforming.

7.4.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø – herunder villreinens leveområde

Hensynssoner for naturmiljø er inntegnet på kommuneplankartet.

Hensynssonene (H560_1, 2 og 3) omfatter randsone til nasjonalpark/landskapsvernområde og sammenfaller med sonene i regional plan for Rondane-Sølnkletten:

- Sone (H560_1) Villreinens leveområde – sone 1
- Sone (H560_2) Buffersone til villreinens leveområde – sone 2
- Sone (H560_3) Utviklingssone i randområde – sone 3

Hensynssonene (H560 _4-44) - viser områder som har viktige naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase» og MIS-registreringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter innen disse sonene som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

I tillegg til retningslinjer for sonene i *Regionalplan for Rondane-Sølnkletten,* de mest relevante er gjengitt under, vises det til bestemmelser og retningslinjer for LNFR-områdene, kap. 5.

Retningslinjer:

a) All virksomhet i hensynssonene skal ta spesielle hensyn til det biologiske mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jf. NML §§ 8-12.
b) Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak i de 3 sonene.
    1. Villreinens leveområde – sone 1- (H560_1) Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse innenfor området. Ny utbygging eller andre tekniske inngrep som kan forringe nasjonalt villreinområde skal unngås. Det kan vurderes tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer. Søknader behandles som dispensasjon uansett

størrelse på tiltaket, og det må foretas en konkret vurdering av hva som kan tillates innenfor rammen ut fra hensyn til villrein, bebyggelsels synbarhet og beliggenhet, terreng, nærhet til vann og vassdrag og tilpasning til omkringliggenede bebyggelse.. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

2. *Buffersone til villreinens leveområde – sone 2-(H560_2) – Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse/fritidseiendommer ut over de som allerede er godkjent gjennom reguleringsplan eller gjennom områder avsatt for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det kan gis rom for tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.*
3. *Utviklingssone til villreinens leveområde – sone 3 - (H560_3). Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder prioriteres. Utbygging bør skje i byggeområder med krav om reguleringsplan. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø vektlegges i saksbehandlingen.*

7.4.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Hensynssone (H570) for bevaring av kulturmiljø og bygninger, framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4, *Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap*, og omfatter:

- Sikringssone for bevaring av miljøet rundt Øyer og Tretten kirke, som begge er listeførte. Området rundt Øyer kirke omfatter også nærområdet rundt de vernede bygningene på Øyer prestegård, mens området ved Tretten kirke omfatter kirkestallene og bedehuset.
- Område for bevaring av Tretten jernbanestasjon.
- Pilgrimsleden.
- Deler av gamle kongeveg.
- Formohuset på eiendommen Formo søndre, gnr. 97 og bnr. 21 og 45.
- Mobilpumpa på eiendommen Elvestad, gnr.97 bnr. 13.
- Stallringen på Stav.
- Fonstadsalen på Stavsplassen.
- Gammelt pumpehus for drikkevann på Stav.
- Gamle Moksa kraftstasjon.
- Fakkelmannen.

Retningslinjer:

a) *All virksomhet innenfor hensynsonene og i nærheten av vernede eller verneverdig kulturmiljø og bygningsmiljø, skal ta hensyn til kulturminneinteressene i området. En viser til planbestemmelsenes pkt. 1.14.*
b) *Øyer og Tretten kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.*
c) *Pilgrimsleden er en viktig ferdselsåre som skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuell omlegging av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter.*
d) *I hensynssone for bevaring av «Fakkelmannen» skal all skogskjøtsel og hogst utføres slik at det nyere tids kulturminne som «Fakkelmannen» representerer, blir bevart og vedlikeholdt.*

7.4.3 Sone for særlige hensyn til kulturlandskap.

Hensynssone for kulturlandskap, H550 framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4, som viser følgende kulturlandskapsområder:

- De viktigste kulturlandskapsområdene nede i bygda, områder med stor konsentrasjon av SEFRAK-registrerte bygg.

- De best bevarte seterområdene, områder med stor konsentrasjon av SEFRAK-registrerte bygg.

Retningslinjer:

a) All arealbruk i disse områdene skal ta hensyn til at de har særlig verdi med hensyn til kulturlandskap.
b) Hensynet til kulturlandskap skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordloven og ved dispensasjonssøknader/søknader om deling, bygge- og anleggstiltak i hensynssonen.
c) Viktige elementer i kulturlandskapet skal bevares, for eksempel åkerreiker og åkerholmer og steingjerder.
d) Bevaring av det bygningsmessige miljøet vurderes også i denne sammenheng som viktig. Det vises til pkt. 5.1.3 – Seterbebyggelse og pkt. 1.14 – retningslinje c-d.

7.5 Sone med båndlegging i henhold til andre lover (*PBL § 11-8 d)*

7.5.1 Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (NML).

Følgende områder som er vernet i medhold av NML og tegnet inn på plankartet.

- H720_1: Tretten fuglefredningsområde
- H720_2: Helgetjønn fuglefredningsområde
- H720_3: Rolla naturreservat
- H720_4: Bårdsengbekken naturreservat
- H720_5: Nordre Brynsåa naturreservat
- H720_6: Gardfesthaugen-Gravåsen naturreservat

A. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene for disse områdene. B. Søknad om tiltak i verneområde eller i randsonen til verneområde, skal avklares med Fylkesmannen.

7.5.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner.

Tematisk kartutsnitt nr. 4: Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Automatisk fredede kulturminner er med tillegg av den den lovfestede sikringssonen på 5 m, båndlagt etter samme lov, og vises som H730. Kulturminnene er også markert med rune-R på kartet. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649

Følgende bygg og anlegg er vist som hensynssone (H730) som omfatter fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg:
KM1: Øyer gamle kirkegård (avgrenset område tett inn mot kirkebygget).
KM2: Hovedbygningen på Øyer prestegård.
KM3: Drengestue på Øyer prestegård.
KM4: Stabbur på Øyer prestegård.
KM5: Offigstad kirkested – Kjørkjehaugen (29585)
KM6: Tretten gamle kirkested – Kjyrkjehaugen Prestegarden (49135)
KM7: Skåden kirkested – Skåe (85487)

Det er for område båndlagt etter kulturminneloven og omfattet av hensynssone H730 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdien. Ved tiltak i eller nær hensynssonen, plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

Retningslinjer:

a) Søknad om tiltak i områder som er båndlagt kulturminneloven skal forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse.

b) Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.
c) Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 25.
d) Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

8 Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5)

1. Søknad
a) Innen hele kommunen må skilt, løsfotreklame o.a. reklameinnretninger med størrelse over 0,5 kvm. ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse. jf. PBL § 20-1 bokstav i).
b) For utendørs roterende reklame gjelder at slikt ikke kan settes opp uten tillatelse som nevnt ovenfor, uansett hvor liten reklamen er. Tillatelsen kan bare gis for et begrenset tidsrom.
c) For skilt/reklameinnretning under 0,5 kvm. som settes opp på byggverk eller innhegning, og som er reklame for virksomhet som drives på vedkommende eiendom, kreves ikke søknad eller tillatelse. Slike skilt skal likevel tilfredsstille nedenforstående krav.

2. Reklameinnretninger – områdehensyn.
a) Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
b) På bygninger må det ikke oppføres reklame som etter kommunens skjønn virker dominerende.
c) Innenfor særpregede miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter.
d) Lysreklame må ikke oppføres med unntak av i områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen bestemmer. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

3. Formingskriterier
a) Skilt og reklameinnretninger må utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelser er ikke tillatt og kan kreves endret.
b) Skilt, løsfotreklame o.a. reklameinnretninger skal ikke settes opp slik at de kan være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene.
c) Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelse dersom særlige hensyn taler for det.
d) Innen kommunen må det ikke føres opp skilt, reklameinnretninger o.l. med større sammenhengende flate enn 15 kvm.
e) Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Framspringet skal ikke være lenger ut fra husvegg enn at det er 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
f) Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
g) Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

4. Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.
a) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen/bygningsrådet. Jf. PBL §30-3.

9 Gjeldende planer

Kommuneplanrevisjonen omfatter ikke *Kommunedelplan Øyer Sør 2007-2015,* som videreføres i sin helhet.

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende kommunedelplaner:
Kommunedelplan for Tretten
Kommunedelplan for Tingberg

9.1 Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (PBL §11-8, 2. ledd, bokstav f)

Hensynssonene omfatter arealer hvor følgende reguleringsplaner skal gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Plan ID	Plannavn	Vedtak år	Evt. merknader
	Hytteområder		
118	Mosetertoppen	2009	Kun en mindre del av planen
160b	Musdalsæter hyttegrend	2013	Vedtatt 2007, Endret i 2013 og 2017
163	Haugan	2012	I all hovedsak plan innenfor KDP ØS Innenenfor KP arealdel er planen i hovedsak erstattet av 201506
201301	Hafjell skianlegg, Mosetertoppen	2015	I all hovedsak plan innenfor KDP ØS

Reguleringsplaner som utgår

252	Tingberg	1980	
323	Tingberg	1987	Boligdel av sentrumsplan fra 1980

Oversikt over vedtatte reguleringsplaner vises i vedlegg 1. Dersom det er motstrid mellom reguleringsplan i dette vedlegget og kommuneplanens arealdel, gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplan.

10 Eiendommer med arealbruksformål LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse – nåværende

Tomt nr.	Eiendomsnr.			Kart nr
	Gnr	Bnr	Fnr	
11	124	10		2
12	124	15		2
13	124	8		2
15	126	25		2
16	126	13		2
17	126	24		2
18	126	11		2
21	130	64		4
22	131	14		4
23	131	13		4
24	132	11,19		4
25	131	23		4
26	131	20		4
27	131	11		4
28	132	10		4
29	136	6		4
30	136	8		4
31	132	18		4
33	137	47		4
34	137	49		4
35	137	48		4
36	137	8		4
37	137	29		4
38	136	9		4
39	136	7		4
42	138	43,49		5
43	138	45		5
44	138	41		5
45	138	46		5
46	138	31		5
47	138	59		5
48	137	42		5
49	137	41		5
50	139	15		5
51	140	3	1	5
52	141	56		5
53	138	56		5
55	141	37		5
59	142	11		6
60	142	14		6
61	142	15		6
62	142	16		6
63	141	84		6
64	141	83		6
65	141	66		6
66	140	27		6
67	140	23		6
68	141	8		6
69	144	9		7
70	144	10		7
71	144	12		7
72	143	7		7
73	143	6		7
74	144	18		7
75	144	8		7
76	137	21		7
77	137	35		7
78	145	8		8
79	146	6, 7, 8		8
80	146	11		8
81	146	10		8
82	151	9		8
83	146	9		8
85	149 151	7 10		8
86	147	6		8
87	148	6		8
98	66	20		11
100	67	19		11
102	67	18		11
103	67	14		11
104	64	25		11
107	72	18		12
108	72	23		12
109	72	22		12
110	72	21		12
111	72	20		12
118	75	8		12
134	115	24		14
140	119	9		15

141	112	8		15
142	112	7		15
143	117	8		15
144	117	7		15
145	118	3		15
146	118	2		15
148	117	6		15
149	121	9		15
150	121	20		15
151	112	5		15
154	121	18		16
155	120	10		16
156	120	9		16
157	120	18		16
158	121	22		16
159	121	8		16
160	108	23		16
161	108	40		16
162	108	38		16
163	108	37		16
164	108	45		16
165	108	44		16
166	120	22		17
168	108	20		17
169	108	41		17
170	108	22		17
171	108	1	1	17
174	120	13		18
175	120	24		18
176	120	17		18
177	120	7		18
178	120	16		18
179	121	17		18
180	121	12		18
181	121	15		18
182	120	19		18
183	102	106		18
184	108	26		19
189	104	28		19
190	104	52		19
191	106	10		19
192	107	10		19
193	104	31		20
194	104	58		20
196	104	35		20

197	104	85		20
198	104	79		20
199	104	15		20
200	104	26		20
202	96	31		21
204	92	19		21
208	92	9		21
210	92	23		21
211	92	22		21
212	91	9		21
214	93	17		21
215	94	19		21
216	99	38		22
217	99	10		22
218	99	39,45		22
219	99	37,43		22
220	100	17		22
221	89	32		22
222	91	8		22
223	91	24		22
224	91	15		22
225	101	11		23
227	89	17		23
228	89	22		23
230	58	19,2		24
233	57	5		25
234	57	9		25
235	57	6		25
236	56	17		25
237	56	13		25
238	56	11		25
239	56	24		25
244	56	15		27
257	53	38		28
258	53	37		28
280	53	39		29
286	49	4		30
288	47	21		30
289	47	16		30
290	47	19		30
291	47	15		30
292	48	4		30
293	48	5		30
296	54	13		31
298	54	11		31

299	54	6		31
300	44	9		31
301	44	11		31
302	44	8		31
304	43	51		31
305	41	9		32
306	41	8		32
308	39	22		32
309	38	5		32
310	38	3		32
311	43	32		32
313	43	27		32
314	43	23		32
315	43	24		32
316	42	21		32
317	42	27		32
318	43	33		33
319	43	19		33
320	43	50		33
322	31	23		34
323	30	9		34
324	37	24		34
325	30	58		34
326	36	15		34
327	36	19		34
328	36	23		34
329	36	9		34
330	37	28		34
331	36	22		34
332	37	21		34
334	37	17		35
335	40	13		35
337	39	24,28		36
338	39	23		36
340	41	11		36
341	42	24		36

11 Eiendommer med arealbruksformål LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende

Tomt nr.	Eiendomsnr.			Kartbl.nr.
	Gnr	Bnr	Festnr.	
1	114	6		1
2	114	9		1
3	112	10		1
4	112	4		1
5	115	16		1
6	113	7		1
7	112	11		1
8	115	1		1
9	155	1	321	1
10	155	1	382	1
11	155	1	120	2
12	155	1	341	2
13	155	1	342	2
14	155	1	40	2
15	155	1	842	2
16	104	46		3
17	108	46		3
18	108	53		3
19	108	27		3
20	108	49		3
21	108	52		3
22	108	24		3
23	108	34		3
30	91	7		4
31	91	1	1	4
31	93	12		4
32	91	1	2	4
32	93	13		4
33	91	11		4
34	91	10		4
35	96	18		4
36	96	23		4

37	100	46		4
38	89	34		4
39	100	39		4
40	94	17		4
45	155	1	267	5
46	155	1	260	5
47	155	1	113	5
48	155	1	83	5
54	155	1	25	5
55	155	1	262	5
56	155	1	263	6
57	155	1	264	6
60	155	1	128	7
61	155	1	266	7
62	155	1	281	7
65	155	1	466	8
102	43	48		10
103	43	45		10
104	39	6		10
105	39	29		10
106	39	9		10
108	39	11		10
109	39	12		10
110	39	18		10
111	39	17		10
112	39	19		10
113	39	16		10
114	39	15		10
115	39	14		10
116	39	13		10
117	39	7		10
118	36	21		11
119	36	20		11
120	36	1	1	11
121	36	1	2	11
122	37	18		11
123	31	59		12
124	27	10		13
125	27	11		13
126	18	23		14
127	27	13		14
128	25	4		14
129	155	1	72	15
130	155	1	572	16
131	155	1	571	16
133	155	1	569	16
134	155	1	126	16
166	155	1	570	16
135	155	1	39	17
136	155	1	573	17
137	155	1	574	17
138	155	1	93	17
139	155	1	43	17
140	155	1	830	17
141	155	1	84	17
142	155	1	16	17
143	155	1	66	17
144	155	1	575	17
145	155	1	703	17
146	155	1	106	17
169	155	1	46	17
153	155	1	643	20
154	155	1	634	20
155	155	1	635	20
156	155	1	27	20
157	155	1	59	21
158	155	1	636	21
159	155	1	60	22
160	155	1	54	22
170	124	9		24
171	124	14		24
172	124	4		24
173	123	7		24
174	126	10		24
175	126	17		24
176	126	26		24
177	127	8		24
178	127	11		24
179	126	18		24
180	126	12		24
181	126	15		24
182	126	14		24
183	127	7		24
185	127	12		24
196	123	12		24
197	128	13		24
198	128	16		24
199	128	14		24
200	127	6		24
201	122	30		24

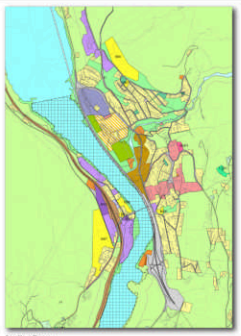
202	122	31		24
203	125	9		24
204	125	10		24
205	125	4		24
206	124	12		24
207	122	17		24
241	129	7		26
242	138	63		26
243	169	6		26
244	137	46		27
245	137	45		27
246	138	61		27
247	141	65		27
248	141	51		27
249	137	12		27
250	137	15		27
251	137	32		27
252	137	53		27
253	140	25		27
254	133	17		27
255	138	40		27
256	138	54		27
257	136	5		27
258	136	14		27
259	131	28		27
260	132	17		27
261	132	16		27
262	141	72		27
263	130	100		27
264	141	45		27
265	131	19		27
266	131	18		27
267	131	25		27
268	144	11		27
269	130	73		27
270	144	17		27
271	130	87		27
272	130	88		27
273	131	17		27
274	135	12		27
275	135	10		27
279	138	23		27
280	151	11		28
281	150	2		28
282	149	11		28
283	148	2		28
284	63	7		29
286	61	2		29
287	61	4		29
288	63	6		29
289	61	5		29
300	114	13		30
301	113	9		30
302	113	6		30
303	115	23		30
304	121	16		31
305	108	1	2	31
310	92	20		32
311	92	11		32
312	92	10		32
315	98	79		32
316	98	62		32
320	99	41		32
321	100	30		32
323	100	23		32
409	97	55		32
325	89	38		33
326	89	19,33		33
334	47	18		36
335	43	38		37
336	43	36		37
337	44	5		37
338	43	22		37
339	43	34		37
340	42	18		37
341	42	19		37
342	42	15		37
343	42	27		37
411	42	25		37
346	45	5		38
348	126	20		39
349	141	61		40
350	140	26		40
351	141	47		40
352	141	58,59		40
353	141	53		40
354	141	55,64		40
355	141	63		40
357	139	12		41
358	138	58		41

359	138	57		41
360	138	53		41
361	138	24		41
362	138	48		41
364	138	47		41
365	137	30		41
366	141	27		42
367	141	41		42
369	141	39		42
370	141	73		42
371	138	42		42
372	138	39		42
373	137	56		42
376	131	3		43
377	132	13		43
378	132	12		43
	131	15		43
380	137	55		44
381	143	8		44

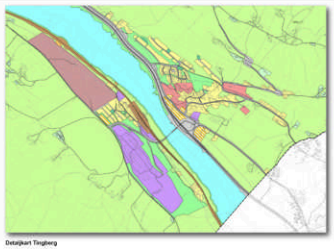
382	137	25		44
383	137	22		44
384	137	27		44
385	137	24		44
386	137	28		44
387	137	26		44
388	145	7		44
389	137	20		44
392	147	8		45
393	149	8		45
405	67	11		47
426	155	1	332	49
490	155	1	20	52
491	155	1	384	52
492	155	1	36	52
493	155	309		52
494	155	1	94	52
496	155	1	8	52
500	155	1	333	53

Vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner

Plan ID	Plannavn	Vedtak år	Evt. merknader
	Hytteområder		
154	Våssjøen II	1995	
156a	Nordre Veslesæter	2013	Vedtatt 2009, Endret 2013
157	Søre Grønåsen hyttegrend	1993	
158	Steinmyrhaugen	1993	
159	Hundbergslia	2005	
	Boligområder		
321	Tingberg nord	2010	
322	Tingberg Vest	2004	Delvis erstattet av ID201206
332	Tingberg boligfelt, del 3	2010	
351	Stav	1974	
352a	Stav øvre	2015	Vedtatt 2001, mindre endring 2015
353	Bådstøsvingen	1989	
354	Furumoen 10, 14 og 16	2011	
201206	Tingberg Vest II	2012	
	Næringsplaner		
251	Brattbakken	1999	
253	Tretten sentrum	1997	
254	Stavsplassen	2008	
255	Tingberg industriområde	2010	
201103	Tjønnlykkja	2012	
	Offentlige formål		
401	Barnehagetomt Tretten	1994	
201207	Vidarheim barnehage	2013	
201303	Øyer helsehus	2014	Erstatter Tretten Sjukeheim 403
	Trafikkformål		
506	Rv 254 – Ny forbindelse over Lågen på Tretten	2007	
507	E6 Tingberg Tretten	2007	Div. endringer i 2009
508	E6 Granrudmoen-Tingberg	2007	Med unntak av forretningsareal i Tingberg sentrum
509	GS-veg Granrudmoen Tingberg	2005	
201106	Fv – Linnlykkja-Vassrud, opprustning	2011	
201305	GS-veg Tjønnlykkja-Aurvoll skole	2015	Deler av planen er uten rettsvirkning.
	Spesialområder		
603	Våsjøen - grustak	2004	All masse uttatt
609	Hovdefossen massetak	2009	Nedlagt 2013
610	Losna Isbane	2010	
201105	Rabben grustak nord	2011	



Detaljkart Trotten



Detaljkart Tingberg

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2028
ØYER KOMMUNE

TEGNFORKLARING

PLANKART DATO: 08.06.2018

Temaliste kartutsnitt

PLANID: 201508

Øyer kommune

Digital planprodusent utført av:

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klukkerjordet 7, 2635 Tretten
Gnr. 100, Bnr. 51, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55251221

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@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.
