PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

YSTERIVEGEN 1

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra forretningsfører

Informasjon innhentet fra Ringebu kommune

Kopi av tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ysterivegen 1

Nabolaget Fåvang - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Husdyreiere

SKOLER

Fåvang skole (1-7 kl.) 127 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Ringebu ungdomsskole (8-10 kl.) 139 elever, 11 klasser	10 min 9.4 km
Vinstra vidaregåande skule 550 elever, 33 klasser	32 min 35 km
Gausdal videregående skole 373 elever	34 min 37.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fåvang Supercharger	4 min
Kvitfjelltunet	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stasjonsvegen Fåvang Linje 142, 252, 253, 254, 255	2 min 0.2 km
Kvitfjell stasjon Linje F6	8 min 5.6 km

BARNEHAGER

Fåvang barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 2.1 km
Ringebu barnehage (2-5 år) 72 barn	12 min 10.2 km
Liene barnehage (1-5 år) 67 barn	18 min 19.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fåvang	4 min
Coop Extra Fåvang	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Fåvang	4 min
Ringebu Vinmonopol	10 min

SPORT

Nord-Fåvang skole håndballbane	4 min
Nærmiljøanlegg ballmiljø	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

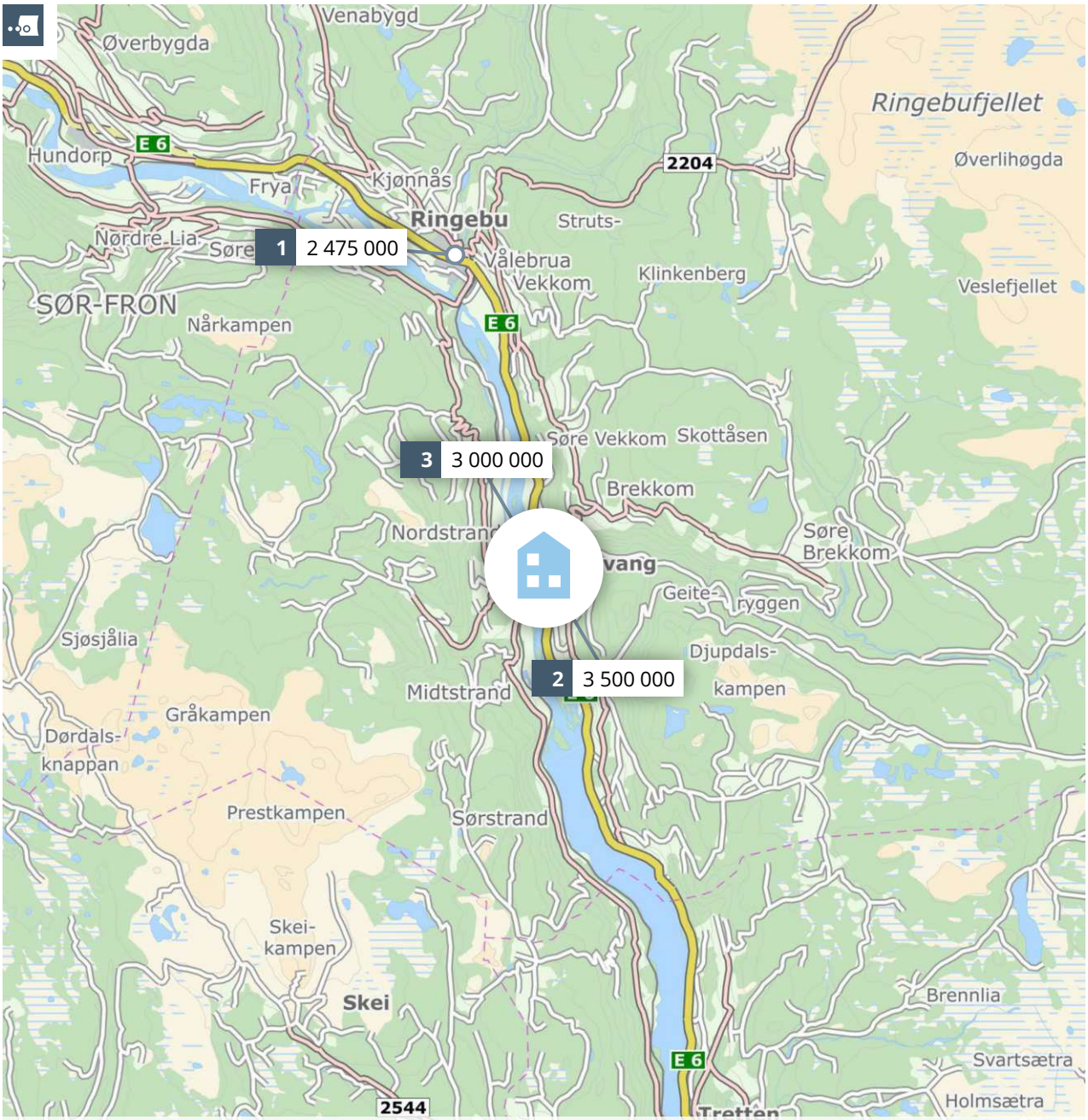
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Meglers verdivurdering

YSTERIVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 27.06.2025

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: Stig Henning Svartor.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 129 BNR 10 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3439
RINGEBU GRUNNKRETS FÅVANG SENTRUM

Verdivurdert til

4 790 000

-	4 790 000	53 820
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 101
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tomtegata 10 A				27.09.2021	2 490 000	**2 475 000**	0	2 475 000	**27 500**
	90 m²	1987	1. etg	2 sov						
2	Ysterivegen 1				16.12.2021	3 950 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**31 250**
	112 m²	2020	3. etg	4 sov						
3	Parkvegen 1 D				30.05.2025	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**40 541**
	74 m²	2019	2. etg	2 sov						

Fåvang Sentrum - Nyere leilighet i toppetasje med stor vestvendt veranda. Leiligheten er vesentlig påkostet og oppgradert, spesielt på kjøkken, overflater og veranda. Den har 2 soverom, bad, åpen flott kjøkken mot stue. Det er utgang fra beggesoverom og stue til en svært romslig veranda hvor den ene delen har en påkostet pergola som forlenger sesongen.

Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. 10 minutter i bil til Kvitfjell Alpinanlegg.

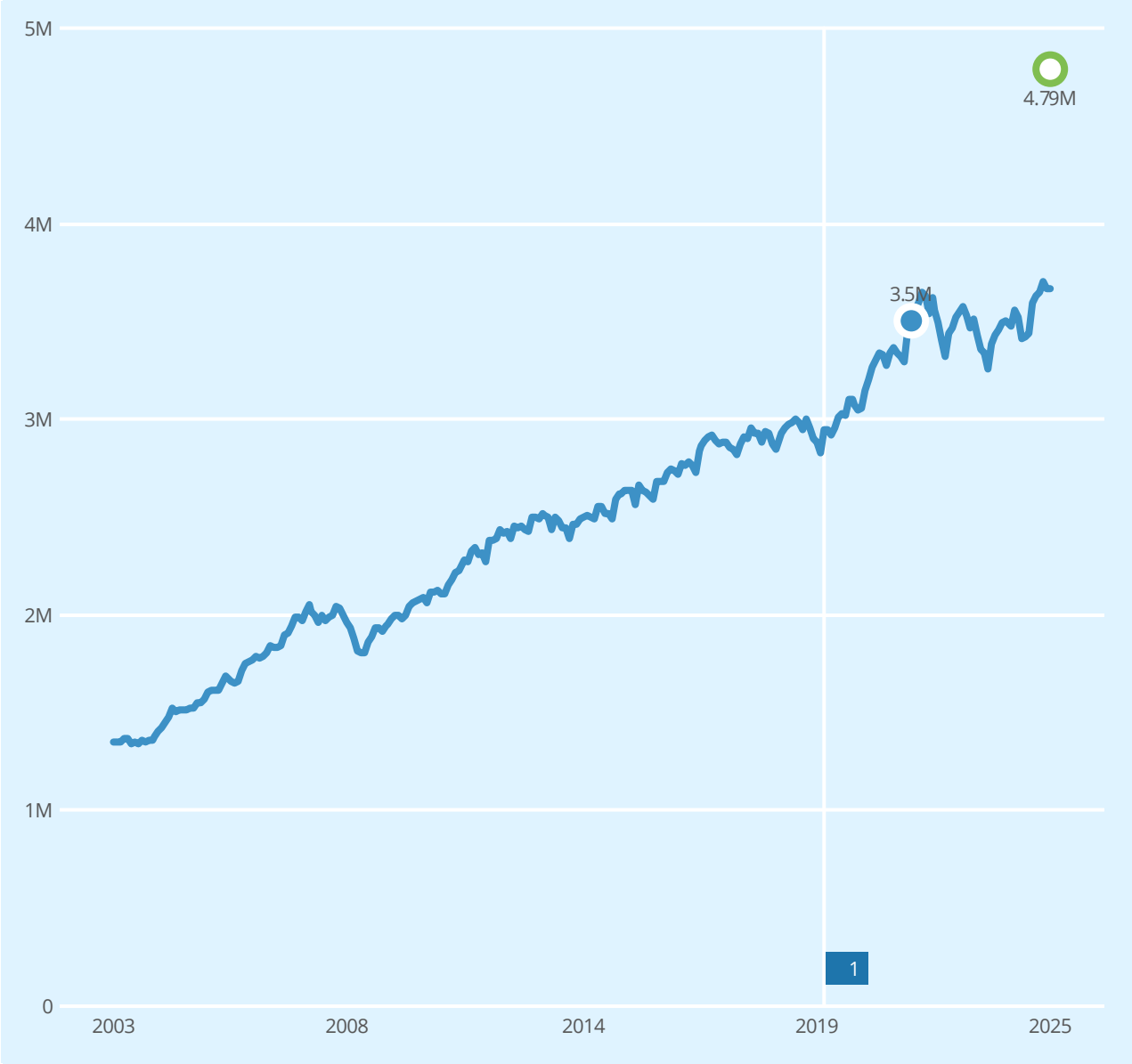
Det bemerkes at det ikke er noen sammenlignbare objekter i området

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.02.2022		25.02.2022	-	3 500 000	-	3 500 000	2
02.04.2020		02.04.2020	-	420 000	-	420 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RINGEBU kommune nå

1
leiligheter til salgs

2.0M

1 890 000 Prisantydning i snitt

1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i RINGEBU kommune siste 12 mnd

3
leiligheter solgt

2.5M

2 440 000 Salgspris i snitt

2 400 000 Prisantydning i snitt

2.3M

Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

53 820 Ysterivegen 1 Totalpris 4 790 000

41 860 Innlandet fylke i snitt siste 12 mnd

27 593 RINGEBU kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG

RINGEBU kommune

gnr. 129, bnr. 10, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20050-1564 **Referansenummer:** LE7800

Autorisert foretak: TA Olsen Takst AS **Vår ref:** Thor Arve Olsen

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.

Rapportansvarlig

Thor Arve Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ta@olsentakst.no
959 71 213

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 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.

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott leilighet i toppetasjen i et leilighetsbygg over tre etasjer. Kjeller er det tilgang til egen garasjeplass. Det er tilkoblet heis mellom etasjene i bygget. Leiligheten inneholder entre/gang med innebyggede garderobeskap. Videre tilgang til to soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom og kjøkken/stue i åpen løsning. Fra stue og et av soverommene er det tilgang til stor vestvendt balkong. Varme i gulv utenom soverom. I kjeller er det felles garasje med tilhørende plass for en bil. Det er felles parkering ute i forbindelse med inngangsparti.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedører med glassfelt fra soverom og stue til vestvendt balkong.

Balkong med impregnerte terrassegulv. Rekkverk i stål og glass. Balkongen har en overbygget del på 20 kvm. Ca 26 kvm uten overbygg. Overbygg på terrasse er
Pergola med åpningsbart tak/elektrisk styrt, og med Screen motorisert i mellom søyler, med varme og belysning i rammeverk. Det er også tilkoblet utekontakter på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Trespiler på en vegg i stue. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Varmefolie på gulv i alle rom utenom soverom.

Radon. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radonduk er lagt. Det foreligger ferdigattest.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Himling med malte metallplater med innfelte downlight.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er nyere stålsluk, smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet fra Norac, og er et ferdig baderomskabin. Dette kabinet er godkjent oppygget med en konstruksjon som da gjør hullboring unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Kjøkkenøy med heltre fronter vendt mot stuedel. Spiseplasser på øya. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Innebygget to komfyrer i langskap. Nedfelt platetopp i kjøkkenøya. Benkeplate er av typen DOMOOS Matt 2 cm Dekton steinplate.

Det er tilkoblet vannstopper i benkeskap. Kjøkkenvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør er av ukjent type.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 110 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Automatsikringer. 40 A hovedsikring. Varmefolie på gulv i gang, kjøkken og stue.

Røykvarsler er tilkoblet brannvesen. Det er tilkoblet overrislingsanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Asfalterte tomteområder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

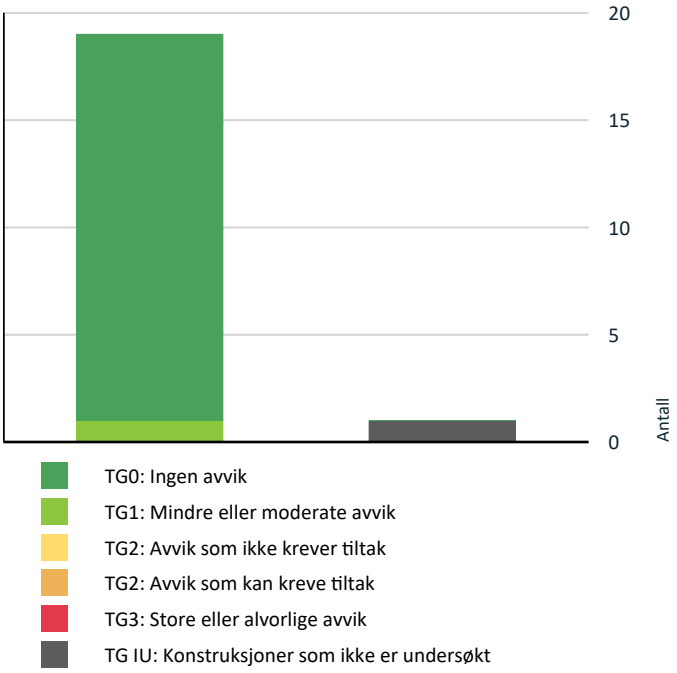
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygningen er ny i 2022.

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedører med glassfelt fra soverom og stue til vestvendt balkong.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med impregnerte terrassegulv. Rekkverk i stål og glass. Balkongen har en overbygget del på 20 kvm. Ca 26 kvm uten overbygg. Overbygg på terrasse er Pergola med åpningsbart tak/elektrisk styrt, og med Screen motorisert i mellom søyler, med varme og belysning i rammeverk.
Det er også tilkoblet utekontakter på vegg.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Trespiler på en vegg i stue. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte metallplater med innfelte downlight.

ETASJE > BAD/VASKEROM

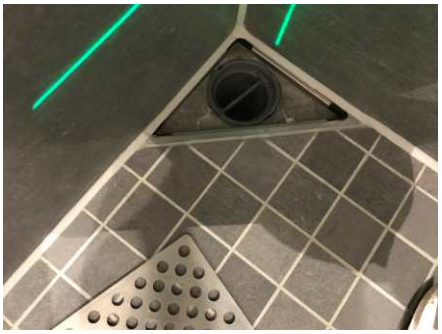
TG 0 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk, smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet fra Norac, og er et ferdig baderomskabin. Dette kabinet

er godkjent oppygget med en konstruksjon som gir da en hullboring unødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Kjøkkenøy med heltre fronter vendt mot stuedel. Spiseplasser på øya. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Innebygget to komfyrer i langskap. Nedfelt platetopp i kjøkkenøya. Benkeplate er av typen DOMOOS Matt 2 cm Dekton steinplate. Det er tilkoblet vannstopper i benkeskap. Kjøkkenvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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



TG IU Avløpsrør

Avløpsrør er av ukjent type.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 110 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer. 40 A hovedsikring. Varmefolie på gulv i gang, kjøkken og stue.

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.
   2022

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

   Samsvarserklæring foreligger.

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler er tilkoblet brannvesen. Det er tilkoblet overrislingsanlegg.

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

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

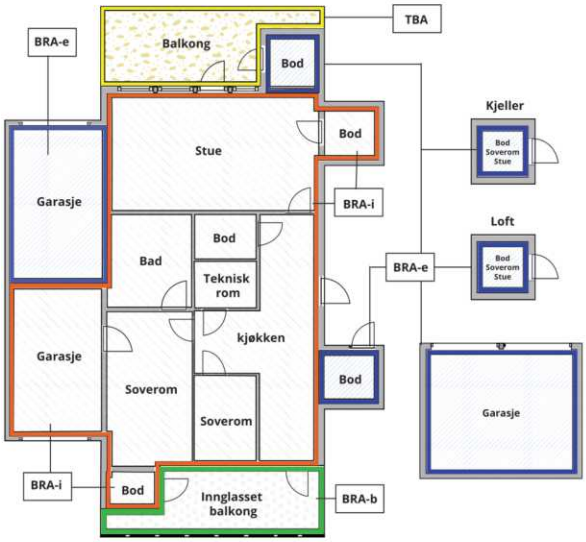
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	89			89	46
SUM	**89**				**46**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Bod/teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygningen er ny i 2022.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boden er plassert i kjeller.

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)
Boligbygg med flere boenheter	84	5
Bod	0	3

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Thor Arve Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	129	10		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ysterivegen 1

Hjemmelshaver
Stenumgård Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen oppgitte.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

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.

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 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/LE7800

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.
55251251

Selger 1 navn
Trond Stenumgård

Gateadresse
Ysterivegen 1

Poststed	Postnr
FÅVANG	2634

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ly

Polise/avtalenr.

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: 55251251

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251251

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251251

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: 55251251

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

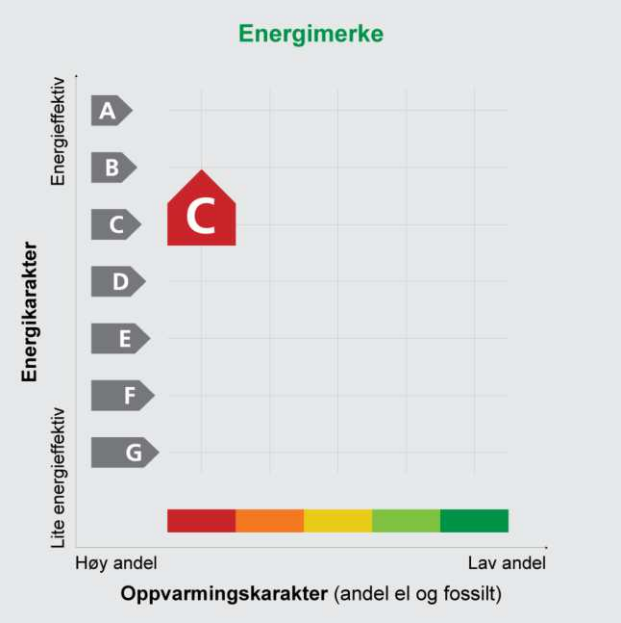
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Stenumgård	96e67db121a796e1801f5155f1649a5b3b5bd1f3	23.06.2025 13:02:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251251

- 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	Ysterivegen 1
Postnr	2634
Sted	FÅVANG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	10
Seksjonsnr.	1-11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1204199
Dato	24.11.2020



Innmeldt av	Sindre Myhrsveen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84,5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ysterivegen 1
Postnr/Sted: 2634 FÅVANG
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.11.2020 07:50:40
Energimerkenummer: A2020-1204199
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sindre Myhrsveen

Gnr: 129
Bnr: 10
Seksjonsnr: 1-11
Festenr:
Bygnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

PRIVATMEGLEREN

Sameiet Ysterivegen 1
c/o ØkoRåd

Oppdragsnr.
55251251

Vår dato
18.06.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Ysterivegen 1

Adresse:	Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG
Hjemmelshaver(e):	Trond Stenumgård
Eiendom:	gnr. 129, bnr. 10, snr. 10 i Ringebu

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Lillehammer

For Stig Svartor:

Elisabeth Storsveen
Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler Elisabeth Storsveen | +47 41 54 82 84 | elisabeth.storsveen@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 129, bnr. 10, snr. 10 i Ringebu
Adresse: Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG
Onr. 55251251

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 101

Felleskostnader inkluderer forsikring, renovasjon og vann

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 19/6-25

Forsikret i Ly Polisenr 293446.8 Forfall Betalt X

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen mig bekjent

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Ivar Nordberg

Adresse: Tromsnesvg. 37. 2634 Fåvang

Telefon: 95 75 58 58

Fax:

E-post: i-nordbe@online.no

Send svar til: elisabeth.storsveen@privatmegleren.no

Dato og sted: 19/6-25

Solveig Dalebø

Forretningsførers stempel/underskrift

ØkoRåd Gudbrandsdal
Autorisert regnskapsførerselskap

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3200	Fellekostnader innbetalt	248 964,00 cr	225 103,75 cr		248 964,00 cr	225 103,75 cr	
3900	Innbetalt vann og kloakk	31 763,01 cr	33 637,99 cr		31 763,01 cr	33 637,99 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**280 727,01 cr**	**258 741,74 cr**	**0**	**280 727,01 cr**	**258 741,74 cr**	**0**
	Dekningsbidrag	**280 727,01 cr**	**258 741,74 cr**	**0**	**280 727,01 cr**	**258 741,74 cr**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	35 735,00	55 690,00		35 735,00	55 690,00	
6340	Lys, varme	24 126,72	27 758,50		24 126,72	27 758,50	
6360	Renhold	9 996,00	9 996,00		9 996,00	9 996,00	
6420	Leie datasystemer	3 240,00			3 240,00		
6550	Driftsmateriale	514,00			514,00		
6552	Brannsentral varsligMidt-gudbr og Hamar	9 352,00	8 976,00		9 352,00	8 976,00	
6554	Serviceavtale brann Schneider	12 501,15	14 507,44		12 501,15	14 507,44	
6555	Schneider, service nødlys	2 918,66	2 737,50		2 918,66	2 737,50	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr/bygning	546,00	52 999,00		546,00	52 999,00	
6653	Bransentral Nettleie AddSecure	2 520,00	394,00		2 520,00	394,00	
6654	Kontroll Norsk heiskontrooll	7 600,00			7 600,00		
6655	Heis, serviceavtale, Schindler	15 405,75	14 520,99		15 405,75	14 520,99	
6657	Ventilasjon serv. Hallum Tak og Blikk	8 250,00	8 250,00		8 250,00	8 250,00	
6705	Regnskapshonorar	23 350,00	19 578,00		23 350,00	19 578,00	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**156 055,28**	**215 407,43**	**0**	**156 055,28**	**215 407,43**	**0**
	Annen driftskostnad						
7500	Forsikringspremie	23 524,00	21 785,00		23 524,00	21 785,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming	0,14 cr	1,05 cr		0,14 cr	1,05 cr	
7770	Bank- og kortgebyr	1 281,75	1 277,00		1 281,75	1 277,00	
	Annen driftskostnad	**24 805,61**	**23 060,95**	**0**	**24 805,61**	**23 060,95**	**0**
	Driftskostnader	**180 860,89**	**238 468,38**	**0**	**180 860,89**	**238 468,38**	**0**
	Driftsresultat	**99 866,12 cr**	**20 273,36 cr**	**0**	**99 866,12 cr**	**20 273,36 cr**	**0**
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	857,61			857,61		
	Ordinært resultat før skattekostnad	**99 008,51 cr**	**20 273,36 cr**	**0**	**99 008,51 cr**	**20 273,36 cr**	**0**
	Ordinært resultat	**99 008,51 cr**	**20 273,36 cr**	**0**	**99 008,51 cr**	**20 273,36 cr**	**0**
	Årsresultat	**99 008,51 cr**	**20 273,36 cr**	**0**	**99 008,51 cr**	**20 273,36 cr**	**0**
8800	Årsresultat		20 273,36			20 273,36	
8999	Feilkonto, differanse		0,00			0,00	

Balanse

for

Sameiet Ysterivegen 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	EIENDELER						
1500	Kundefordringer	0,00	210,00 cr		0,00	210,00 cr	
1920	15067231357	165 892,56	109 574,52		165 892,56	109 574,52	
	Omløpsmidler	**165 892,56**	**109 364,52**	**0**	**165 892,56**	**109 364,52**	**0**
	Eiendeler	**165 892,56**	**109 364,52**	**0**	**165 892,56**	**109 364,52**	**0**
	EGENKAPITAL OG GJELD						
2010	Felleseid andelskapital	64 386,05 cr	64 386,05 cr		64 386,05 cr	64 386,05 cr	
	Innskutt egenkapital	**64 386,05 cr**	**64 386,05 cr**	**0**	**64 386,05 cr**	**64 386,05 cr**	**0**
	Udisponert resultat (Ikke bokført)	99 008,51 cr	0,00		99 008,51 cr	0,00	
	Sum udisponert resultat	**99 008,51 cr**	**0,00**	**0**	**99 008,51 cr**	**0,00**	**0**
	Total egenkapital	**163 394,56 cr**	**64 386,05 cr**	**0**	**163 394,56 cr**	**64 386,05 cr**	**0**
2400	Leverandørgjeld	2 498,00 cr	44 978,47 cr		2 498,00 cr	44 978,47 cr	
	Kortsiktig gjeld	**2 498,00 cr**	**44 978,47 cr**	**0**	**2 498,00 cr**	**44 978,47 cr**	**0**
	Total gjeld	**2 498,00 cr**	**44 978,47 cr**	**0**	**2 498,00 cr**	**44 978,47 cr**	**0**
	Egenkapital og gjeld	**165 892,56 cr**	**109 364,52 cr**	**0**	**165 892,56 cr**	**109 364,52 cr**	**0**

Protokoll

Årsmøte i Sameiet Ysterivegen 1
torsdag den 6. februar 2025
Styreleder Ivar Nordberg ønsket velkommen.

Til stede på møtet var: Else Synnøve Musdalslien, Sissel Godlien, Ståle Amundlien, Terje Voldsrud, Eli Sønsteli og Åge Syverud, Trond Stenumgård, Ola Mytting og Ivar Nordberg.
Ikke til stede: Monica Bakkom Stenumgård, Sindre Myhrsveen, Gustav Søberg. Monica og Sindre hadde meldt forfall.
De fremmøtte representanter ble godkjent med til sammen 8 stemmeberettigede.

1. Godkjennelse av innkallelsen: Det kom ingen bemerkninger til lovligheten av innkallelsen.
2. Godkjennelse av dagsorden: Dagsorden ble godkjent.
3. Valg av møteleder: Styrets leder Ivar Nordberg ble valgt som møteleder.
4. Valg av referent: Ivar Nordberg ble valgt som referent.
5. Valg av to personer til å undertegne protokollen: Else Synnøve Musdalslien og Eli Sønsteli ble valgt.
6. Styrets årsberetning ble gjennomgått. Det kom ingen spørsmål eller kommentarer til beretningen.
7. Innkomne forslag: Styret har ikke mottatt noen forslag fra beboerne.
8. Styret hadde heller ikke meldt inn noen forslag til møtet.
9. Vann og avløp: Fra og med 2025 vil fakturabeløpet for hver enkelt leilighet bli utregnet ved å ta avlest forbruk for leiligheten multiplisert med den kommunale avgiften for vann og kloakk, tillagt 1/11 av leien for hovedmåleren.
10. Godkjenne regnskap og balanse:
    Regnskapet ble gjennomgått. Det ble stilt spørsmål til post 6420, Leie datasystemer. Ivar tar opp dette med regnskapsfører. Regnskap og balanse ble godkjent.
11. Godkjenne budsjett og vedta nye felleskostnader:
    Styrets forslag til budsjett og fordeling av fellesutgifter ble vedtatt enstemmig. Fellesutgiftene blir ikke endret for 2025.
12. Valg av styre: Styremedlemmene var på valg. Som styremedlemmer ble valgt Åge Syverud (gjenvalg), Terje Voldsrud (gjenvalg), Ola Mytting (gjenvalg), og som varamedlem ble gjenvalgt Ståle Amundlien.

Fåvang den 7. februar 2025

Ivar Nordberg
Referent

Else Synnøve Musdalslien
Desisor

Eli Sønsteli
Desisor

VEDTEKTER FOR
SAMEIET YSTERIVEGEN 1

(18.08.2021)

1. Navn og Formål

Sameiets navn er Ysterivegen 1 og består av 11 boligseksjoner (1 til 11). Eiendommen gnr. 129 bnr. 10 i Ringebu kommune ligger i sameie mellom seksjonseierne som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter. Sameiets formål kan kun endres dersom det vedtas av årsmøte med 3/4 flertall. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. (Forkortet til ESL)

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkes-kommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og ESL, jfr. også punkt 4.1 (Bod og biloppstillingsplass). Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også fritt påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4.1 Generelt
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Tomten og de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er å anse som fellesareal.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på den enkelte eierseksjons BRA (Bruksareal).

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod(er) og/eller biloppstillingsplass(er) til andre enn eierseksjonseiere i sameiet.

4.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

4.2.1 Elbil og ladbare hybridbiler

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til - en -1 parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4.2.2 Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier eller dennes husstandsmedlem(er) med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en tilsvarende parkeringsplass utendørs eller innendørs i sameiet. Ved krav om bytte av parkeringsplass plikter den som bytter til seg en HC-plass å dekke alle kostander for eventuelle nye installasjoner til den som må gi fra seg sin plass. Retten til å bruke en HC-plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Som dokumentasjon kan styret kreve fremlagt legeerklæring eller en kommunal parkeringstillatelse. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

5. Årsmøtet

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Sameiets øverste organ er årsmøtet. Et flertall av årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

5.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.4 *Innkalling til årsmøte*
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 5.2.

5.5. *Saker årsmøtet skal behandle*
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

5.6 *Hvem som kan delta på årsmøtet*
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

5.7 *Ledelse av årsmøtet*
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke trenger å bære seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det nedtegnes en protokoll fra årsmøtet over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede skal signere protokollen.

6. Styret

6.1 Valg av styret, sammensetning, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret består av 3 (tre) medlemmer og varamedlem, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøtet. Styremedlemmer og varemedlem velges for ett år av gangen. Styreleder velges for 2 år. Gjenvalg kan skje.

Årsmøtet skal velge styret og varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer

6.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5. *Styrets representasjonsadgang og ansvar*
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt 6.5, første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

6.6 Plikt til å føre regnskap – revisor

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøtet.

7. Driftskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Driftsbudsjettet skal omfatte felleskostnader av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes passende midler til vedlikehold av fellesarealer og vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Fellesutgiftene/drift av eiendommen fordeles i hovedsak på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles for den enkelte bruksenhet eller etter bruk/forbruk.

På bakgrunn av årsbudsjettet fastsetter årsmøtet månedlige à konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis innen den 1. i hver måned til oppgitt konto. Beløpets størrelse fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Det stipulerte beløp kan endres av styret såfremt det viser seg å være avsatt utilstrekkelige midler, dog begrenset til 10 % av det vedtatte beløp.

8. Seksjonseiernes heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Husorden

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen..

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiernes plikter, jfr ESL §§ 38 og 39.

11. Mislighold – Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

11. 1 Pålegg om salg av seksjonen
Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr ESL § 38.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 38 om salg. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter ESL § 38 om salg, jfr. ESL § 39.

12. Vedtektsendringer

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. ESL § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke ESL stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i eierseksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. Eierseksjonsloven - Motstrid

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i ESL går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

Ringebu kommune

Grunnkart

Eiendom: 129/10/0/10
Adresse: Ysterivegen 1
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

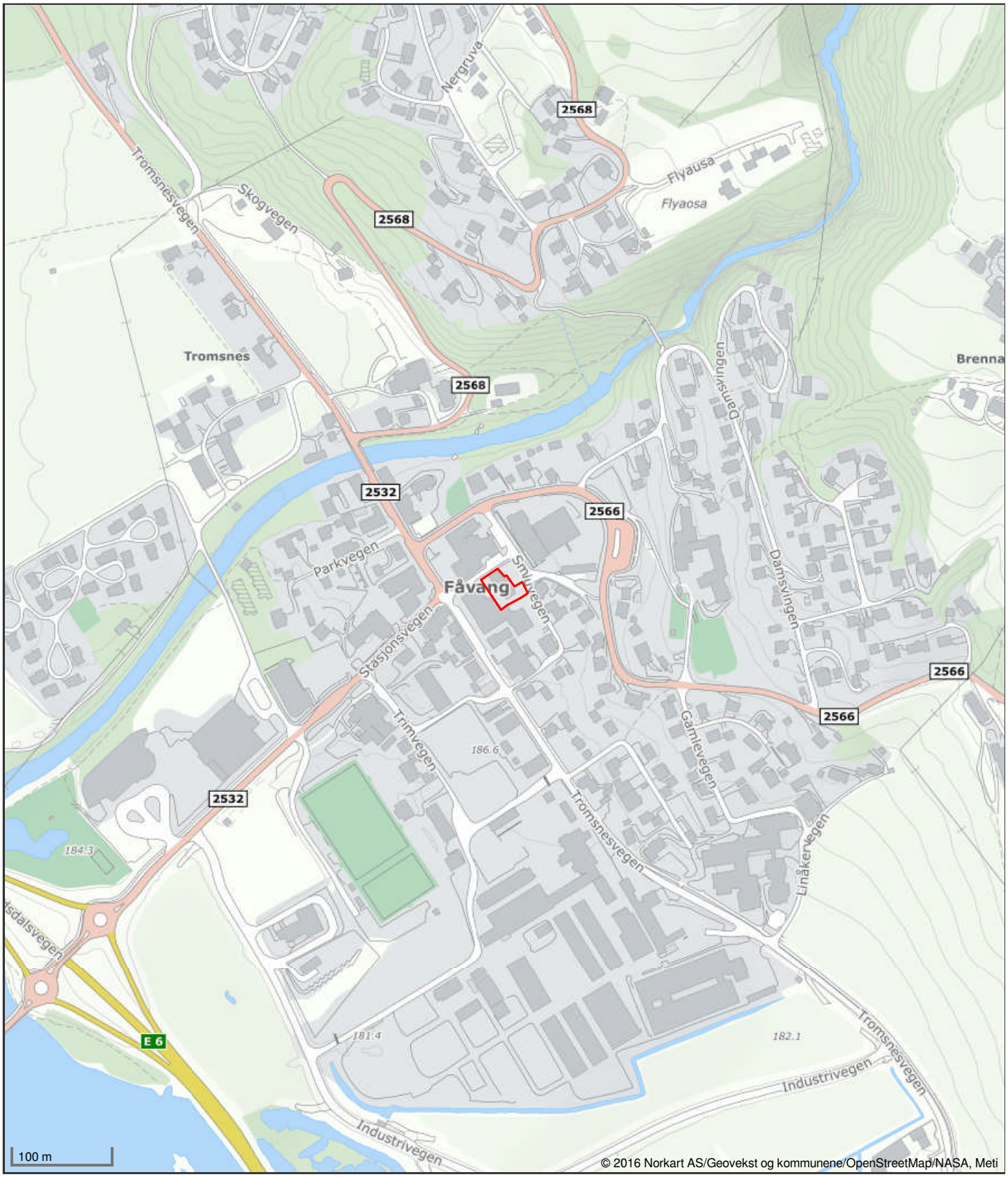
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3439 - 129/10//



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

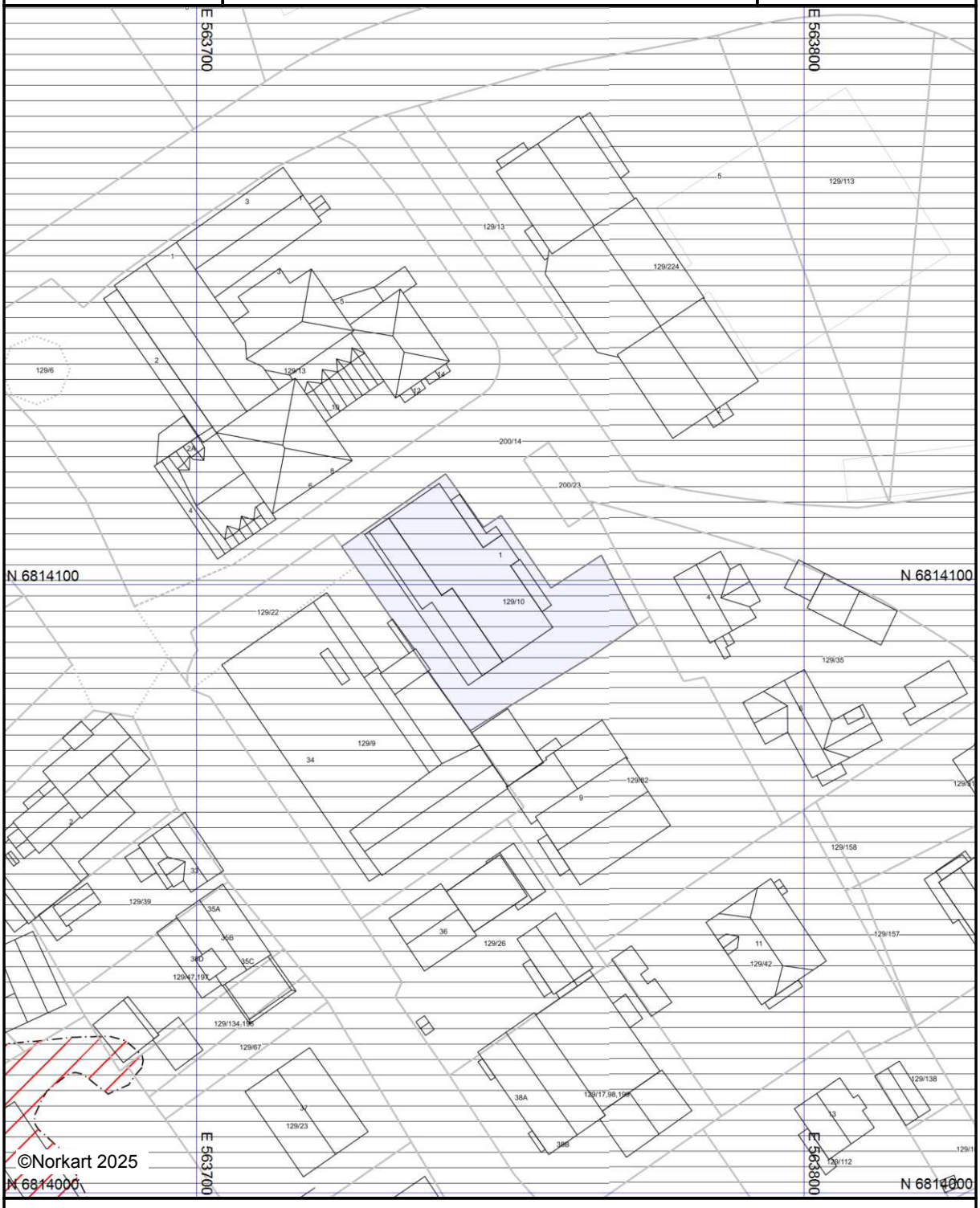
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/10/0/10
Adresse: Ysterivegen 1
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

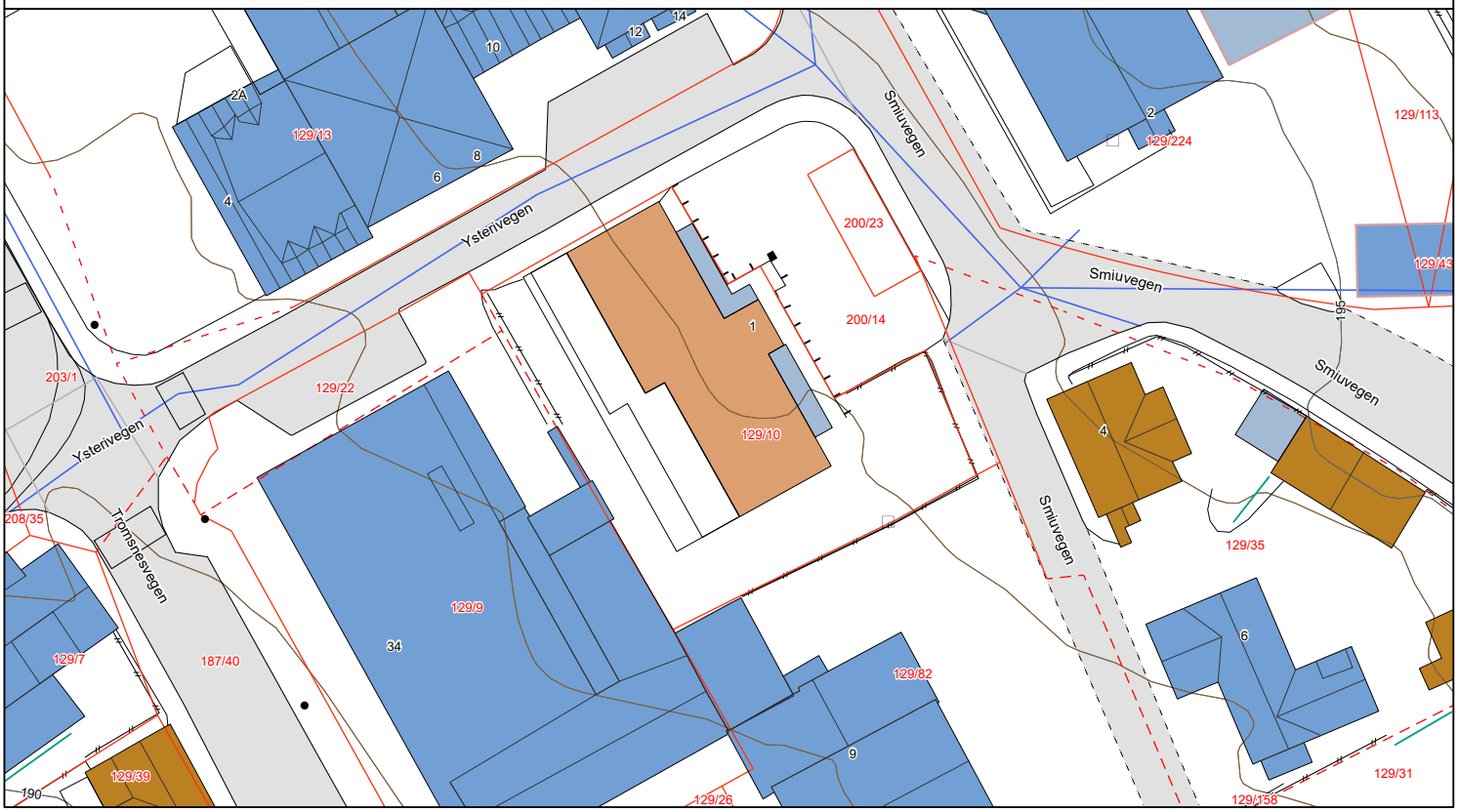
Tegnforklaring



Oversiktskart

Adresse: **Ysterivegen 1, 2634 Fåvang**
Gnr/Bnr: **3439/129/10/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1000 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.06.2025



Matrikkelkart

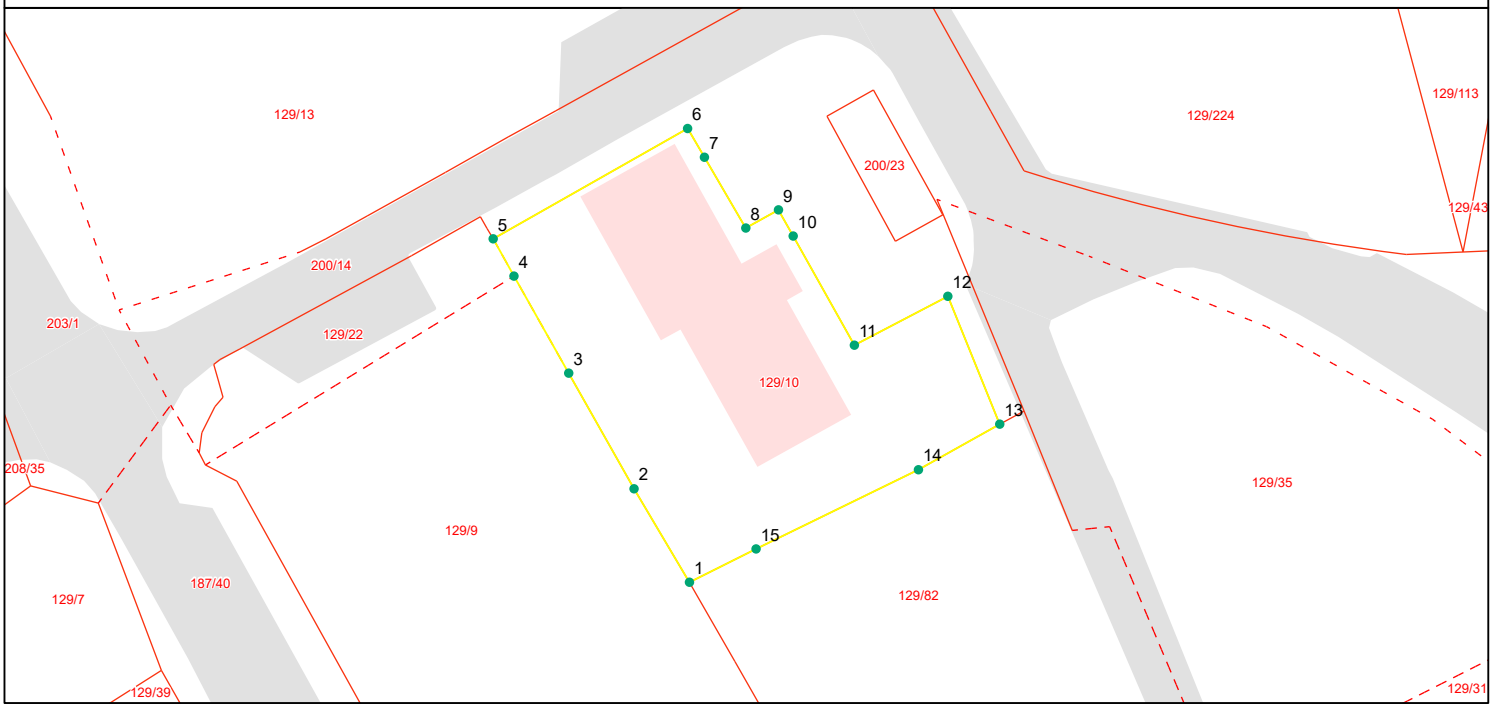
Adresse: **Ysterivegen 1, 2634 Fåvang**
Gnr/Bnr: **3439/129/10/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1000 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1000 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6822925.94	244049.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.16	0
2	6822934.68	244044.8	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	12.41	0
3	6822945.5	244038.7	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	10.42	0
4	6822954.57	244033.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	15	3.99	0
5	6822958.06	244031.65	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	20.87	0
6	6822968.37	244049.8	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.11	0
7	6822965.68	244051.37	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.66	0
8	6822959.07	244055.23	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.49	0
9	6822960.76	244058.28	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.81	0
10	6822958.32	244059.65	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	11.69	0
11	6822948.11	244065.36	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	9.85	0
12	6822952.68	244074.09	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	12.9	0
13	6822940.73	244078.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.71	0
14	6822936.46	244071.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.87	0
15	6822929.06	244056.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.95	0

RINGEBU kommune

~der det er lov å lykkes!



Kommuneplanens arealdel 2018–2030

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommunestyrevedtak 19.06.2018, k-sak 059/18

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

Raus Solid Spenstig

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

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

INNLEDNING

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

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står utenfor ramme.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

pbl § 11-9

Generelle bestemmelser gjelder i hele planområdet, uavhengig av arealformål.

§ 1.1 Rettsvirkning

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

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

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

§ 1.2 Forholdet til jordloven

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

§ 1.3 Plankrav

pbl § 11-9 nr. 1

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

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

§ 1.4 Lokalisering, bruk og holdningsklasser for avkjørsler til veg

pbl § 11-10 nr. 4

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

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

Funksjonsklassenes gradering mht avkjørsler er som følger:

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

§ 1.5 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet

pbl § 11-9 nr. 5

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

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

Oppgitte byggegrenser gjelder med mindre annet er vedtatt i reguleringsplan.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2

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

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

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

pbl § 11-9 nr 3

§ 1.7.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

pbl § 11-9 nr 3

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

Kommunale veier skal etableres i tråd med gjeldende kommunale vegnormaler.

§ 1.8.1 Retningslinjer for landbruksveger

Etablering av nye landbruksveier skal godkjennes etter landbruksveiforskriften.

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

§ 1.9 Rekkefølgekrav

pbl § 11-9 nr 4

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

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

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

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

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

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

§ 1.10 Universell utforming

pbl § 11-9 nr 5

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

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

§ 1.11 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø

pbl § 11-9 nr 6, 7

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktuelle vilkår for vindmølle/vindgenerator kan være at:

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

§ 1.12 Kulturminnevern

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

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

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

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

§ 1.13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

pbl § 11-9 nr 8

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

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

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

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

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

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

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

Overskuddsmasse:
Reguleringsplan skal synliggjøre hvor overskuddsmasse skal deponeres.

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

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

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

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

§ 1.13 er ikke uttømmende.

§ 1.13.1 Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Portaler og flaggstenger tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.13.2 Retningslinjer for dispensasjonspraksis

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

pbl §§ 11-7 nr 1 og 11-10

§ 2.1 Boligbebyggelse (B)

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

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

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

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

§ 2.1.1 Eksisterende boligområder

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

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

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

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

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

Bestemmelsen gjelder inntil det foreligger reguleringsplan.

§ 2.2 Fritidsbebyggelse (F)

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

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

Følgende bestemmelser gjelder for enkeltområder for fritidsbebyggelse:

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

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

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

§2.2.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

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

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.

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

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

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

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

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

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

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

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

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

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

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

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

§ 2.3 Sentrumsformål (S)

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

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

§ 2.4 Næringsbebyggelse (N)

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

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

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

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

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

§ 2.5 Fritids- og turistformål (FT)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.6 Bebyggelse for offentlig (Off) eller privat tjenesteyting

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

§ 2.7 Råstoffutvinning og massedeponi (R)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplaner for råstoffutvinning skal gi bestemmelser om:

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.8 Idrettsanlegg (i)

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

§ 2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Innenfor arealformålet kan følgende tiltak gjennomføres uten krav om reguleringsplan:

Kommunaltekniske anlegg:
- høydebasseng

- trykkøkningsstasjoner for vann
- avløpspumpestasjoner

Andre typer bebyggelse:
- miljøstasjoner

§ 2.10 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål

§ 2.10.1 Kombinert boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretning (BNF)

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

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

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

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

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

pbl § 11-7 nr 2

§ 3.1 Veg

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

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

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

§ 3.2 Jernbane

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

§ 3.3 Gang- og sykkelvei

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

§ 3.4 Parkering

Areal avsatt til parkering skal innarbeides i nye reguleringsplaner.

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

P4.1, Kroktjønn: Parkeringsplass for utfartsområde.

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

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

§ 4. GRØNNSTRUKTUR

pbl §§ 11-7 nr 3 og 11-10

§ 4.1 Naturområder, turdrag, friområder og park

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.1.1 Retningslinjer for dispensasjon

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

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

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

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

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

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

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

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

Kårboliger

Som hovedregel kan det ikke påregnes tillatelse til:

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

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

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

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

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

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

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

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

Brygger eller båtutsettingsplass til allmenn bruk kan tillates etter søknad.

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

§ 5.3 Spredt boligbebyggelse i LNF-områdene (LB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.4 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områdene (LF)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (LN)

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

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

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

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

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

§ 5.6 Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn

pbl § 11-11 nr 6

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

§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG

pbl § 11-7 nr 6

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

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

§ 7. HENSYNSSONER

pbl § 11-8

§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

pbl 11-8 bokstav a)

§ 7.1.1 Sikringssone vannverk (H110_1 og H120_1)

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

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

H120_1 viser hensynssone rundt fremtidig grunnvannsbrønn på Risøya.

§ 7.1.2 Sikringssone – Hafjell værradar (H190_1)

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

§ 7.1.3 Støysoner (H210_1 og H220_1)

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

§ 7.1.4 Skredfare (H310_1)

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

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

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

§ 7.1.5 Flomfare (H320_1)

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

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

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

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

§ 7.1.6 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370_1)

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

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

pbl § 11-8 bokstav c)

§ 7.2.1 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1)

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

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

Kantvegetasjonen langs vassdrag skal sikres med minimumsbredde 6 m.

§ 7.2.2 Villreinens leveområde – sone 1 (H560_1)

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

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

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

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

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

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

Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn:

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

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

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

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

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

§ 7.2.4 Utviklingssone – sone 3 (H560_3)

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

§ 7.2.5 Seterområder (H570_1)

Sone med særlig hensyn til seterområder.

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

§ 7.2.6 Kulturlandskap og kulturmiljø (H570_2)

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

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

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

§ 7.2.7 Sikringssone - kirker (H570_3)

Sone med særlig hensyn til kirker og området rundt.

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

Venabygd kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking,samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

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

§ 7.2.8 Pilgrimsleden (H570_4)

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

§ 7.2.9 Kulturminner (H570_5)

Alle tiltak i hensynssonene skal avklares med kulturminnemyndighetene.

§ 7.3 Hensynssoner for båndlegging

pbl § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner for båndlegging er vist i plankartet:

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

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

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

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

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

§ 7.3.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1)

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

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

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

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

§ 8. GJELDENDE PLANER

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

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

052020090007 Kommunedelplan for Kvitfjell
052020110011 Kommunedelplan for E6 Elstad-Frya

§ 8.1 Hensynssone videreføring av reguleringsplan (H910_)

pbl § 11-8 bokstav f)

Følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

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

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

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

Reguleringsplaner er vist med hensynssone H910.

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

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

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

Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 129/10/0/10
Adresse: Ysterivegen 1
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



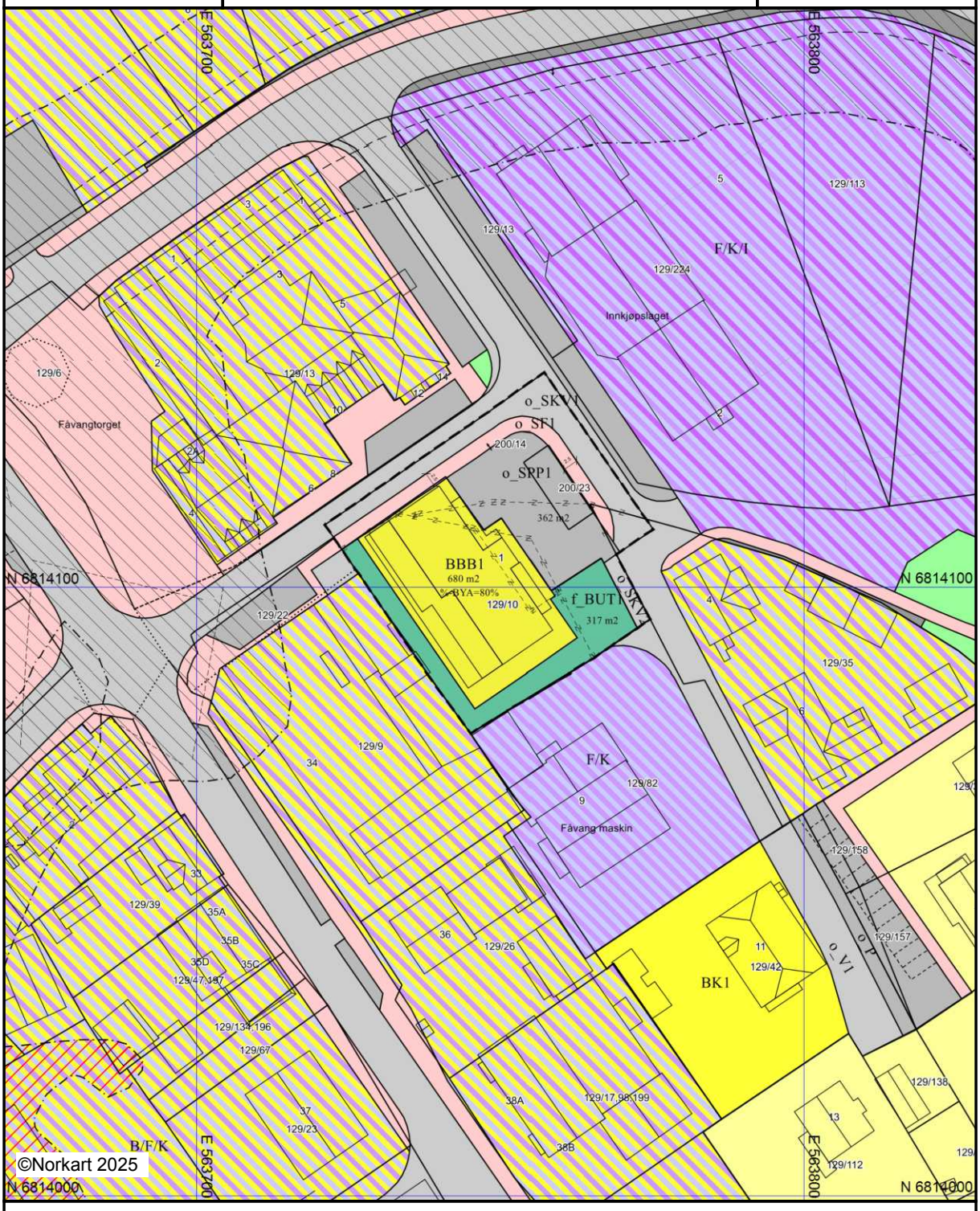
Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/10/0/10
Adresse: Ysterivegen 1
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Energinett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Friluftsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ringebu kommune

Detaljregulering for

Ysterivegen 1

PlanID 0520201805

Vedtatt 29.08.2018, UPT-077/18
Endring i bestemmelser og plankart 16.10.2019, UPT-114/19

Sist revidert 15.01.2020 av INT

1. Felles bestemmelser for hele planområdet

Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områdene utnyttes i samsvar med angivelse på plankartet og disse bestemmelser.
Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-5:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse med garasjeanlegg (Rp. 1112)
  - Uteoppholdsarealer (Rp. 1600)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg (Rp. 2011)
  - Fortau (Rp. 2012)
  - Offentlige parkeringsplasser (Rp. 2082)

1.1 Overvannshåndtering

Håndtering av overvann i planområdet skal skje lokalt. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann. Byggesøknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
Overvann som slippes ut av planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging.

1.2 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i pbl § 1-1 og 29-3, samt gjeldende teknisk forskrift. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengbearbeiding gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte

estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Det oppfordres til universell utforming av alle nye boenheter.

1.3 Utendørs lagring
Permanent utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt uten inngjerding eller skjerming.

1.4 Gjerde/innhegning
Gjerder skal være laget av stående bord og ha malt overflate. Kommunen kan tillate andre innhegninger, som hekker og natursteinsmurer.

1.5 Krav til dokumentasjon
For byggeområdet gjelder at det sammen med søknad om tillatelse skal foreligge situasjonsplan for det aktuelle byggetrinnet i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Løsning for overvannshåndtering
- Eksisterende og nye bygningers plassering og høyder
- Framtidig garasjeanlegg
- Adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- Veger, gangforbindelser og snuplass/vendehammer
- Uteoppholdsarealer, lekearealer, grøntanlegg
- Planlagte høyder på terreng, veger, osv.
- Evt. tekniske anlegg
- Evt. støyskjerming

Situasjonsplanen må dekke et område som er stort nok til å vise helhetlige løsninger og sammenhenger. Kommunen vil ved søknad om tillatelse vurdere om dette er ivaretatt. Det skal foreligge en fotomontasje/illustrasjon som viser leilighetsbygget i sammenheng med eksisterende bygninger i sentrum.

1.6 Energiforsyning og miljø
Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

1.7 Støy
For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse,

legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.
Ved søknad om tillatelse for tiltak ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.
Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligområder – blokkbebyggelse BBB (1113)

I området kan det oppføres et leilighetsbygg med garasjeanlegg på første plan. Det tillates minimum 10 boenheter og maksimum 12 boenheter.

2.1.1 Byggegrenser

Byggegrense følger arealformålsgrensene. Bygget bør plasseres så nært fortauskanten som mulig.

2.1.2 Byggehøyde

Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt gesimshøyde c + 206,5.

2.1.3 Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg.
Detaljer, fasadeartikulering, materialbruk og farger skal kombineres slik at det gir et godt helhetsutrykk. Grått skal unngås som hovedfarge.
Taktekkingsmateriale bør være innenfor et fargespekter fra grått, over brunt til brunrødt. Det tillates ikke blanke reflekterende flater eks. glasert takstein.
Fasadelengde skal ikke overskride 10 m lengde uten at det legges inn brudd i fasadelivet eller andre formgrep som bidrar til at bebyggelsen brytes opp visuelt.

2.1.4 Grad av utnytting

Maksimal tillatt bebygd areal: BYA = 80 %.

2.1.5 Krav til parkering

Parkering for biler og sykler skal etableres i byggets første plan.
Det skal være minimum 1 parkeringsplass for boenheter under 75 m² og minimum 1,5 parkeringsplasser for boenheter over 75 m².
Det skal være minimum 1 sykkelparkeringsplass for hver bruksenhet.

2.2 Uteoppholdsareal f_BUT (1600)
Uteoppholdsarealet skal opparbeides med plen og annen beplantning på minimum 80 % av arealet, eventuelt i kombinasjon med belegningsstein eller lignende. Det skal etableres sittemuligheter, og minst to lekeapparater.
Uteoppholdsarealet skal ha en tydelig avgrensning som gir en god romfølelse og sørger for sikre arealer. Området skal sikres fysisk mot trafikkarealer. I grensen mellom uteoppholdsarealet/boligområdet og naboeiendommen 129/82 skal det settes opp en levegg.
Uteoppholdsarealet er felles for boligene i delområde BBB.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Offentlig parkering o_SPP (2082)
Offentlig parkeringsplass skal ha minimum 14 parkeringsplasser for personbiler, herunder minimum 1 plasser for handicap-parkering. Det skal settes opp fysisk skille mellom parkeringsplassen og tilgrensende uteoppholdsareal. Det kan opparbeides sykkelparkering med stativer.

3.2 Kjøreveg o_SV (2011)
a) Vegnettet er regulert som offentlig kjøreveg. Regulert veg følger kjørebanekant /kantstein langs veiene. Avkjøringer fra offentlig veg skal utformes i henhold til håndbok 017. Byggetegninger skal godkjennes av vegmyndighetene før byggestart.
b) Veg som er regulert til privat felles atkomstveg skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbok 018 med inntil 4 m kjørebane (inkl. 0,5 m skulder på hver side).

3.3 Fortau o_SF(2012)
Fortau langs kjørevegene skal opparbeides i 2,5 meters bredde med asfaltert dekke. Kryssing av kjørebanen skal være oppmerket med fotgjengerovergang.

4. Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til første bruksenhet innenfor delområde BBB skal uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til bestemmelse 2.2.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til første bruksenhet innenfor delområde BBB skal offentlig parkeringsplass (o_P1) være ferdig opparbeidet med asfaltdekke og fysisk skjerming mot uteoppholdareal f_BUT.

Retningslinjer

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

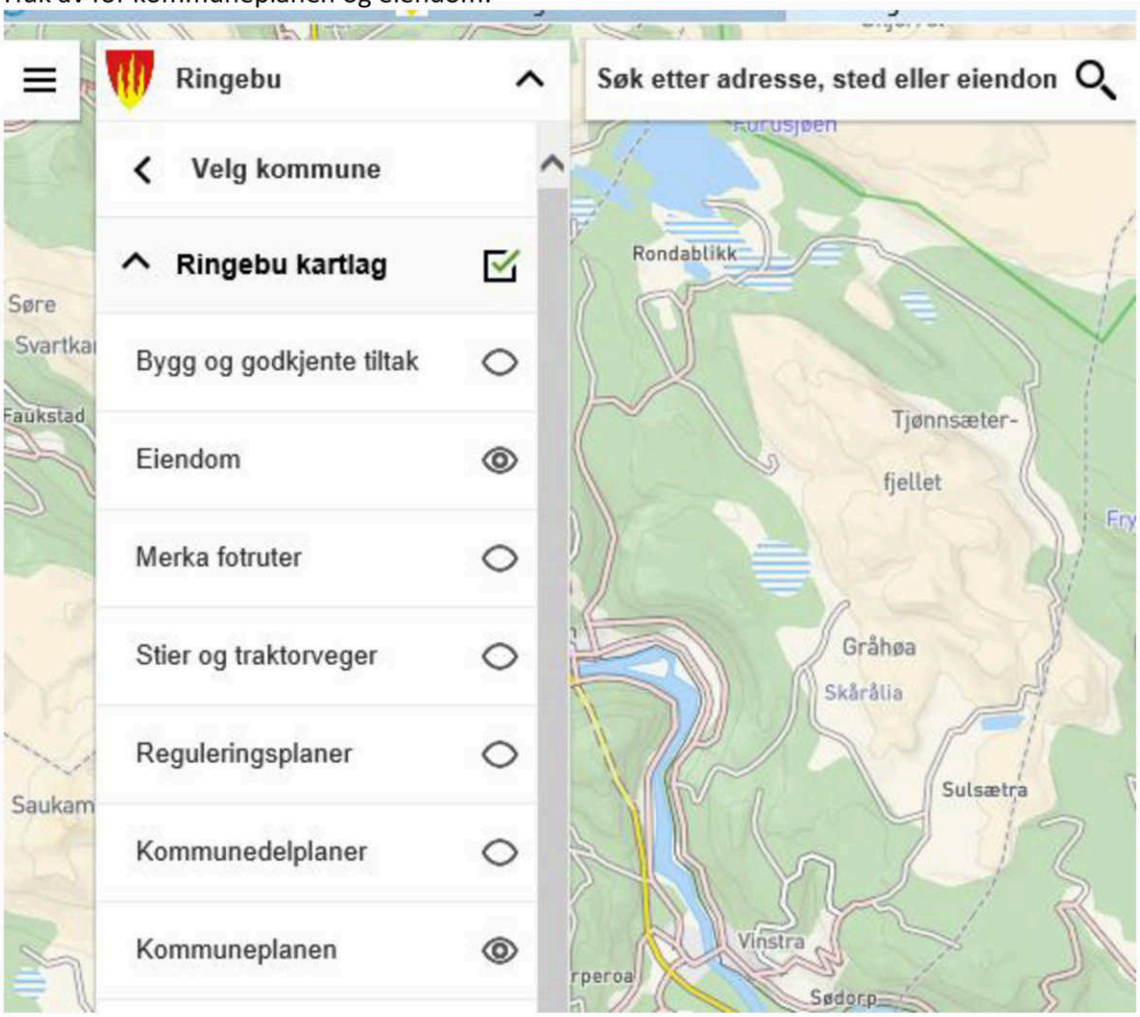
KORTVERSJON KOMMUNEPLANENS AREALDEL–
BESTEMMELSER OG PLANKART FOR FRITIDSBEBYGGELSEN

1. Innledning

Plankart og bestemmelser må ses i sammenheng:

Gå inn på Ringebu kommune sin kartløsning, Kommunekart

- Huk av for kommuneplanen og eiendom:



2. Eiendommer som er avklart for bebyggelse

2.1 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF (LF)

Ser slik ut i plankartet:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

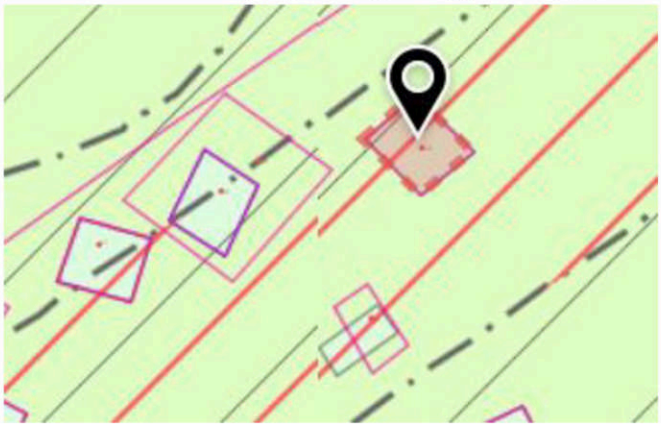
videre bebyggelse, men det er altså ikke tilfelle.

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



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

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



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

2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse

Ser slik ut i plankartet:



I de nye bestemmelsene står:

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

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

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

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

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.

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

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

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

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

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

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

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

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

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

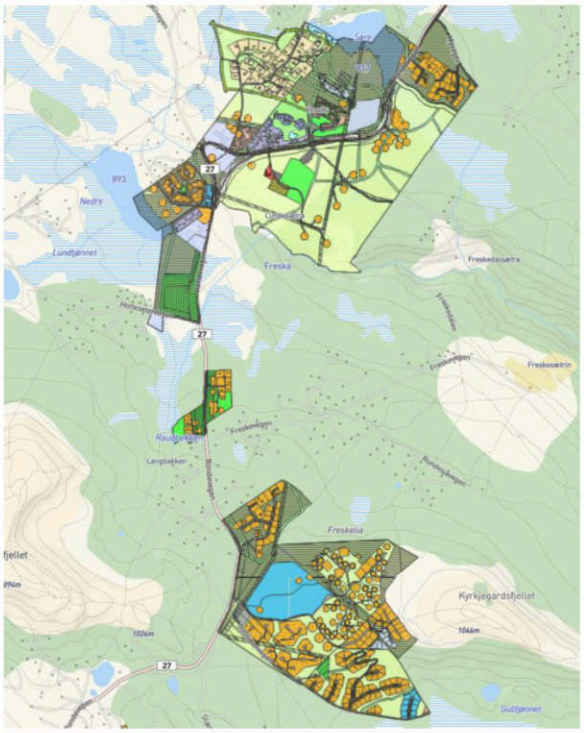
Dersom det etableres terrasser eller plattinger, skal disse tilpasses det naturlige terrenget og

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

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

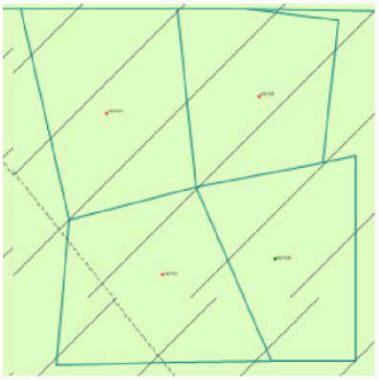
2.3 Fritidseiendommer innenfor egne reguleringsplaner

Reguleringsplaner gjelder fortsatt med egne bestemmelser.



3. Eiendommer som ikke er avklart for videre bebyggelse

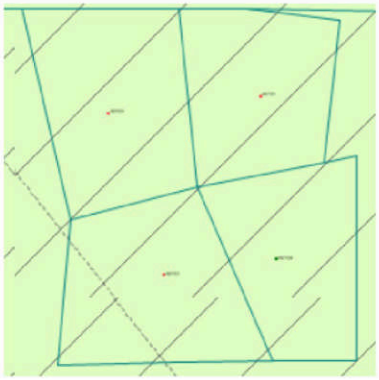
Eiendommer som ikke er avklart for videre bebyggelse, ser slik ut i plankartet:



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

3.1 Konklusjon

For eiendommer som ser slik ut i plankartet:



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

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

4 Veg

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

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

4.1 Villreinens leveområde– sone 1 (H560_1):

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

4.2 Buffersonen - sone 2 (H560_2)

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

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

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

4.3 Utviklingssonen - sone 3(H560_3)

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

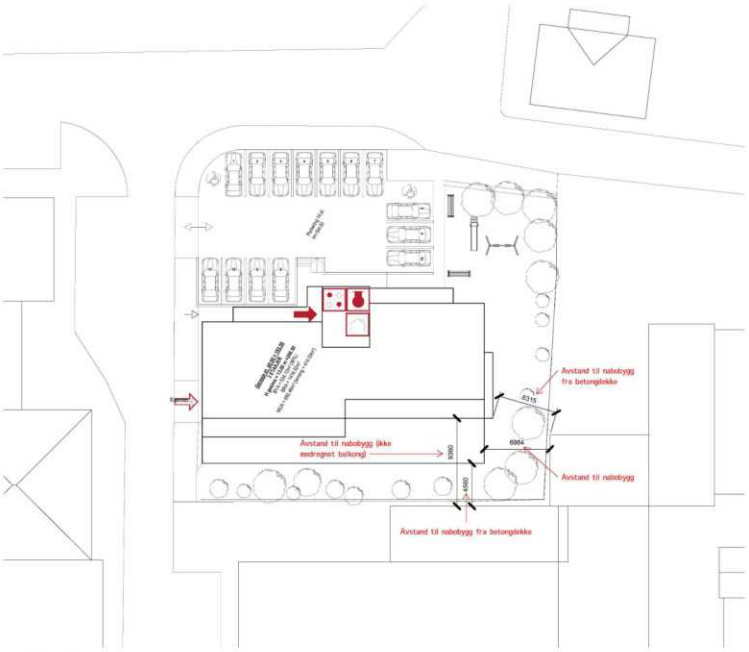
NB!
Vær ellers oppmerksom på at en eiendom/område også kan ligge innenfor faresoner, f.eks flom eller skredfare.

Utskriftsdato: 05.06.2025

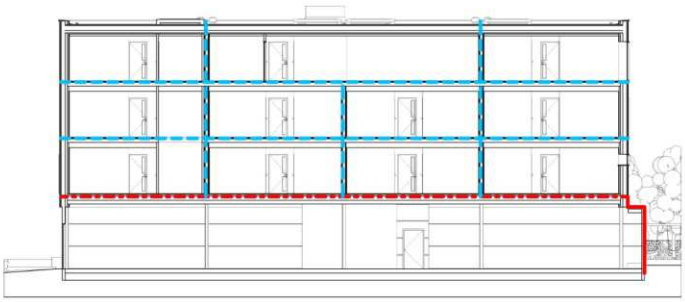
Vegstatuskart for eiendom 3439 - 129/10//



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



1 Situasjonsplan
1 : 200



2 Snitt front
1 : 100



3 Snitt side
1 : 100

Symboler:

- Brannalarmsentral
- Betjeningspanel – røykventilasjon
- Angrepsvei
- Hovedangrepsvei
- Tørroppleggg

Konstruksjoner

- REI 120-M A2-s1,d0 [A120]
- EI 60 [B60]
- EI 90 [A60]

Informasjon

Risikoklasse: 4

Brannklasse: 2

Bæresystem: R60
Bæresystem garasje: R90 / R120

Annet

Se tegning fra RIE vedrørende elektriske installasjoner

Se tegning fra RIV vedrørende slokkeutstyr.

Se branntekniisk konsept for krav til kledninger og overflater.

Branntekniske installasjoner

Automatisk slokkeanlegg

Automatisk brannalarmanlegg

Høytstående ledesystem

Tegningen er å anse som konseptiegning og skal lases sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

1	Til Byvhengig kontroll	2019-10-30	PATN	PFI
Revisjon	Revisjonsnotat	Dato	Tegnet	Kontrollert

Prosjektfase
Søknad IG

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - LILLEHAMMER
Løkkegata 9, N-2615 Lillehammer
T +47 61 27 05 00, lillehammer@ramboll.no

Stenumgård Bygg AS
Ysterivegen 1 - Fåvang

Situasjonsplan og snittegning

Oppdragsnr.	1350036451
Tegnet	PATN 2019-10-30
Sjekket	PFI 2019-10-30
Godkjent	VHA 2019-10-30
Utarbeidet dato	
Revisjon	
Målestokk	1:100 / 1:200 i A1

Fagområde: Rivar | Status: Fag | Dokument type: Tegn | Dokumentnummer: F02 | Revisjon: 1 | Fase: | Filstatus:

U:\1350036451\7-PROD\JF-Brann_sikkerhet\TEG\1350036451 Ysterivegen 1 - Fåvang.rvt A1



Leilighetsbygg Y1
Gnr/Bnr: 129/10, Ysterivegen 1, Fåvang


N
Ysterivegen
Smiuvegen
Fåvangvege
Garasje et. ±0.00 = 193.50
3 ETASJER
H gesims = 13.00 m =206.50
BYA = 534.13m² (80%)
BRA = 1416.02m²
MUA = 690.46m² (terreng = 414.53m²)
Parkering 14 pl.
H=194.00
+0.400 (+193.900)
-0.200 (+193.300)
-1.000 (+192.500)
+0.500 (+194.000)
Inngang
129/10
129/6
129/27
TILTAKSHAVER
Solrikt
BYGGEADRESSE
Gnr/Bnr: 129/10, Ysterivegen 1, Fåvang
BYA
535m² (80%)
BRA
1432m²
MUA
554m²
DATO
11-07-2017
REV.
A.00
TEGNINGS NR.
A-1
TEGNING
Leilighetsbygg Y1
MÅLESTOKK
1:200
TEGNING
SITUASJONSPLAN
FORMAT
A3

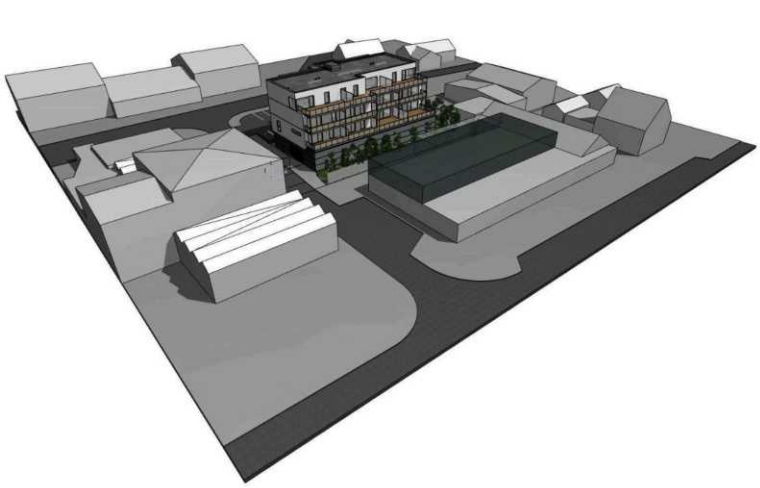


SNITT SMIUVEGEN



SNITT YSTERIVEGEN

TILTAKSHAVER		
Eidrift		
BYGGEADRESSE		
Gnr/Bnr: 129/13, Ysterivegen 1, Flisvang		
BYA 535m² (80%)	BRA 1432m²	BRUK 554m²
DATO 11-07-2017	REV. A.00	TEGNINGS NR. A-2
TEGNING Leilighetsbygg Y1		MÅLESTOKK 1:200
TEGNING SITUASJON SNITT		FORMAT A2









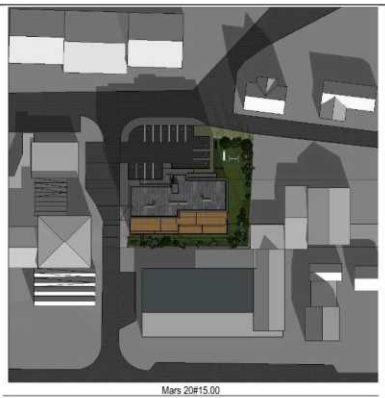
TILTAKSHAVER		
Solrikt		
BYGGEADRESSE		
Gnr/Bnr: 129/10, Ysterivegen 1, Fåvang		
BYA 535m² (80%)	BRA 1432m²	MUA 554m²
DATO 11-07-2017	REV. A.00	TEGNINGS NR. A-3
TEGNING Leilighetsbygg Y1		MÅLESTOKK
TEGNING 3D SITUASJONSMODELL		FORMAT A3



Mars 20#9.00



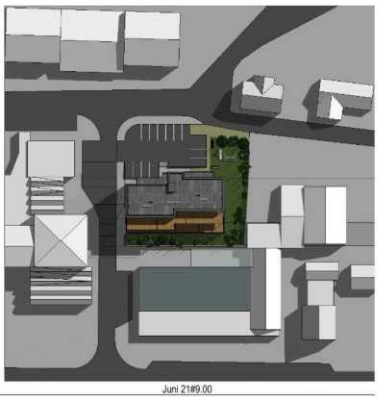
Mars 20#12.00



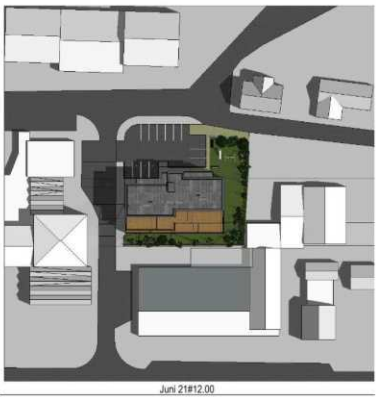
Mars 20#15.00



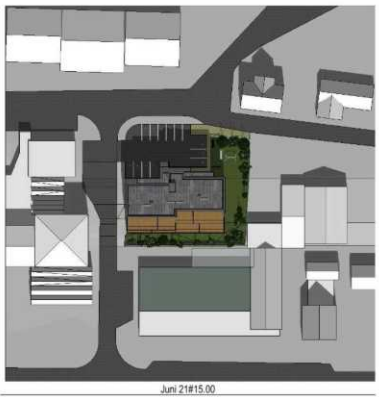
Mars 20#18.00



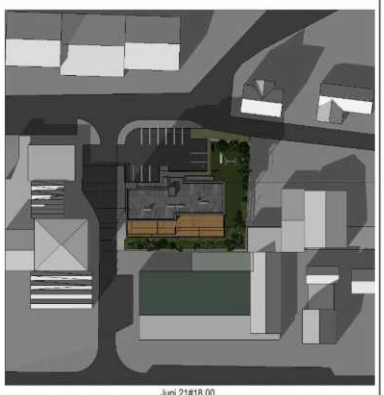
Juni 21#9.00



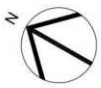
Juni 21#12.00

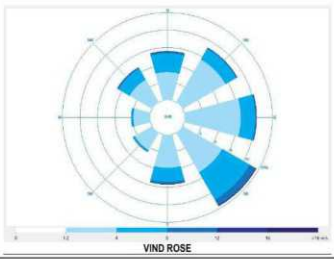


Juni 21#15.00



Juni 21#18.00

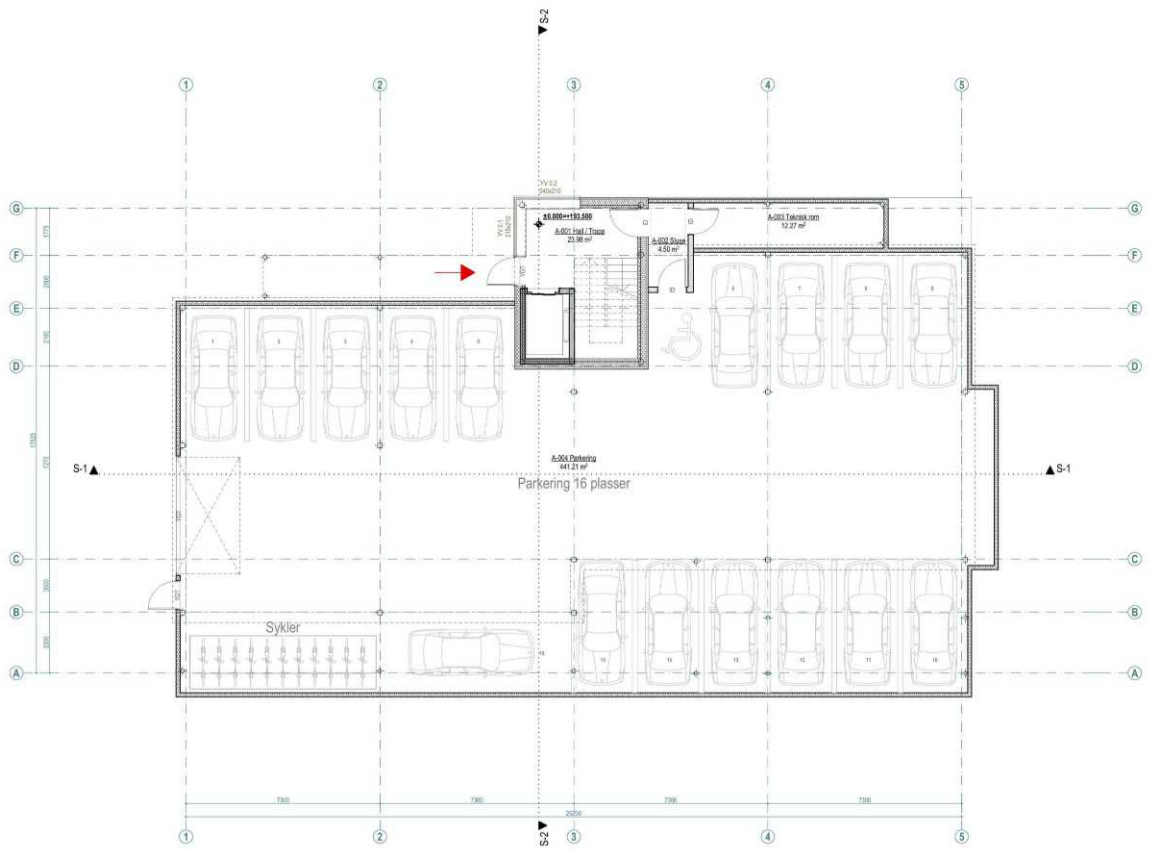




VIND ROSE

Mars 20 og Juni 21 sommersolverv
1. Et. ±0,000 = 193.70
N 61° 27' 19.5552"
Ø 10° 11' 44.9736"

TILTAKSHAVER		
Solrikt		
BYGGEADRESSE		
Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang		
BYA	BRA	MUA
535m² (80%)	1432m²	554m²
DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-4
TEGNING		MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1		
TEGNING		FORMAT
SOL/SKYGGEANALYSEN		A3



BRA 1 Etasje
490.82 m²

BTA 1 Etasje
507.49 m²

BRA	1 Etasje	490.82

TILTAKSHAVER

Eidrikt

BYGGEADRESSE

Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang

BYA	BRA	BGA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-5

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	1:100

TEGNING	FORMAT
1 ETASJE PLAN	A2



BRA 2 Etasje
345.13 m²

BTA 2 Etasje
384.31 m²

1.	Leilighet	81.98
2.	Leilighet	76.10
3.	Leilighet	69.76
4.	Leilighet	81.98
BRA	2 Etasje	345.13

TILTAKSHAVER
Eidrikt

BYGGEADRESSE
Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang

BYA	BRA	BGA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNING NR.
11-07-2017	A.00	A-6

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	1:100

TEGNING	FORMAT
2 ETASJE PLAN	A2



BRA 3 Etasje
345.13 m²

BTA 3 Etasje
384.31 m²

5.	Leilighet	81.98
6.	Leilighet	76.10
7.	Leilighet	69.76
8.	Leilighet	81.98
BRA	3 Etasje	345.13

TILTAKSHAVER
Eidrikt

BYGGEADRESSE
Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang

BYA	BRA	BGA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-7

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	1:100

TEGNING	FORMAT
3 ETASJE PLAN	A2



BRA 4 Etasje
286.73 m²

BTA 4 Etasje
323.87 m²

9.	Leilighet	76.84
10.	Leilighet	88.45
11.	Leilighet	86.21
BRA	4 Etasje	286.73

TILTAKSHAVER
Solbrikk

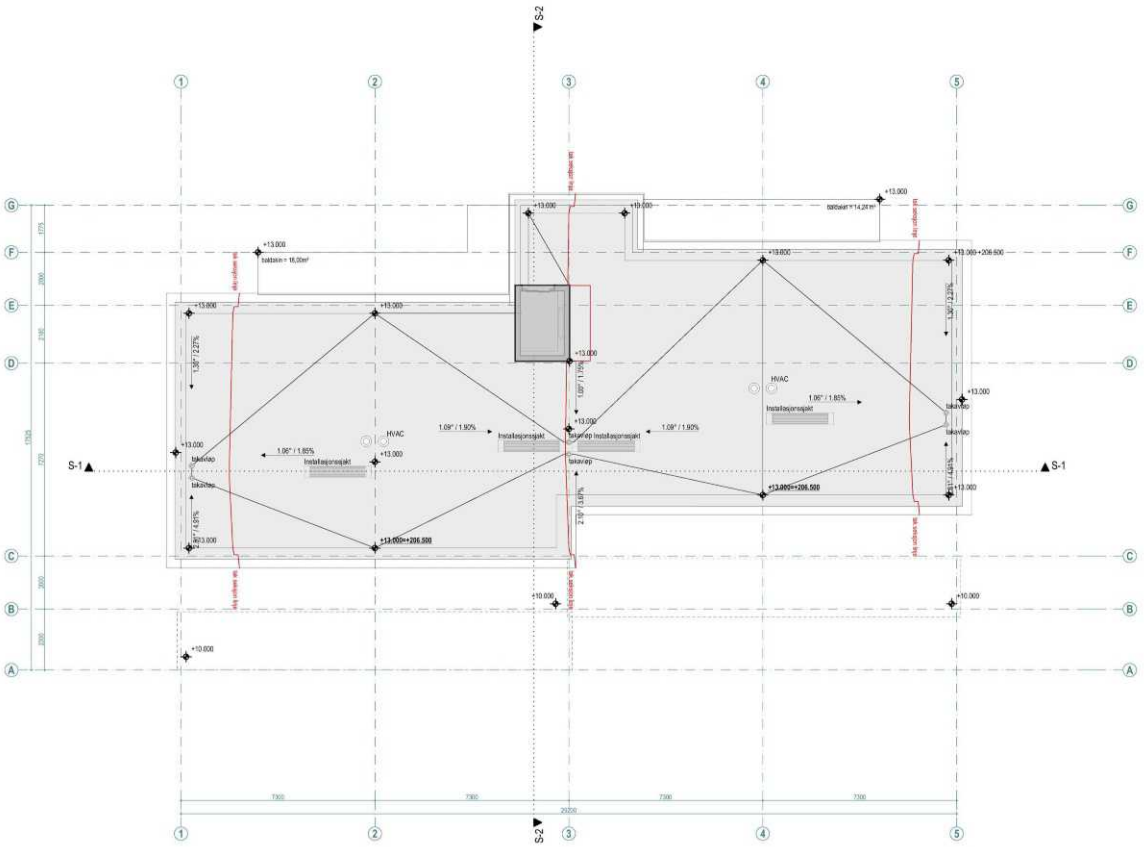
BYGGEADRESSE
Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang

BYA	BRA	%BYA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNING NR.
11-07-2017	A.00	A-8

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	1:100

TEGNING	FORMAT
4 ETASJE PLAN	A2



Tak Areal: 267,45 m²

TILTAKSHAVER	Eidrikt
BYGGEADRESSE	Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang
BYA: 535m² (80%)	BRA: 1432m²
	TAUA: 554m²
DATO: 11-07-2017	REV: A.00
	TEGNINGS NR.: A-9
TEGNING: Leilighetsbygg Y1	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNING: TAK PLAN	FORMAT: A2

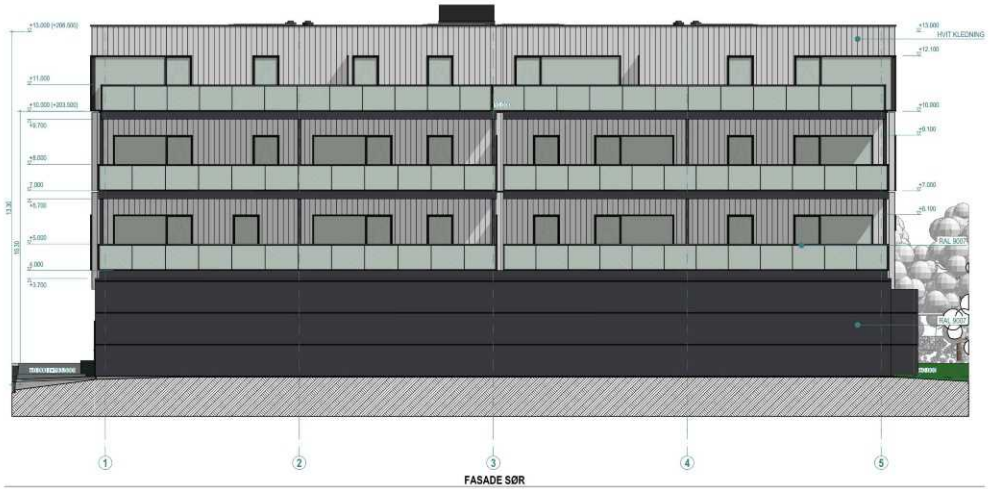


FASADE NORD



FASADE ØST

TILTAKSHAVER		
Eidrikt		
BYGGEADRESSE		
Gnr/Bnr: 129/13, Ydarhagen 1, Flisvang		
BYA 535m² (80%)	BRA 1432m²	BRUK 554m²
DATO 11-07-2017	REV. A.00	TEGNINGS NR. A-10
TEGNING Leilighetsbygg Y1		MÅLESTOKK 1:100
TEGNING FASADER		FORMAT A2



FASADE SØR



FASADE VEST

TILTAKSHAVER

Eidrikt

BYGGEADRESSE

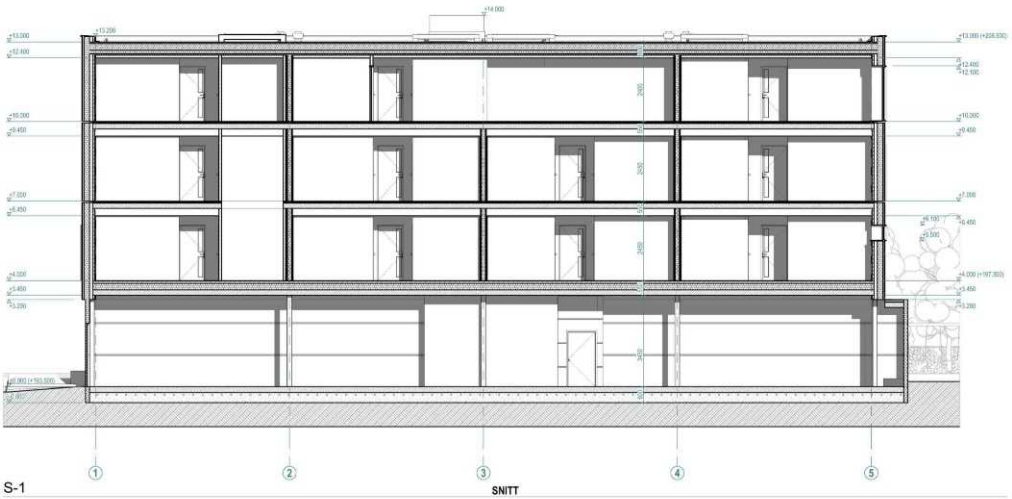
Gnr/Bnr: 129/13, Ystehagen 1, Flisvang

BYA	BRA	BRUA
535m² (80%)	1432m²	554m²

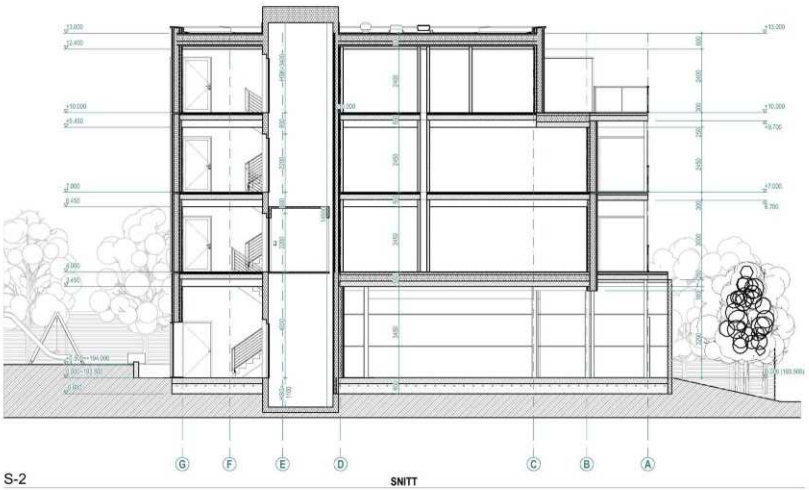
DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-11

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	1:100

TEGNING	FORMAT
FASADER	A2



S-1 SNITT



S-2 SNITT

TILTAKSHAVER

Eidrikt

BYGGEADRESSE

Gnr/Bnr: 129/10, Ytterveigen 1, Fåvang

BYA	BRA	BGA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-12

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	1:100

TEGNING	FORMAT
SNITT S-1, SNITT S-2	A2



TILTAKSHAVER

Solrikt

BYGGEADRESSE

Gnr/Bnr: 129/10, Ysterivegen 1, Fåvang

BYA	BRA	MUA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-13

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	

TEGNING	FORMAT
VISUALISERING	A3



TILTAKSHAVER

Solrikt

BYGGEADRESSE

Gnr/Bnr: 129/10, Ysterivegen 1, Fåvang

BYA	BRA	MUA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-14

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	

TEGNING	FORMAT
VISUALISERING	A3



TILTAKSHAVER

Solrikt

BYGGEADRESSE

Gnr/Bnr: 129/10, Ystervegen 1, Fåvang

BYA	BRA	MUA
535m² (80%)	1432m²	554m²

DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-15

TEGNING	MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Y1	

TEGNING	FORMAT
VISUALISERING	A3

Ringebu kommune
Hanstadgt. 4
2630 Ringebu

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. (Delegert -K.sak 77/21)

JpID: 22/17720

Ansvarlig søker:
Pre-Con AS
pb 57
2203 KONGSVINGER

Tiltakshaver:
Ysterigården AS
Tromsnesvegen 37
2634 FÅVANG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ysterivegen 1	129	10		

Tiltakets/byggets art
Nybygg – Leilighetsbygg. Elleve boliger, totalt 4 etasjer, 3 etasjer med boliger, vertikal-og horisontaltdelt med parkeringsgarasje på plan 1.

Vedtaksdato	Saksnr
28.01.2020	19/20604

Dato for søknad om ferdigattest:	19.04.2022 (faglige avklaringer den 08.09.2022)

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

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
Eier, fester og tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adresse-nummer. Adressenummeret skal være satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk.

Sted	Dato	Underskrift
Ringebu	16.09.2022	Lars Ove Madshus *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2025 13:33

Eiendom 3439-129/10

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Ysterivegen 1	2634 Fåvang

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2025 13:32

Eiendom 3439-129/10 Granrud

Bruksnavn	Granrud				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.11.1908	Andel	
Kommunenr	3439	Oppgitt areal	251 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal	999,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	10	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ysterivegen 1	2634 Fåvang	Fåvang Sentrum	Fåvang	Fåvang

Forretninger (20)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.11.1908	Skylddeling	3439-129/1	Avgiver	-251
		3439-129/10	Mottaker	251
22.03.2012	Annen forretningstype	3439-129/10	Berørt	0
		3439-187/40	Berørt	0
		3439-129/22	Berørt	0
		0520-129/64	Berørt	0
		3439-129/9	Berørt	0
		0520-129/11	Berørt	0
13.05.2016	Oppmålingsforretning	3439-129/227	Berørt	0
		3439-129/10	Berørt	0
		0520-129/64	Berørt	0
		3439-129/9	Berørt	0
		0520-129/11	Berørt	0
04.05.2018	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3439-200/14	Avgiver	-22,8
		3439-129/10	Berørt	0
		3439-129/22	Mottaker	22,8
		0520-129/11	Berørt	0
21.12.2018	Annen forretningstype	3439-129/227	Berørt	0
		3439-129/10	Berørt	0
		0520-129/64	Berørt	0
		3439-129/9	Berørt	0
		0520-129/11	Berørt	0
21.01.2019	Sammenslåing	3439-129/10	Mottaker	537,6
		0520-129/11	Avgiver	-131,3
		0520-129/64	Avgiver	-406,3
15.02.2019	Annen forretningstype	3439-200/14	Berørt	0
		3439-129/227	Berørt	0
		3439-129/10	Berørt	0
		3439-129/22	Berørt	0
15.02.2019	Oppmålingsforretning	3439-129/227	Berørt	0
		3439-200/14	Berørt	0
		3439-129/267	Mottaker	750,1
		3439-129/10	Avgiver	-750,1
		3439-129/22	Berørt	0
		3439-129/82	Berørt	0
		3439-129/9	Berørt	0
15.02.2019	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3439-129/10	Avgiver	-1,4
		3439-200/14	Mottaker	1,4
		3439-129/22	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.03.2019	Annen forretningstype	3439-129/10	Berørt	0
		3439-129/267	Berørt	0
31.05.2019	Oppmålingsforretning	3439-129/227	Berørt	0
		3439-200/14	Berørt	0
		3439-129/10	Berørt	0
		3439-129/10	Avgiver	-83,2
		3439-129/22	Berørt	0
		3439-129/82	Berørt	0
		3439-129/267	Mottaker	83,2
		3439-129/9	Berørt	0
31.05.2019	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3439-200/14	Avgiver	-3,9
		3439-129/227	Avgiver	-1,5
		3439-129/10	Mottaker	5,4
		3439-129/22	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3439-129/10	Mottaker	0
05.10.2020	Oppmålingsforretning	3439-200/20	Mottaker	160,5
		3439-129/10	Berørt	0
		3439-129/22	Berørt	0
		3439-200/14	Avgiver	-160,4
05.10.2020	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3439-200/14	Mottaker	4,9
		3439-129/10	Avgiver	-4,9
		3439-129/82	Berørt	0
06.10.2020	Seksjonering	3439-129/10	Etablert/Endret	0
07.10.2020	Oppmålingsforretning	3439-200/14	Avgiver	-118,8
		3439-200/22	Mottaker	118,8
		3439-129/10	Berørt	0
		3439-200/20	Berørt	0
		3439-129/82	Berørt	0
09.11.2020	Sammenslåing	3439-129/10	Mottaker	248,80000000000007
		3439-200/20	Avgiver	-248,7

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022031			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.10.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	42/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	140250252			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	84/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	84/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	24/0	0/0	24/0

Vei:
Vei er privat ut til offentlig

Vann og avløp:
Ledninger er private ut til offentlige

Vannmåler
Vannmåler skal leies av Ringebu kommune. Det er montert 1 vannmåler for hele bygget.

Ringebu kommune, 5.6.2025

Utskriftsdato: 05.06.2025

Ringebu kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121251409	1386	10.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	374

Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10

BruksenhetId	6360974836	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300788561	**Bruksenhetsnummer**	H0402
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6360974836

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Ringebu kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 060,00 kr
Eiendomsskatt	5 891,00 kr
Renovasjon	3 067,52 kr
Vann	3 710,00 kr
Sum	**15 728,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon fellesløsning helårsbolig	1 stk	3443.75	1/1	0 %	3 443,75 kr	1 721,88 kr
Abonnementsgebyr vann bolig Ringebu/Fåvang	1 Stk	3970.00	1/1	0 %	3 970,00 kr	1 985,00 kr
Abonnementsgebyr kloakk bolig Ringebu/Fåvang	1 Stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,00 kr
Eiendomsskatt bolig	1472900 promille	4.00	1/1	0 %	5 892,00 kr	2 945,50 kr
				Sum	**16 365,75 kr**	**8 182,38 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Ringebu kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Ysterivegen 1, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 247 000,00 kr
Skatt	5 891,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	17.11.2020
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer:
Forbruk for vann og avløp måles via felles vannmåler for hele bygget. Det er ikke kjent for Ringebu kommune om dette fordeles på den enkelte seksjon eller ei.

Oppgjør:
Det bes om at alle parter informeres om følgende:
Fra Ringebu kommune's side vil det ikke bli utført oppgjør av kommunale gebyrer, vannmåler eller eiendomsskatt ved et eventuelt eierskifte. Hvis oppgjør er ønskelig, må dette utføres direkte mellom tidligere og ny eier.

Ringebu kommune, 5.6.2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Elisabeth Storsveen 55251251
Vår referanse: 3772091/26579446
Bestilling: C3 2025-06-06 (6) 23

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
68	17	4.1.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	129	10	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Ringebu	22/89	24/89	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	129	10,11,64	
	Bruksnavn/adresse: granrud		
Areal	835.4		

Dagbokstempel
REGISTRERT
05 JAN 1990
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR: 68

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.06.89
Rekvirent	Ringebu kommune
Bestyrer	Bjarne Jellund
Forretning	Kartforretning over 129/10, 11, 64 etter at grunn til parkeringsplass er frådelt, ca 50m2 frå bnr 10 og ca 290m2 frå bnr 64. Grim Berge og Ringebu kommune har godkjendt dette.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ringebu	03.11.89	Bjarne Jellund Bjarne Jellund	Oppmålingssjefen i Ringebu

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 68 Tinglyst: 04.01.1990 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr
129	10,11,64	0

Representasjonspunkt
X 384957 Y -27844 Z

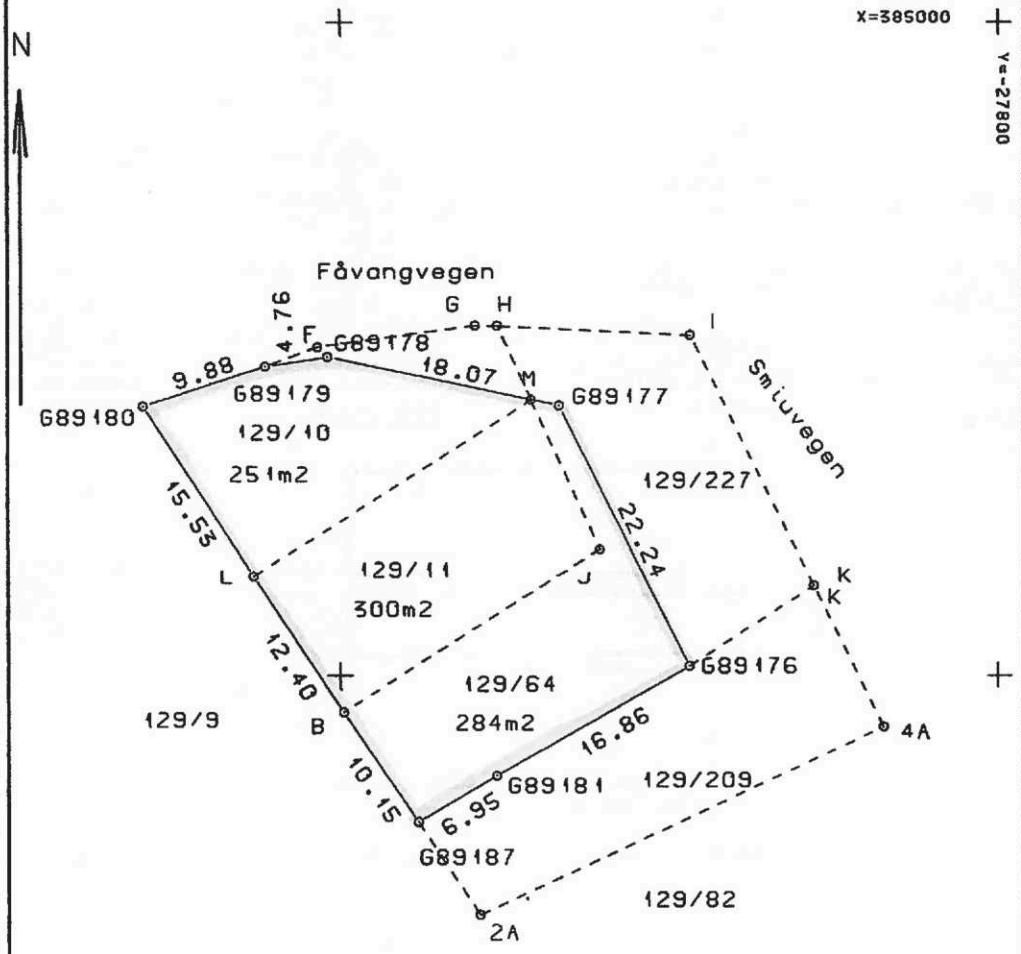
Kartblad	X	Landsnett
CJ081-1-54		

Målestokk	Areal
1:500	835.4 M²

MÅLEBREVKART

Jnr 22/89

Målebrev nr 24/89



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
G89176	Gjerdepunkt	384950.73	-27823.35
G89181	Murhjørne	384942.35	-27837.98
G89187	Murhjørne	384938.84	-27843.98
B	Gjerdepunkt	384947.22	-27849.71
L	Gjerdepunkt	384957.60	-27856.50
G89180	Gjerdepunkt	384970.59	-27865.00
G89179	Gjerdepunkt	384973.67	-27855.61
G89178	Gjerdepunkt	384974.40	-27850.90
G89177	Gjerdepunkt	384970.64	-27833.23
I	Teoretisk punkt	384976.06	-27823.28
K	Teoretisk punkt	384956.88	-27813.89
K	Teoretisk punkt	384956.88	-27813.89
4A	Teoretisk punkt	384946.10	-27808.62
2A	Teoretisk punkt	384931.72	-27839.27
J	Teoretisk punkt	384959.64	-27830.13
M	Teoretisk punkt	384971.09	-27835.36
F	Teoretisk punkt	384975.15	-27851.68
G	Teoretisk punkt	384976.78	-27839.62
H	Teoretisk punkt	384976.76	-27837.93

Vesla/geonor/Ringebu kommune

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Elisabeth Storsveen 55251251
Vår referanse: 3772092/26579451
Bestilling: C3 2025-06-06 (6) 22

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3301385	200	9.11.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	129	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613204347
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939864970	RINGEBU KOMMUNE	Hanstadgata 4, 2630 RINGEBU

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
923380094	YSTERIGÅRDEN AS		Tromsnesvegen 37, 2634 FÅVANG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3439	129	10

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3439	129	10	0	1	84 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	2	70 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	3	76 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	4	84 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	5	84 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	6	70 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	7	76 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	8	84 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	9	88 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	10	89 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei
3439	129	10	0	11	81 / 886	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Relt kopi bekreftes

04.11.2020 11.49

Dokn: 3301385 Tinglyst: 09.11.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3301385/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 07:50

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ringebu	Hanstadvegen 4	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Stenumgårdbygg as	987063378	sindre@stenumgardbygg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Tromsnesvegen 37	2634	Fåvang	41650443

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0520	Ringebu	129	10	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 380 094	Ysterigården as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	84		13				25				37				49			
2	B	70		14				26				38				50			
3	B	76		15				27				39				51			
4	B	84		16				28				40				52			
5	B	84		17				29				41				53			
6	B	70		18				30				42				54			
7	B	76		19				31				43				55			
8	B	84		20				32				44				56			
9	B	88		21				33				45				57			
10	B	89		22				34				46				58			
11	B	81		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		886				Nevner =		886											

Dato	Innsenderens underskrift
28/09-2020	Sindre Kyllesmo

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Parkeringskjeller er fellesareal og hver leilighet har en merket parkering. De resterende plassene er gjesteparkering.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
1/10-2020	Sunde Hytten

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17 desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fåvang 28/09-2020	Sindre Myhrsveen	SINDRE MYHRSVEEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3439	Ringebu	129	10	

Dato	Underskrift	Stempel
6/10-2020	Jan Helge Silli	RINGEBU KOMMUNE PLAN OG TEKNISK 2630 RINGEBU

Dato	Innsenderens underskrift
7/10-2020	Sindre Myhrsveen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

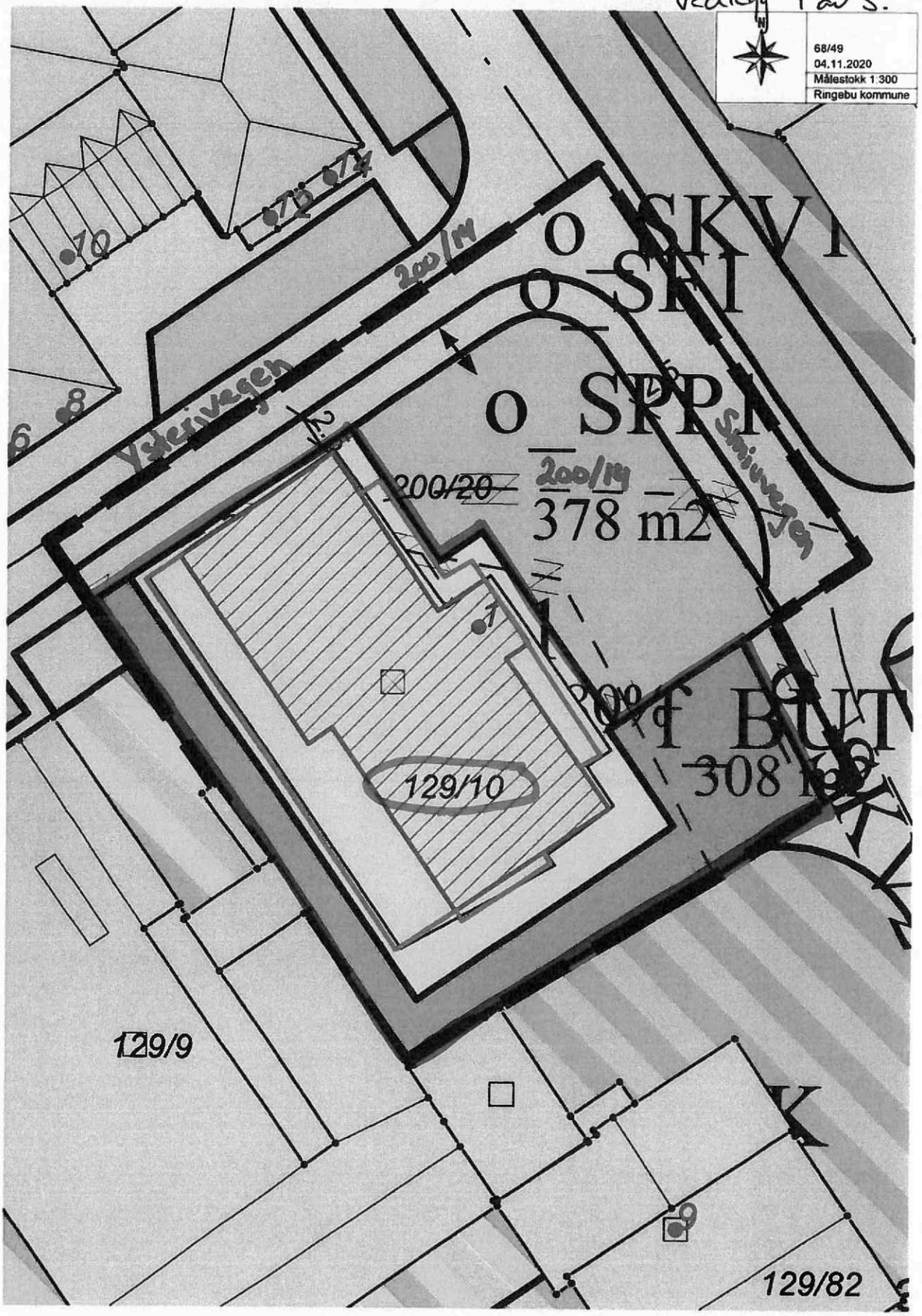
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

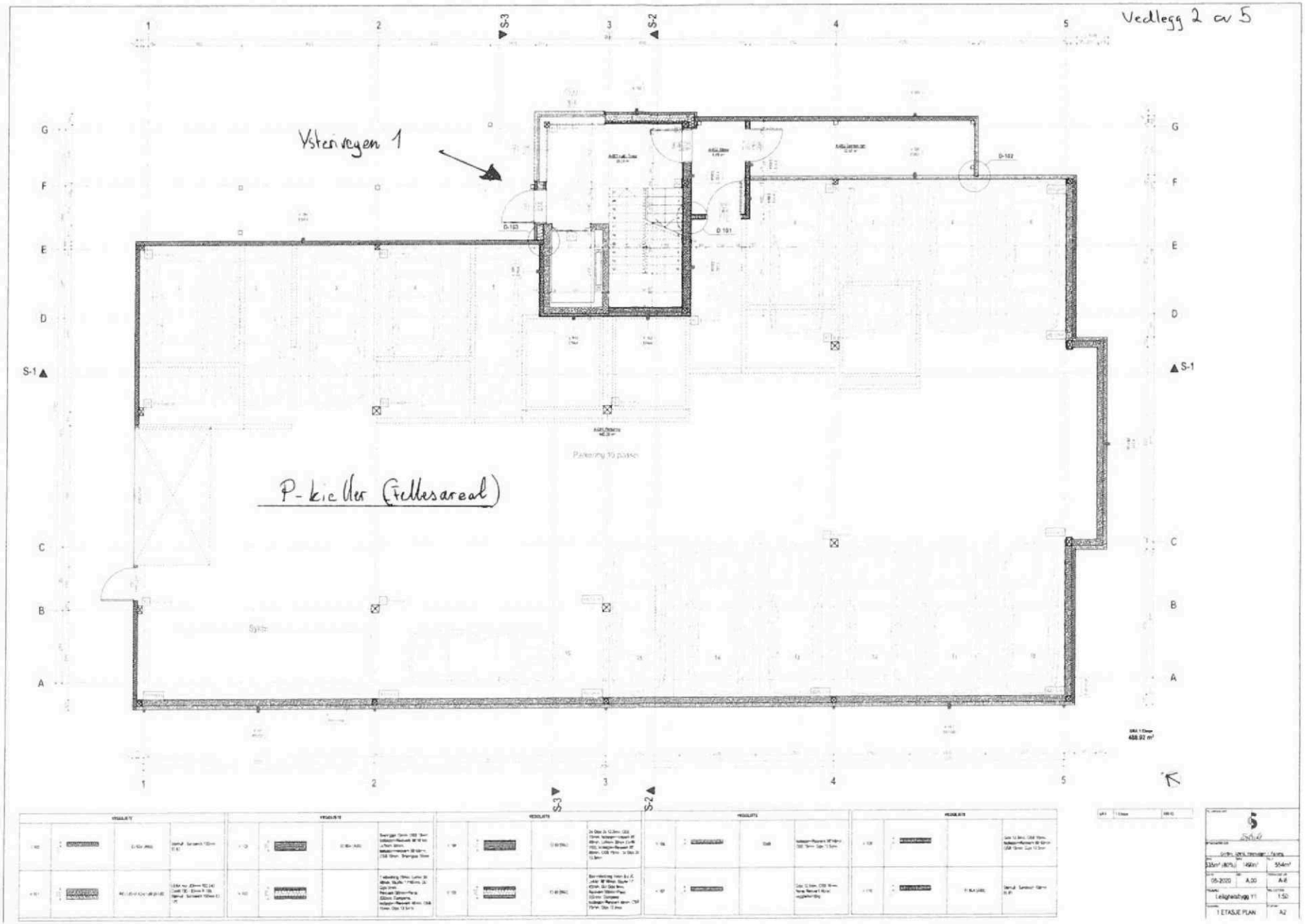
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

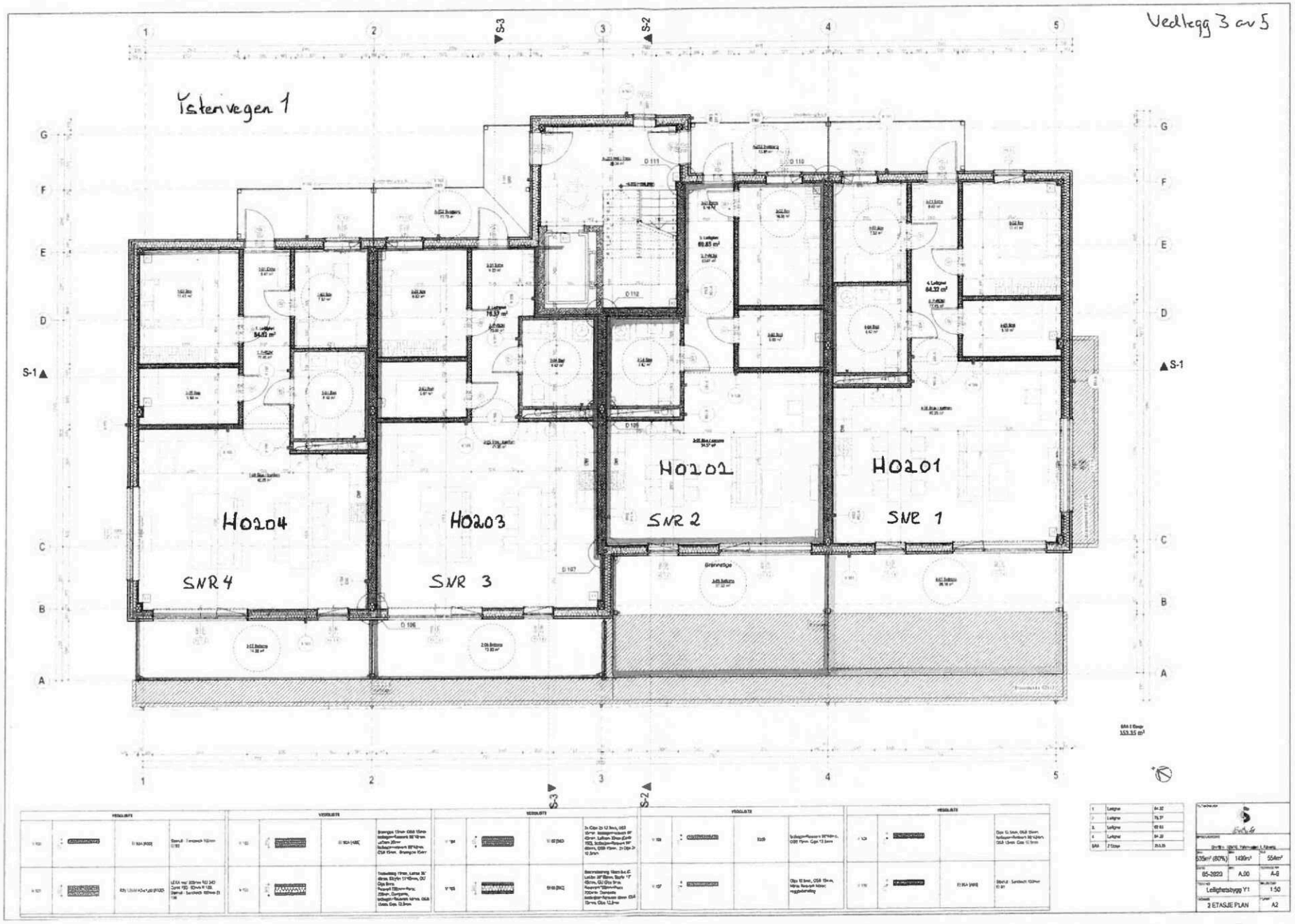
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller=				Nevner =															

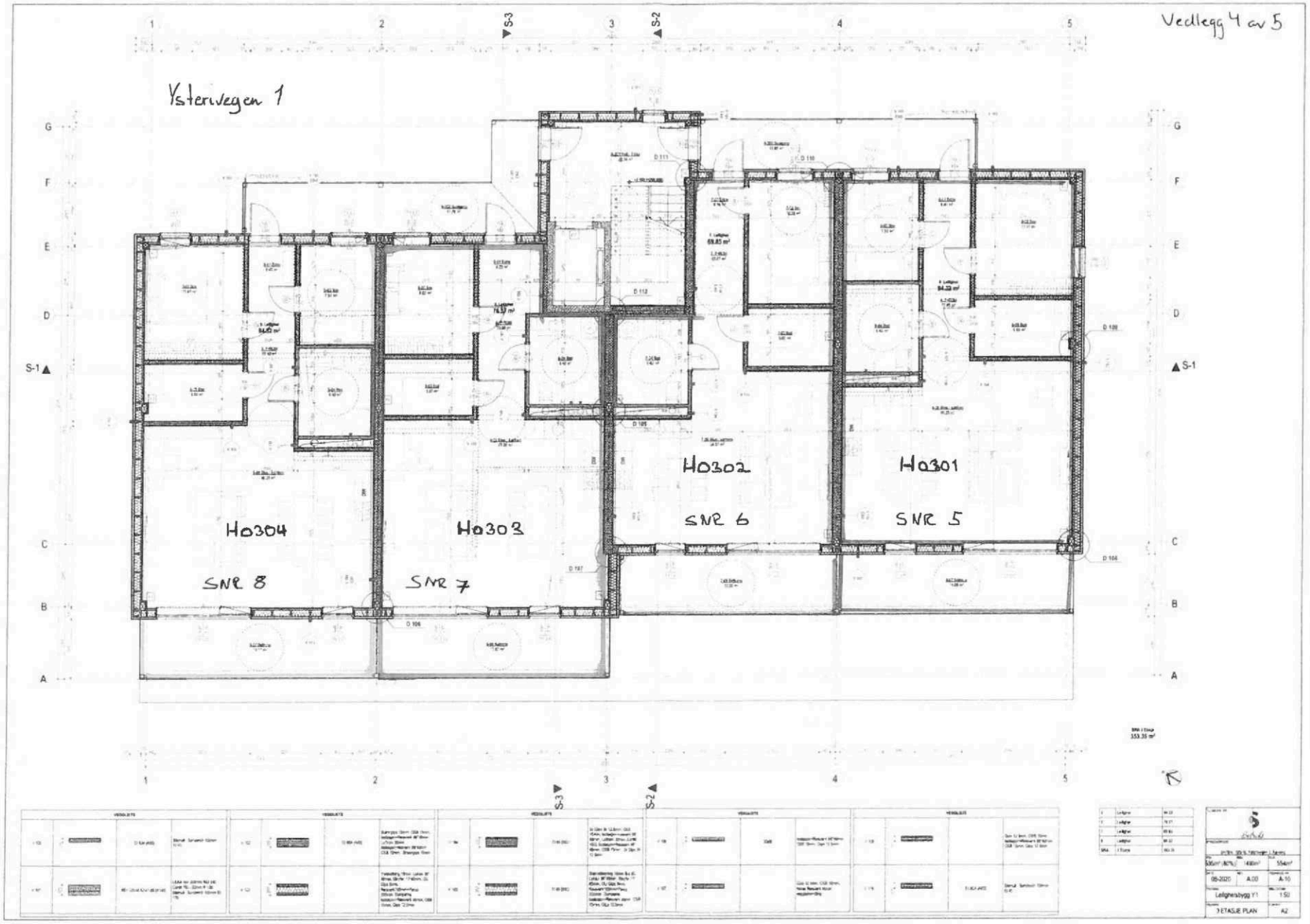
Dato	Innsenderens underskrift
1/10-2020	Svein Hytten

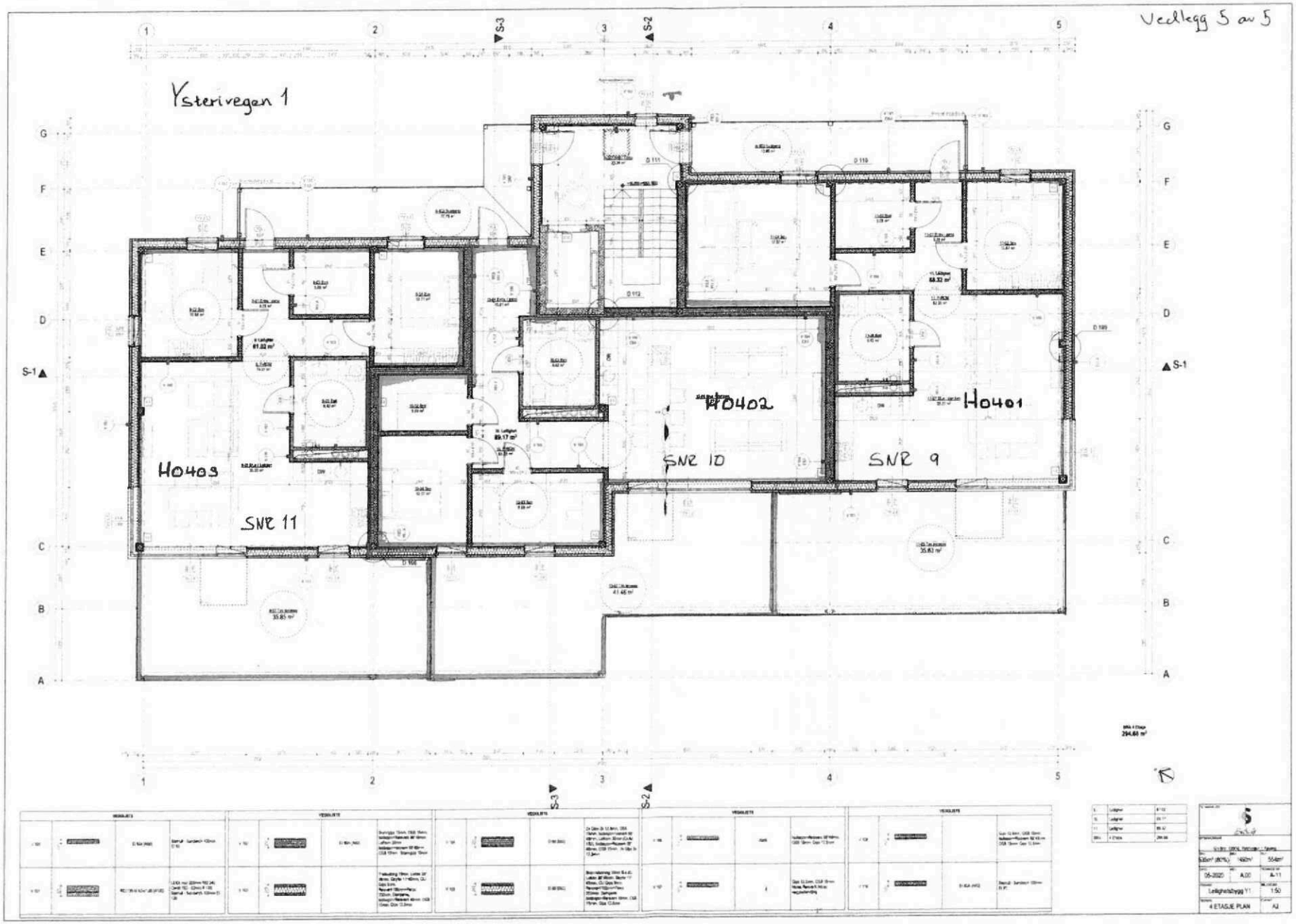
Vedlegg 1 av 5.




Vedlegg 2 av 5
Vesterveien 1
P-kjeller (Fellesareal)
S-1
S-2
S-3
1 ETASJE PLAN


Vedlegg 3 av 5
Ystenvegen 1
H0204
SNR 4
H0203
SNR 3
H0202
SNR 2
H0201
SNR 1
S-1
S-2
S-3


Vedlegg 4 av 5
Ysterivegen 1
H0304
SNR 8
H0303
SNR 7
H0302
SNR 6
H0301
SNR 5
S-1
S-2
S-3


Vedlegg 5 av 5
Ysterivegen 1
H0403
SNR 11
H0402
SNR 10
H0401
SNR 9
S-1
S-2
S-3

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:
Ysterivegen 1, 2634 Fåvang
Gnr. 129, Bnr. 10, Snr. 10, Ringebu kommune.

Oppdragsnummer:
55251251

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 906 10 172

E-post: stig.svartor@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.
