

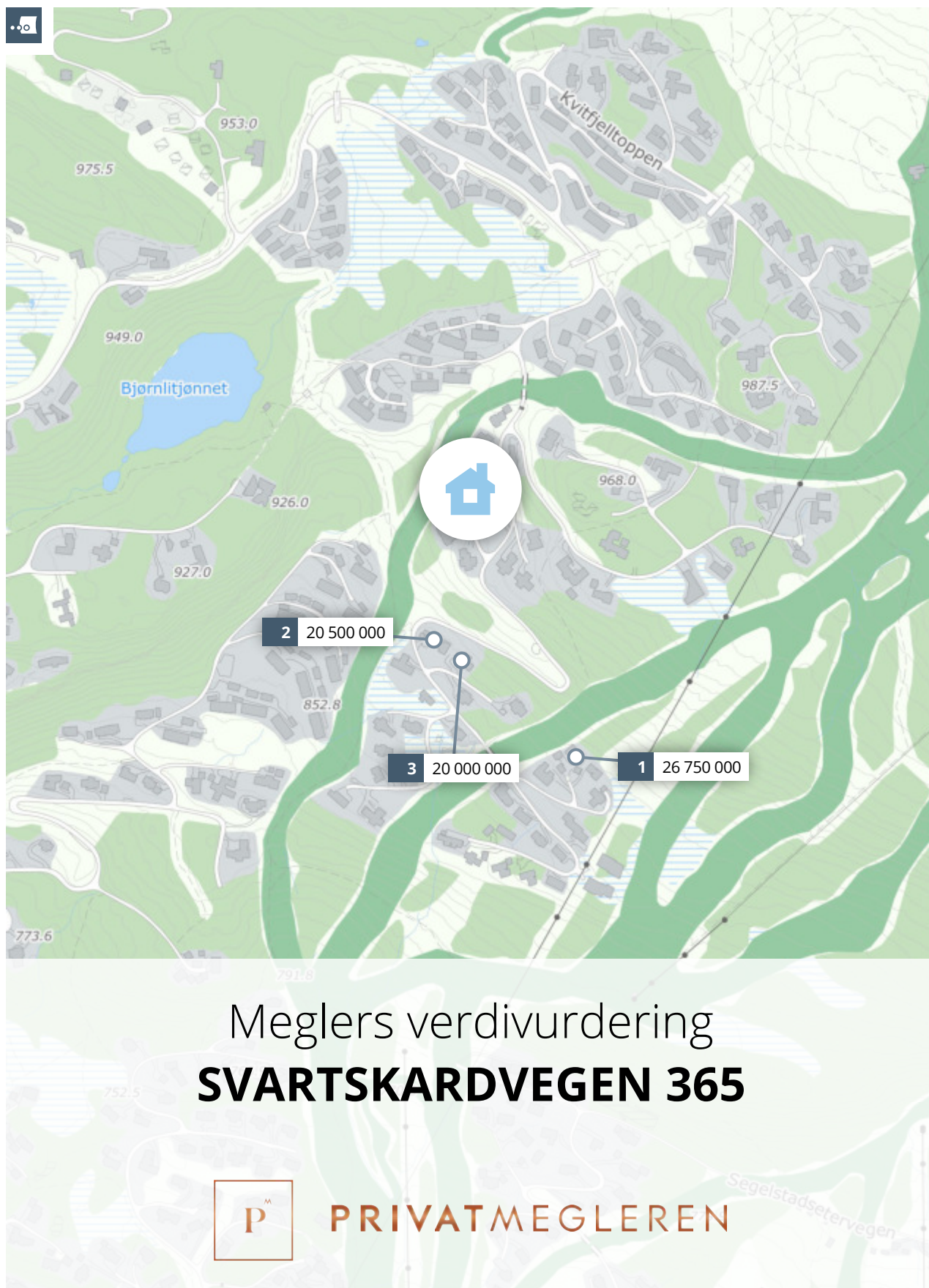


SVARTSKARDVEGEN 365

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 03.04.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Henning Svartor.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2018

GNR 104 BNR 323 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU GRUNNKRETS MIDT-STRAND

Verdivurdert til

20 500 000

- **20 500 000** **106 218**
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m ²	34 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt					2 551 m ²	
Byggear					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svartskardvegen 414 187 m ² 2011 1 502 m ² 6 sov	30.10.2024	28 900 000	26 750 000	0	26 750 000	143 048
2 Svartskardvegen 400 238 m ² 2011 1 910 m ² 5 sov	07.04.2021	-	20 500 000	-	20 500 000	86 134
3 Svartskardvegen 402 0 m ² 2014 1 400 m ² - sov	19.10.2020	-	20 000 000	-	20 000 000	-

Kvitfjell Vest - Høyt oppe på Kvitfjell Panorama ligger denne nyere hytta med anneks!

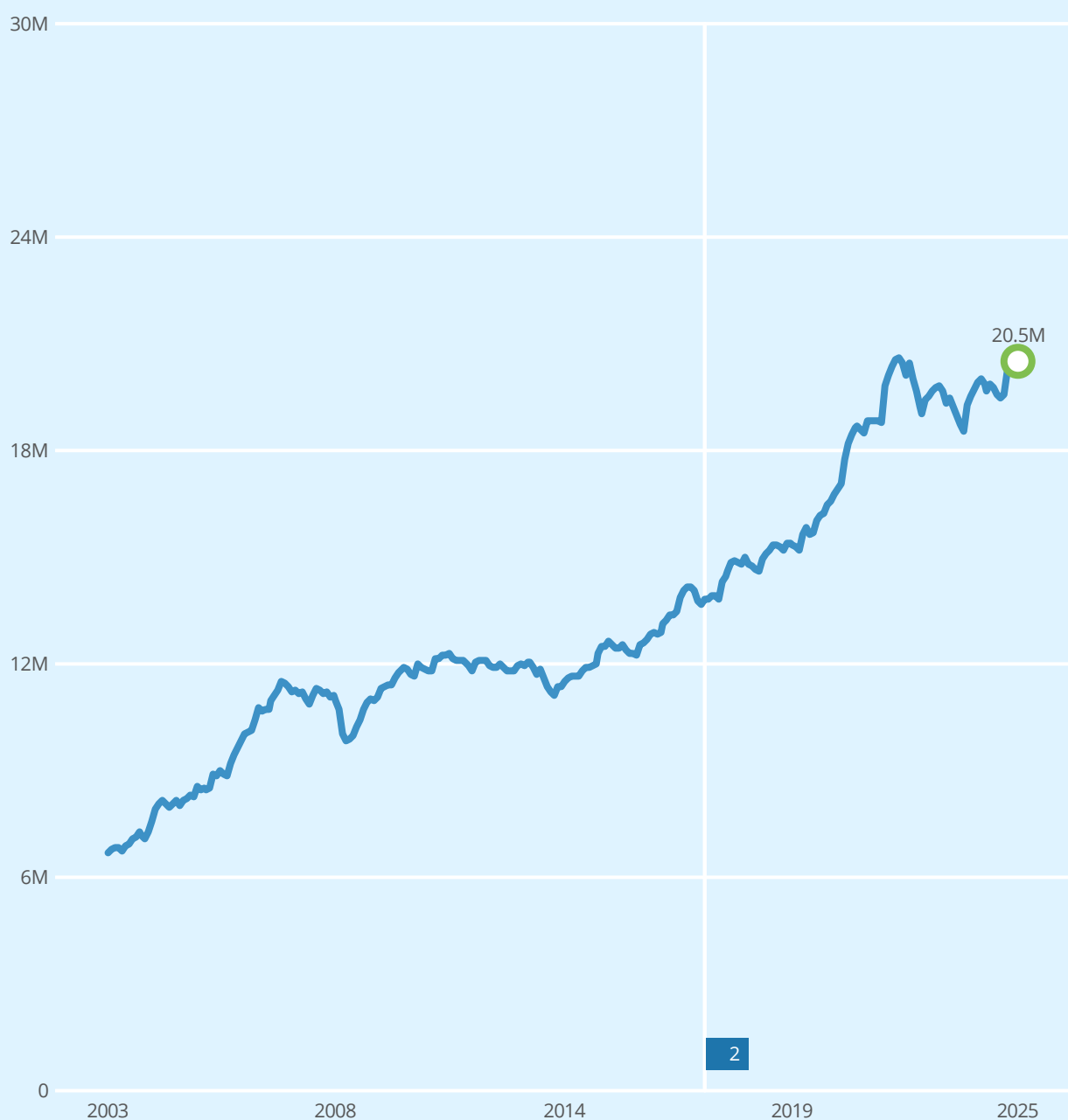
Her får man plass til hele familien fordelt på en hovedhytte med god planløsning samt et fullverdig anneks med garasje under.

Hytta ligger helt inntill Bjønnliløypa og har en svært romslig tomt. Her får man perfekte solforhold og flott utsikt!

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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Fritidsbygg

2

Garasje, anneks



Ingen historiske omsetninger registrert



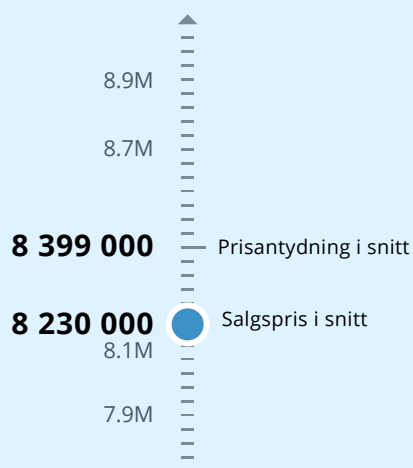
Fritidsboliger til salgs i MIDT-STRAND grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

81
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-STRAND grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

256
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG
 RINGEBU kommune
 gnr. 104, bnr. 323

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 20.03.2024

Rapportdato: 23.03.2024

Oppdragsnr.: 20050-1431

Referansenummer: FH8296

Autorisert foretak: TA Olsen Takst AS

Vår ref: Thor Arve Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Thor Arve Olsen

Uavhengig Takstingeniør

ta@olsentakst.no

959 71 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over et plan med frittstående anneks med garasje og bod i undertetasje. Fritidsboligen fremstår med liten bruksslitasje.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Loft er ikke besikket. Utvendig luke på utvendig gavlvegg er igjennskrudd.
Kottdører på vegg i entre/ gang er såpass høyt oppe at det må ha stige.

Utvendig er det lufting i gesimsen til loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør med åpningsbart sidefelt.
Terrassen er ikke vurdert grunnet snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gulv mot grunn med støpt plat på mark.
Radon: Ferdigattest foreligger. Det er dokumentasjon på at bygget er oppført i henhold til Tek 17, med krav om radonsperre.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, servantskap med trefolierte fronter, veggmontert toalett og dusjdører i herdet glass.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, servantskap med trefolierte fronter, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt induksjonstopp og komposittkum. Det er inegrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin. Innebygget komfyr. Skvetteplate på vegg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu har fliser på gulv. Panel på vegger og i himling.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det antas at det er søkt etter
overgangsbestemmelsene i § 17-2 kan
tiltakshaver ut 2018 kan velge om hele tiltaket
skal følge nye TEK17 eller gamle TEK10. Etter
01.01.2019 må det bygges etter Tek 17, med krav
om ventilasjonsanlegg på fritidsboliger over 150
kvm.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Bereder er
plassert i teknisk rom.
Vaskemaskin er tilkoblet i teknisk rom.

Automatsikringer. 63 A hovedbryter. Sjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2018.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Stedvis forblendet med naturstein.
Terrenget har en meget begrenset besiktigelse da
terrenget var dekket med snø på
befaringsstidspunktet.
Tomten ligger i et skrånende terreng.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

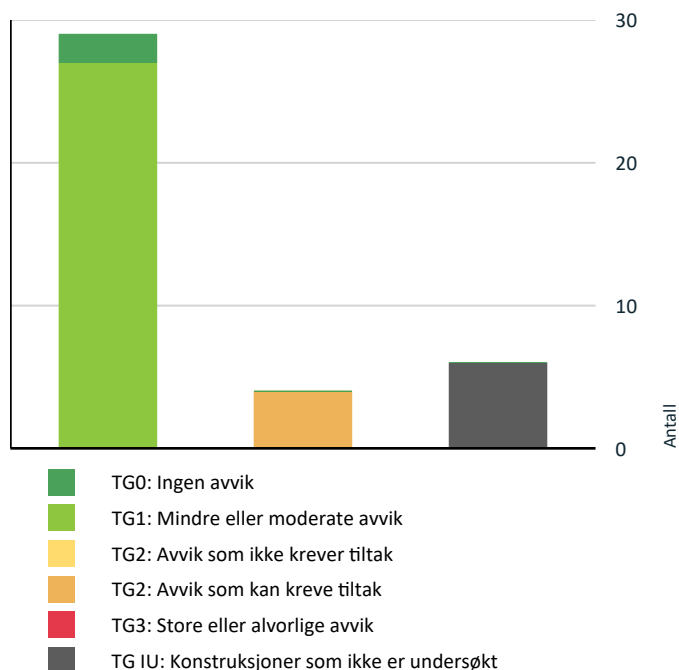
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke vurdert grunnet mye snø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Levetid på torvtak er 35-50 år.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For bortledning av vann bør man koble et fleksibelt rør på utløpet fra takrennen og legge dette røret et stykke ut på bakken vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra taknedløp overstiger kapasiteten for en vanlig husdrenering og er en vanlig årsak til fuktskader.

Veggkonstruksjon

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



Takkonstruksjon/Loft

Loft er ikke besiktiget. Utvendig luke på utvendig gavlvegg er igjennskrudd.

Kottdører på vegg i entre/ gang er såpass høyt oppe at det må ha stige. Utvendig er det lufting i gesimsen til loftet.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres og slisses inn i kledning over vindu.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør med åpningsbart sidefelt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er ikke vurdert grunnet snø.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

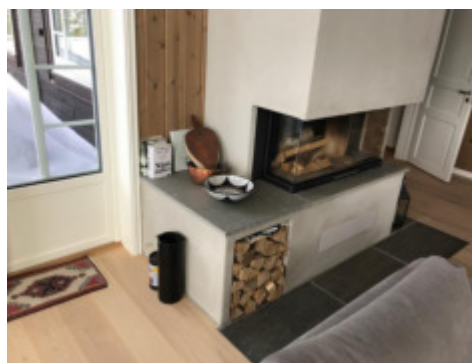
Gulv mot grunn med støpt plat på mark.

TG 0 Radon

Ferdigattest foreligger. Det er dokumentasjon på at bygget er oppført i henhold til Tek 17, med krav om radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

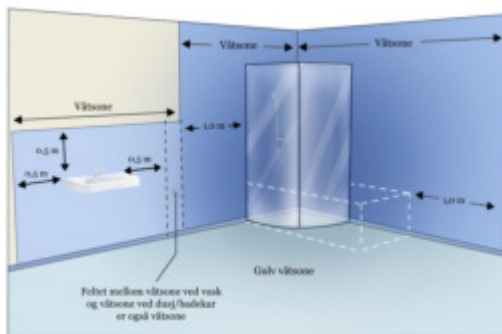
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Våtzone strekker seg en meter fra dusjdør og utover. Vedlagt tegning viser våtsoner på våtrom.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 30 mm.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, servantskap med trefolierte fronter, veggmontert toalett og dusjdører i herdet glass.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket hvis dusjen er rett over sluket.

Det bemerkes noe lite fall i dusjsone.

Totalt fall er 20 mm.

Krav etter Tek 17 skal det være minimum 25 mm fra topp sluk til laveste punkt membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, servantskap med trefolierte fronter, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt induksjonstopp og komposittkum. Det er inegret kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin. Innebygget komfyr. Skvetteplate på vegg.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu har fliser på gulv. Panel på vegger og i himling.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

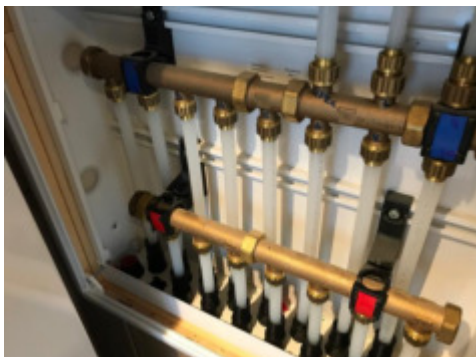
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det antas at det er søkt etter overgangsbestemmelsene i § 17-2 kan tiltakshaver ut 2018 kan velge om hele tiltaket skal følge nye TEK17 eller gamle TEK10. Etter 01.01.2019 må det bygges etter Tek 17, med krav om ventilasjonsanlegg på fritidsboliger over 150 kvm.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Bereder er plassert i teknisk rom.



TG 1 Andre installasjoner

Vaskemaskin er tilkoblet i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. 63 A hovedbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Østbye og Sletmoen AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Østbye og Sletmoen AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

En El kontroll anbefales da takstmann er ikke el fagmann. Løse høytalerledninger i gesims uteplass mor vest.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2018.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Stedvis forblendet med naturstein.



Forstøtningsmurer

Terrenget var dekket med snø på befaringstidspunktet.

Terrenghorhold

Skrånende terrenghorhold.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Anneks/garasje/bod



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Annekset over et plan med garasje og bod i underetasjen.

Utvendige forhold

Annekset er fundamentert med grunnmur i betong, utvendig forblendet med naturstein. Oppført i bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak tekket med torv. Sperrer pålagte limtredragere. Takrenner og nedløp i metall.

Innvendige forhold

Innvendig har en planløsning med entre/gang, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Gulv med parkett, fliser i entre/gang og bad. Peis på stue, tilkoblet stålpipes.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank er plassert i kjellerbod på 194 liter.

Vinduer med tre lags glass.

Rør i rør i skap er plassert i kjellerbod.

Sikringskap er plassert i kjellerbod. 400 v anlegg. 32 A hovedsikring. Østbye og Sletmoen AS.

Brannslukker og røykvarsler er installert.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsdører. Heltre benkeplate med nedfelt kum og koketopp. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.



Våtrom

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dusjdører i herdet glass. Servantplate, servantskap med trefolierte fronter. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Oppvarmet med varmekabel i gulv. Fall til sluk på 35 mm. Hjørnesluk. Tilluft i gulv, ventil i vegg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	157			157			157
SUM	157						157
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Teknisk rom , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Bad 2, Badstue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Anneks/garasje/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	36			36			36
Kjeller		34		34			34
SUM	36	34					70
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		
Kjeller		Garasje , Bod	

Kommentar

Garasje og bod måler totalt 34 kvm.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	154	3
Anneks/garasje/bod	36	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2024	Thor Arve Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	104	323		0	2551 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartskardvegen 365

Hjemmelshaver

Foss Line, Einertsen Tom, Segelstad Tore
Brandstadmoen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta har en fin beliggende på Kvittfjell Vest.

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 fritidsbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen oppgitte.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/FH8296>

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

Oppdragsnummer	55240075		
----------------	----------	--	--

Adresse	Svartskardvegen 365		
Postnummer	2634	Poststed	FÅVANG
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5år7mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	2103499
Selger1fornavn	Tom	Selger1etternavn	Einertsen
Selger2fornavn	Line	Selger2etternavn	Foss

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Reklamasjon til Boligpartner

Redegjør for hva som er gjort og når

Forsterket innfestingen av dragere under terrassen: arbeid ble utført sommeren 2021

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

32 amp 400 volt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Vet ikke om dette ble utført før overtagelse av hytta i 2018

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

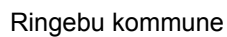
Foss,Line

Signert av

Einertsen, Tom

Signert av





Eiendom: 104/323
Adresse: Svartskardvegen 365
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



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 til 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-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse

 Skianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



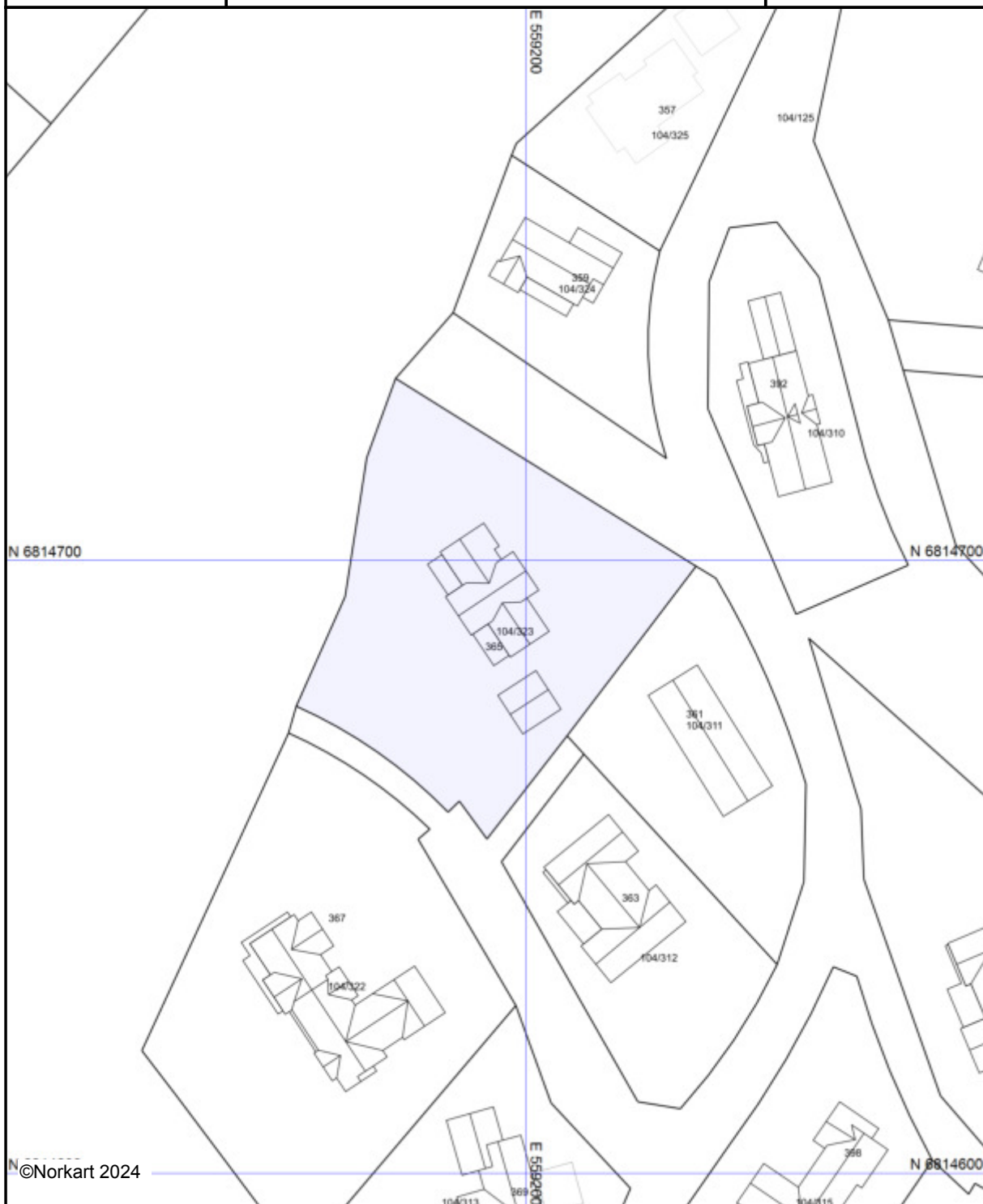
Ringeby kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/323
Adresse: Svartskardvegen 365
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



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 FOR KVITFJELL PANORAMA H20 OG H21

§ 1 PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å endre fra utnytting til fritidsleiligheter, med utnyttelsesgrad TU = 40 % i gjeldende reguleringsplan, til detaljregulering der en ønsker om å dele området opp i enkelttomter.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

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

- Fritidsbebyggelse
- Skiløype
- Energianlegg

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

- Friluftsområde

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgekrav

Før igangsettingstillatelse for bygging av hytter kan gis, er det krav om at det bygges atkomstveger fram til tomtene og at det legges ledninger for vann og avløp og annen infrastruktur inn til tomtegrensene.

§ 4.2 Terrengtilpasning og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, vegskjæringer og –fyllinger skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.

Ringebu kommune kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep. For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Unødvendig utsjaktning av terrenget bør unngås.

Ved etablering av fundament for bebyggelsen bør etablering av skjæring og eventuell fylling unngås. Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav / laft eller sokkel utført i naturstein. Der terrengfall tas opp med støttemurer og sokkeletasje, kan disse utføres i naturstein, betong forblending med naturstein og/eller laftkonstruksjon.

Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasjen skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. Det skal ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassing og fordeling av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebases at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard.

Det må tilstrebes en harmonisk utforming og vegetasjonen skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende.

Gamle råk, avlingsveger og innregulerte turstier, langrenns- eller alpinløyper må ikke stenges med gjerde eller grind.

§ 4.3 Utforming

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

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, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Fargene på bebyggelse skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang.

§ 4.4 Plankrav

Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp.

All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Ringebu kommunes VA-norm er å finne på www.vanorm.no, og rammeplan for Vannforsyning i Kvittfjell, kommunestyresak 110/07. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes til enhver tid gjeldende veileder: «grad av utnytting» (Miljøverndepartementet og kommunal- og regionaldepartementet) og teknisk forskrift.

§ 4.5 Gjerder

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundament høyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

7. Seinest tre uker før gjerdning planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerdning igangsettes. Naboer skal varsles.

§ 4.6 Vann, avløp, strøm

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i grøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetrase med vann- og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetrase med vann- og avløp må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for senter grøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepssonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

§ 4.7 Dokumentasjon

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraséer.

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er henstilling av intern biloppstilling på egen tomt.

Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmateriellet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

§ 4.8 Masselagring

Overskuddsmasser deponeres i godkjent massedeponi ved Svinslåvegen (tilhørende Kvitfjell Vest AS).

§ 4.9 Renovasjon

Ny miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området.

§ 4.10 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende

a) Generelt

På tomtene skal det oppføres frittliggende fritidsboliger. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligheter på hver enkelt tomt. Tomtene kan ikke deles opp i ytterligere flere bruksenheter. På område BFR1 og BFR2 kan det oppføres inntil to bygninger, mens det på områdene BFR3-BFR6 kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform, og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter.

Bygningene kan ikke fradeles. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.

Byggegrense mot vegene KV1 og KV2 er 10 m til senterlinje veg. For øvrig er byggegrense 4,0 m mot formålsgrense. Det er satt byggegrenser mot de bratteste partiene på tomtene, og vegetasjon innenfor byggegrensene skal beholdes.

b) Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse er BRA=25 %. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng. Mønehøyde kan være maks. 7,5 meter over topp grunnmur.

Tomtene må basere seg på trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning i samsvar med terrengfall på tomta.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som "forblending" av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning iht. NBIbyggdetaljer.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. ca. 50 % av tomtearealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

c) Plassering, utforming

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell hvor bygg kan ha skråtak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå, skal brytes opp i mindre partier.

På tak med fall inntil 10° fall kan taket tekkes med materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Bygning med takfall inntil 10 ° fall kan tillates dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig med nabobebyggelse. Takvinkel, taktekking og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt.

§ 5.2 Skiløype

Eksisterende skibakke er vist på plankartet.

§ 5.3 Energianlegg

Eksisterende energianlegg, trafo, er vist på plankartet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.4 Kjøreveg

Avkjørsler er felles for bebyggelse som naturlig sokner til vegen.

Atkomst fram til eiendommene i planområdet må være farbar for brannvesenets biler hele året. Hovedatkomstveger skal ha inntil 5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innenfor regulert vegbredde. Stikkvegene KV3 og KV4 skal opparbeides med 4 meters bredde og minimum grøftebredde på 1,5 meter på hver side.

Parkering er ikke tillatt langs disse vegene. Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget.

§ 5.5 Annen veggrunn

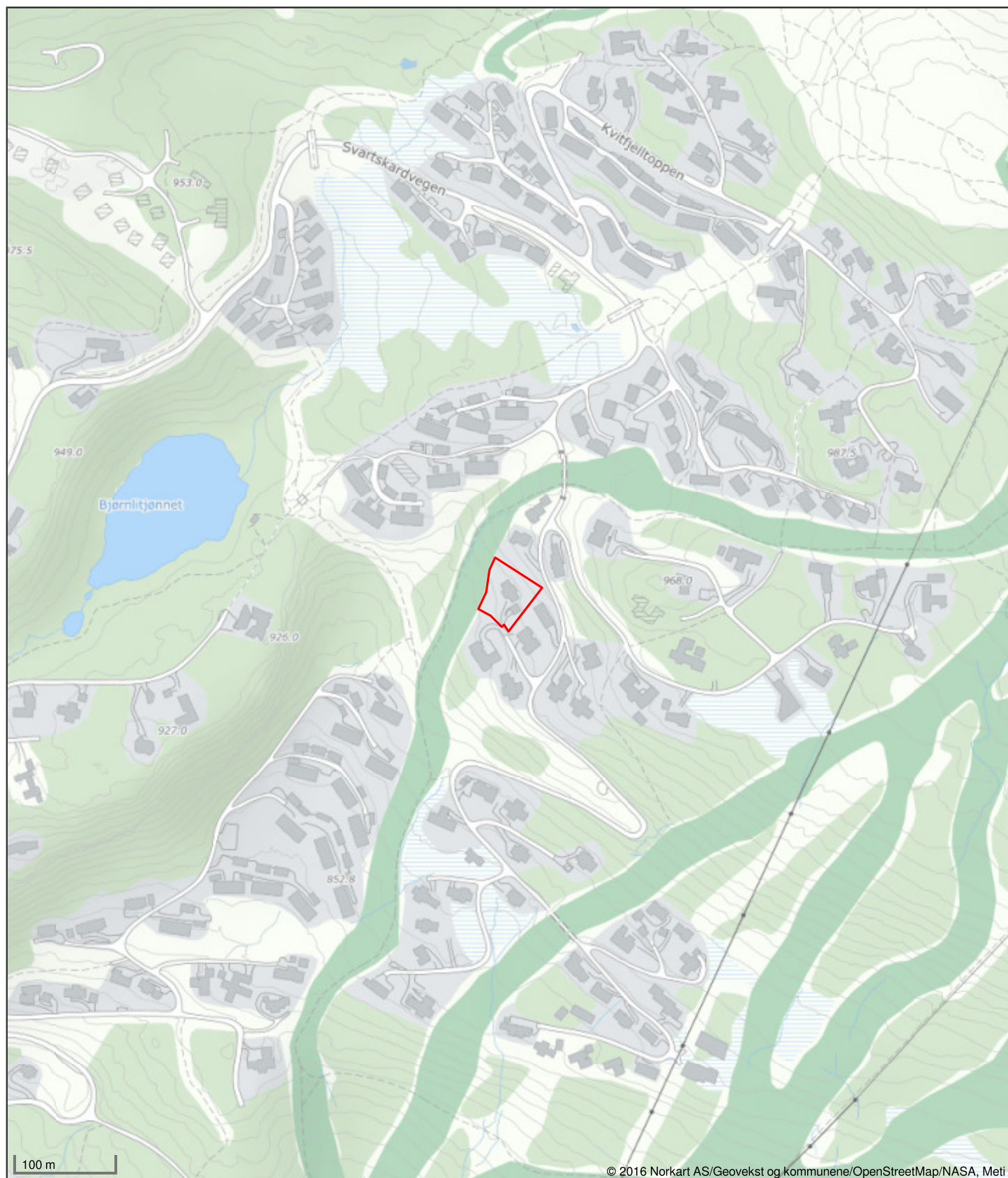
Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring- og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

§ 5.6 Friluftsområde

Friluftsområdene (privat) som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i utbygging og tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området

Oversiktskart for eiendom 3439 - 104/323//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2551
Etablert dato	15.12.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	104/323
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	21.10.2015	15/2289	Tinglyst	104/125 (-2550,9), 104/323 (2551)
Oppmålingsforr.	11.12.2015	J 116/15	20.12.2015	104/4, 104/311

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6814691.2	559189.96		Ja	2551	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EINERTSEN TOM F020662*****	Fester (F) 1/2	STRANDVEIEN 14A 1392 VETTRE	Bosatt (B)
FOSS LINE F031073*****	Fester (F) 1/2	STRANDVEIEN 14A 1392 VETTRE	Bosatt (B)
SEGELSTAD TORE B F010177*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Segelstadvegen 51 2634 FÅVANG	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
31.10.2023	23-051844REN-JVIN/JLHM	98/1, 98/27, 98/28, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 99/1, 99/4, 99/5, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/17, 100/19, 100/21, 100/22, 100/23, 100/24, 100/25, 100/26, 100/27, 100/28, 101/1, 101/2, 101/3, 102/1, 102/2, 102/3, 102/5, 102/6, 102/7, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/15, 102/16, 102/17, 102/18, 102/19, 102/20, 102/21, 102/22, 102/24, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31, 102/32, 102/33, 102/34, 102/35, 102/36/0/1, 102/36/0/2, 102/37, 102/38, 102/39, 102/40, 102/41, 102/42, 102/43, 102/44, 102/45, 102/46, 102/47, 102/48, 102/49, 102/50, 102/51, 102/52, 102/53, 102/54, 102/55, 102/56, 102/57, 102/58, 102/59, 102/60, 102/61, 102/62, 102/63/0/1, 102/63/0/2, 102/64/0/1, 102/64/0/2, 102/64/0/3, 102/64/0/4, 102/64/0/5, 102/64/0/6, 102/64/0/7, 102/64/0/8, 102/64/0/9, 102/64/0/10, 102/64/0/11, 102/64/0/12, 102/65, 102/66, 102/67, 102/68, 102/69, 102/70, 102/71, 102/72, 102/73, 102/74, 102/75, 102/76, 102/77, 102/78, 102/79, 102/80, 102/81, 102/82, 102/83, 102/84, 102/85, 102/86, 102/87, 102/88, 102/89, 102/90, 102/91, 102/92, 102/93, 102/95/0/1, 102/95/0/2, 102/95/0/3, 102/95/0/4, 102/96, 102/98, 102/99, 102/100, 102/101, 102/102, 102/103, 102/104, 102/105, 102/106, 102/107, 102/108, 102/109, 102/110, 102/111, 102/112, 102/113, 102/114, 102/115, 102/116, 102/117, 102/118, 102/119, 103/1, 103/2, 103/4, 103/5, 103/7, 103/8, 103/9, 103/10, 103/11, 103/12, 103/13, 103/14, 103/15, 103/16, 103/17, 103/18, 103/19, 103/20, 103/21, 103/22, 103/23, 103/24, 103/26, 103/27, 103/28, 103/29, 103/30, 103/31, 103/33, 103/34, 103/35, 103/36, 103/37, 103/38, 103/39, 103/40, 103/41, 103/42, 103/43, 103/44, 103/45, 103/46, 103/47, 103/48, 103/49, 103/50, 103/51, 103/52, 103/53, 103/54/0/1, 103/54/0/2, 103/54/0/3, 103/55, 103/56, 103/57, 103/58, 103/59, 103/60, 103/61, 103/62, 103/63, 103/65, 103/66, 103/67, 103/68, 103/69, 103/70, 103/71, 103/72, 103/73, 103/74, 103/75, 103/76, 103/77, 103/78, 103/79, 103/80, 103/81, 103/82, 103/83, 103/84, 103/85/0/1, 103/85/0/2, 103/86/0/1, 103/86/0/2, 103/86/0/3, 103/86/0/4, 103/87/0/1, 103/87/0/2, 103/87/0/3, 103/87/0/4,

103/87/0/5, 103/87/0/6, 103/87/0/7, 103/87/0/8, 103/88/0/1, 103/88/0/2, 103/88/0/3, 103/88/0/4, 103/89/0/1, 103/89/0/2, 103/89/0/3, 103/89/0/4, 103/91, 103/93/0/1, 103/93/0/2, 103/94, 103/95, 103/97, 103/98, 103/99, 103/100, 103/101, 103/102, 103/103, 103/104, 103/105, 103/106, 103/107, 103/108, 103/109, 103/110, 103/111, 103/112, 103/113, 103/114, 103/115, 103/116, 103/117, 103/118, 103/119, 103/120, 103/121, 103/122, 103/123, 103/124, 103/125, 103/126, 103/127, 103/128, 103/129, 103/130, 103/131, 103/132, 103/133, 103/134, 103/135, 103/136, 103/137, 103/138, 103/139, 103/140, 103/141, 103/142, 103/143, 103/144, 103/145, 103/147, 103/148, 103/149, 103/150, 103/151, 103/152, 103/153, 103/154, 103/155, 103/156, 103/157, 103/158, 103/159, 103/160, 103/161, 103/162, 103/163, 103/164, 103/165, 103/166, 103/167, 103/168, 103/169, 103/170, 103/171, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/7, 104/8, 104/19, 104/24, 104/25/0/1, 104/25/0/2, 104/25/0/3, 104/25/0/4, 104/25/0/5, 104/25/0/6, 104/25/0/7, 104/25/0/8, 104/29/0/1, 104/29/0/2, 104/29/0/3, 104/29/0/4, 104/29/0/5, 104/29/0/6, 104/29/0/7, 104/29/0/8, 104/29/0/9, 104/29/0/10, 104/32, 104/33, 104/34, 104/35, 104/36, 104/37, 104/38, 104/39, 104/40, 104/41, 104/42, 104/43, 104/44, 104/45, 104/46, 104/47, 104/48, 104/49, 104/50, 104/51, 104/52, 104/53, 104/54, 104/55, 104/56, 104/57, 104/58, 104/59, 104/60, 104/61, 104/62, 104/63, 104/64, 104/65, 104/66, 104/67, 104/68, 104/69, 104/70, 104/71, 104/72/0/1, 104/72/0/2, 104/72/0/3, 104/72/0/4, 104/72/0/5, 104/72/0/6, 104/72/0/7, 104/72/0/8, 104/72/0/9, 104/72/0/10, 104/72/0/11, 104/72/0/12, 104/72/0/13, 104/72/0/14, 104/72/0/15, 104/72/0/16, 104/72/0/17, 104/72/0/18, 104/72/0/19, 104/72/0/20, 104/72/0/21, 104/72/0/22, 104/72/0/23, 104/72/0/24, 104/72/0/25, 104/72/0/26, 104/72/0/27, 104/72/0/28, 104/72/0/29, 104/73, 104/74, 104/75, 104/76, 104/77, 104/78, 104/79, 104/80, 104/81, 104/82, 104/83, 104/84, 104/85, 104/86, 104/87, 104/88, 104/89, 104/90, 104/91/0/1, 104/91/0/2, 104/91/0/3, 104/91/0/4, 104/91/0/5, 104/91/0/6, 104/91/0/7, 104/91/0/8, 104/91/0/9, 104/91/0/10, 104/91/0/11, 104/91/0/12, 104/93/0/1, 104/93/0/2, 104/93/0/3, 104/93/0/4, 104/93/0/5, 104/93/0/6, 104/93/0/7, 104/93/0/8, 104/94/0/1, 104/94/0/2, 104/94/0/3, 104/94/0/4, 104/94/0/5, 104/96, 104/97, 104/98, 104/99, 104/100, 104/101, 104/102, 104/103, 104/104, 104/105, 104/106, 104/107, 104/108, 104/109, 104/110, 104/111, 104/112, 104/113, 104/114, 104/115/0/1, 104/115/0/2, 104/115/0/3, 104/115/0/4, 104/116/0/1, 104/116/0/2, 104/116/0/3, 104/116/0/4, 104/116/0/5, 104/116/0/6, 104/116/0/7, 104/116/0/8, 104/117/0/1, 104/117/0/2, 104/117/0/3, 104/117/0/4, 104/117/0/5, 104/117/0/6, 104/117/0/7, 104/117/0/8, 104/118/0/1, 104/118/0/2, 104/118/0/3, 104/118/0/4, 104/118/0/5, 104/118/0/6, 104/118/0/7, 104/118/0/8, 104/118/0/9, 104/118/0/10, 104/118/0/11, 104/119, 104/120, 104/121, 104/122, 104/123, 104/124, 104/125, 104/126, 104/127, 104/128, 104/129, 104/130/0/1, 104/130/0/2, 104/130/0/3, 104/130/0/4, 104/130/0/5, 104/130/0/6, 104/130/0/7, 104/130/0/8, 104/130/0/9, 104/130/0/10, 104/130/0/11, 104/130/0/12, 104/130/0/13, 104/130/0/14, 104/130/0/15, 104/130/0/16, 104/130/0/17, 104/130/0/18, 104/130/0/19, 104/130/0/20, 104/130/0/21, 104/130/0/22, 104/130/0/23, 104/130/0/24, 104/130/0/25, 104/130/0/26, 104/130/0/27, 104/130/0/28, 104/130/0/29, 104/130/0/30, 104/130/0/31, 104/130/0/32, 104/130/0/33, 104/130/0/34, 104/130/0/35, 104/130/0/36, 104/130/0/37, 104/130/0/38, 104/130/0/39, 104/130/0/40, 104/130/0/41, 104/130/0/42, 104/130/0/43, 104/130/0/44, 104/130/0/45, 104/130/0/46, 104/130/0/47, 104/130/0/48, 104/130/0/49, 104/130/0/50, 104/130/0/51, 104/130/0/52, 104/130/0/53, 104/131, 104/132, 104/133, 104/134, 104/135, 104/137, 104/138, 104/139, 104/140, 104/141, 104/142, 104/143, 104/144, 104/145, 104/146, 104/147, 104/148, 104/149, 104/150, 104/151, 104/152, 104/153, 104/154, 104/155, 104/156, 104/157, 104/158, 104/159, 104/160, 104/161, 104/162, 104/163, 104/164, 104/165, 104/166, 104/167, 104/168, 104/169, 104/170, 104/171, 104/172, 104/173, 104/174, 104/175, 104/176, 104/177, 104/178, 104/179, 104/180, 104/181, 104/182, 104/183, 104/184, 104/185, 104/186, 104/187, 104/188, 104/189, 104/190, 104/191, 104/192, 104/193, 104/194, 104/195, 104/196, 104/197, 104/198, 104/199, 104/200, 104/201, 104/202, 104/203, 104/204, 104/205, 104/206, 104/207, 104/208, 104/209, 104/210/0/1, 104/210/0/2, 104/210/0/3, 104/210/0/4, 104/210/0/5, 104/210/0/6, 104/210/0/7, 104/210/0/8, 104/210/0/9, 104/210/0/10, 104/211/0/1, 104/211/0/2, 104/211/0/3, 104/211/0/4, 104/211/0/5, 104/211/0/6, 104/211/0/7, 104/211/0/8, 104/211/0/9, 104/211/0/10, 104/211/0/11, 104/213, 104/214, 104/215, 104/216, 104/217, 104/218, 104/219, 104/220, 104/221, 104/223, 104/224, 104/225, 104/226, 104/227, 104/228, 104/229, 104/230, 104/231, 104/232, 104/233, 104/234, 104/235/0/1, 104/235/0/2, 104/235/0/3, 104/235/0/4, 104/236, 104/237, 104/238, 104/240/0/1, 104/240/0/2, 104/240/0/3, 104/241, 104/244/0/1, 104/244/0/2, 104/244/0/3, 104/244/0/4, 104/245, 104/246, 104/247, 104/248, 104/249/0/1, 104/249/0/2, 104/249/0/3, 104/249/0/4, 104/250, 104/251, 104/252/0/1, 104/252/0/2, 104/252/0/3, 104/252/0/4, 104/253/0/1, 104/253/0/2, 104/253/0/3, 104/253/0/4, 104/254, 104/256, 104/257, 104/258, 104/259, 104/260/0/1, 104/260/0/2, 104/260/0/3, 104/260/0/4, 104/261/0/1, 104/261/0/2, 104/261/0/3, 104/261/0/4, 104/262, 104/263, 104/264, 104/268, 104/269, 104/270/0/1, 104/270/0/2, 104/270/0/3, 104/270/0/4, 104/271, 104/272, 104/273, 104/274, 104/275, 104/276/0/1, 104/276/0/2, 104/276/0/3, 104/276/0/4, 104/277, 104/278/0/1, 104/278/0/2, 104/278/0/3, 104/278/0/4, 104/279, 104/280, 104/281, 104/282, 104/283, 104/284, 104/285, 104/286, 104/287, 104/288, 104/289, 104/290, 104/291, 104/292, 104/293, 104/294, 104/296, 104/297, 104/299, 104/300, 104/302, 104/303, 104/304, 104/305, 104/306, 104/307, 104/308, 104/309, 104/310, 104/311, 104/312, 104/313, 104/314, 104/315, 104/316, 104/317/0/1, 104/317/0/2, 104/317/0/3, 104/317/0/4, 104/318, 104/319, 104/320, 104/321, 104/322, 104/323, 104/324, 104/325, 104/326/0/1, 104/326/0/2, 104/326/0/3, 104/326/0/4, 104/327, 104/329, 104/330, 104/331, 104/332, 104/333, 104/334, 104/335, 104/336, 104/337, 104/338, 104/339, 104/340, 104/341, 104/342, 104/343, 104/345, 104/346, 104/347, 104/348, 104/349, 104/350, 104/351, 104/352, 104/353, 104/354, 104/355, 104/355/0/1, 104/355/0/2, 104/356/0/1, 104/356/0/2, 104/357/0/1, 104/357/0/2, 104/358, 104/359, 104/360, 104/361, 104/362/0/1, 104/362/0/2, 104/362/0/3, 104/362/0/4, 104/362/0/5, 104/362/0/6, 104/362/0/7, 104/362/0/8, 104/362/0/9, 104/363, 104/364, 104/365, 104/366, 104/367, 104/368, 104/369, 104/370, 104/371, 104/372, 104/373, 104/374, 104/375, 104/376, 104/377, 104/378, 104/379, 104/380, 104/381, 104/382, 104/383, 104/384, 104/385, 104/386, 104/387, 104/388, 104/389, 104/390, 104/391, 104/392, 104/393, 104/394, 104/395, 104/396, 104/397, 104/398, 104/399, 104/400, 104/401, 104/402, 104/403, 104/404, 104/405, 104/406, 104/407, 104/408, 104/409, 104/410, 104/411, 104/412, 104/413, 104/414, 104/415, 104/416, 104/417, 104/419, 104/420, 104/422, 104/423, 104/424, 104/425, 104/426, 104/427, 104/428, 104/429, 104/430, 104/431, 104/432, 104/433, 104/434, 104/435, 104/436, 104/437, 104/438, 104/439, 104/440, 104/441, 104/442, 104/443, 104/444, 104/445, 104/446, 104/447, 104/448, 104/449, 104/450, 104/451, 104/452, 104/453, 104/454, 104/455, 104/456, 104/457, 104/458, 104/459, 104/460, 104/461, 104/462, 104/463, 104/464, 104/465, 104/466, 104/467, 104/468, 104/471, 104/472, 104/473, 104/474, 104/475, 104/476, 104/477, 104/478, 104/483, 104/484, 104/485, 104/486, 104/487, 104/488, 104/489, 104/490, 104/491, 104/492, 104/493, 104/494, 104/495, 104/496, 104/497, 104/498, 104/499, 104/500, 104/501, 104/502, 104/503, 104/504, 104/505, 104/506, 104/507, 104/508, 104/509, 104/510, 104/511, 104/512, 104/513, 104/514, 104/515, 104/516, 104/517, 104/518, 104/519, 104/520, 104/521, 104/522, 104/523, 104/524, 104/525, 104/526, 104/527, 104/528, 104/529, 104/530, 104/531, 104/532, 104/533, 104/534, 104/535, 104/536, 104/537, 104/538, 104/539, 104/540, 104/541, 104/542, 104/543, 104/544, 104/545, 104/546, 104/547, 104/548, 104/549, 104/550, 104/551, 104/552, 104/554, 104/555, 104/556, 104/557, 104/558, 104/559, 104/560, 104/561, 104/562, 105/1, 105/3, 105/5, 105/6, 105/8, 105/9, 105/10, 105/13, 105/14, 105/15, 105/16, 105/17, 105/18, 105/19, 105/20, 105/21, 105/22, 105/23, 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/29, 105/30, 105/31/0/1, 105/31/0/2, 105/32, 105/33, 105/34, 105/35, 105/36, 105/37, 105/38, 105/39, 105/40, 105/41, 105/42, 105/43, 105/44, 105/45, 105/46, 105/47, 105/48, 105/49, 105/50, 105/51, 105/52, 105/53, 105/54, 105/55, 105/56, 105/57, 105/58, 105/59, 105/60, 105/61, 105/62, 105/63/0/1, 105/63/0/2, 105/63/0/3,

	105/63/0/4, 105/63/0/5, 105/63/0/6, 105/63/0/7, 105/63/0/8, 105/63/0/9, 105/63/0/10, 105/63/0/11, 105/63/0/12, 105/63/0/13, 105/63/0/14, 105/63/0/15, 105/63/0/16, 105/63/0/17, 105/63/0/18, 105/63/0/19, 105/63/0/20, 105/63/0/21, 105/63/0/22, 105/63/0/23, 105/63/0/24, 105/63/0/25, 105/63/0/26, 105/63/0/27, 105/63/0/28, 105/63/0/29, 105/63/0/30, 105/63/0/31, 105/63/0/32, 105/63/0/33, 105/63/0/34, 105/63/0/35, 105/63/0/36, 105/63/0/37, 105/63/0/38, 105/63/0/39, 105/63/0/40, 105/63/0/41, 105/63/0/42, 105/63/0/67, 105/64, 105/65, 105/66, 105/67, 105/69, 105/70, 105/71, 105/72, 105/73, 105/78, 105/79, 105/80, 105/81, 105/82, 105/83, 105/84, 106/1, 106/3, 106/9, 106/10, 106/11, 106/15, 106/26, 106/30, 106/35, 106/38, 106/43, 106/46, 106/48, 106/49, 106/50, 106/51, 106/52, 106/53, 106/54, 106/55, 106/56/0/1, 106/56/0/2, 106/56/0/3, 106/56/0/4, 106/56/0/5, 106/56/0/6, 106/56/0/7, 106/56/0/8, 106/56/0/9, 106/56/0/10, 106/56/0/11, 106/56/0/12, 106/56/0/13, 106/56/0/14, 106/57, 106/58, 106/59, 106/60, 106/62, 106/63, 106/64, 106/65, 106/66, 106/67, 106/68, 106/69, 106/70, 106/71, 106/72, 106/73, 106/74, 106/75, 106/76, 106/77, 106/78, 106/79, 106/80, 106/81, 106/82, 106/83, 106/84, 106/85, 106/86, 106/87, 106/88, 106/89, 106/90, 106/91, 106/92, 106/93, 106/94, 106/95, 106/96, 106/97, 106/98, 106/99, 106/100, 106/101, 106/102, 106/103, 106/105, 106/107, 106/108, 106/110, 106/111, 106/112, 106/113, 106/114, 106/115, 106/116, 107/1, 107/2, 107/3, 107/6, 107/10, 107/11, 107/14, 107/15, 107/16, 107/17, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/24, 107/25, 107/26, 107/27, 107/28, 107/29, 107/30, 107/31, 107/32, 107/33, 107/34, 107/35, 107/36, 107/37, 107/38, 107/39, 107/40, 107/41, 107/42, 107/44, 107/46, 107/47, 107/48, 107/49, 107/50, 107/51, 107/52, 107/53, 107/54, 107/55, 107/56, 107/57, 107/58, 107/59, 107/60, 107/61, 107/62, 107/63, 107/64, 107/65, 107/66, 107/67, 107/68, 107/69, 107/70, 107/71, 107/72, 107/73, 107/74, 107/75, 107/76, 107/77, 107/78, 107/79, 107/80, 107/81, 107/83, 107/84, 107/85, 107/86, 107/87, 107/88, 107/89, 107/90, 107/91, 107/92, 107/93, 107/94, 107/95, 107/96, 107/97, 107/98, 107/99, 107/100, 107/101, 107/102, 107/103, 107/104, 107/105, 107/106, 107/107, 107/108, 107/109, 107/110, 107/111, 107/112, 107/113, 107/114, 107/115, 107/116, 107/117, 107/118, 107/119, 107/120, 107/121, 107/122, 107/123, 107/125, 107/126, 107/129, 107/131, 107/132/0/1, 107/132/0/2, 107/132/0/3, 107/132/0/4, 107/132/0/5, 107/132/0/6, 107/132/0/7, 107/132/0/8, 107/132/0/9, 107/132/0/10, 107/132/0/11, 107/132/0/12, 107/132/0/13, 107/132/0/14, 107/133, 107/134, 107/135, 107/136, 107/137, 107/138, 107/139, 107/140, 107/141, 107/142, 107/143, 107/144, 107/145, 107/146, 107/147, 107/149, 107/150/0/1, 107/150/0/2, 107/150/0/3, 107/150/0/4, 107/150/0/5, 107/150/0/6, 107/151, 107/152, 107/153, 107/154, 107/155, 107/156, 107/157, 107/158, 107/159, 107/160, 107/161, 107/162, 107/163, 107/164, 107/165, 107/166, 107/167, 107/168, 107/169, 107/170, 107/171, 107/172, 107/173, 107/174, 107/175, 107/176, 107/177, 107/178, 107/179, 107/180, 107/181, 107/182, 107/183, 107/184, 107/185, 107/186, 107/187, 107/188, 107/189, 107/190, 107/191, 107/192, 107/193, 107/194, 107/196, 107/197/0/1, 107/197/0/2, 107/197/0/3, 107/197/0/4, 107/197/0/5, 107/197/0/6, 107/197/0/7, 107/197/0/8, 107/197/0/9, 107/197/0/10, 107/197/0/11, 107/197/0/12, 107/198, 107/199/0/1, 107/199/0/2, 107/199/0/3, 107/199/0/4, 107/199/0/5, 107/199/0/6, 107/199/0/7, 107/199/0/8, 107/199/0/9, 107/199/0/10, 107/199/0/11, 107/199/0/12, 107/199/0/13, 107/199/0/14, 107/199/0/15, 107/199/0/16, 107/200, 107/202, 107/203, 107/204/0/1, 107/204/0/2, 107/204/0/3, 107/204/0/4, 107/204/0/5, 107/204/0/6, 107/204/0/7, 107/204/0/8, 107/204/0/9, 107/205/0/1, 107/205/0/2, 107/205/0/3, 107/205/0/4, 107/206, 107/207, 107/208, 107/209, 107/210, 107/211, 107/212, 107/213, 107/214, 107/215, 107/216, 107/217, 107/218, 107/219, 107/220, 107/221, 107/222, 107/223, 107/224, 107/225, 107/226, 107/227, 107/228, 107/229, 107/230, 107/231, 107/232, 107/233, 107/234, 107/235/0/1, 107/235/0/2, 107/235/0/3, 107/235/0/4, 107/235/0/6, 107/235/0/7, 107/236, 107/237, 107/238, 107/239, 107/240, 107/241, 107/242, 107/243, 107/244, 107/245, 107/246, 107/247, 107/248, 107/249, 107/250, 107/251, 107/252, 107/253, 107/254, 107/255, 107/256, 107/257, 107/258, 107/259, 107/260, 107/261, 107/262, 107/263, 108/1, 108/6, 108/9, 108/12, 108/13, 108/14, 108/18, 108/19, 109/1, 109/2, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10, 109/11, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 109/19, 109/21, 109/22, 109/23, 109/24, 109/25, 109/26, 109/27, 109/28, 109/29, 109/30, 109/31, 109/32, 109/33, 109/34, 109/35, 109/36, 109/37, 109/38, 109/39, 109/40, 109/41, 109/42, 109/44, 109/45, 109/46, 109/47, 109/48, 109/49, 109/50, 109/51, 109/52, 109/53, 109/54, 109/55, 110/1, 110/1/1, 110/2, 110/103, 110/104, 110/105, 110/112, 110/114, 110/115, 110/116, 110/117, 111/1, 111/2, 111/4, 111/9, 111/10, 111/13, 111/14, 111/16, 111/17, 111/18, 111/19, 111/20, 111/21, 111/26, 111/167, 111/168, 111/169, 111/170, 111/171, 111/172, 111/173, 111/174, 111/175, 111/176, 111/178, 111/179, 111/180, 111/181, 111/182, 111/183, 112/1, 113/1, 113/5, 113/9, 113/11, 113/12, 114/1, 114/4, 114/9, 114/10, 114/11, 114/12, 114/13, 114/14, 115/1, 115/3, 115/4, 115/7, 115/18, 115/22, 115/24, 115/26, 115/31, 115/32, 115/33, 115/35, 115/36, 115/37, 115/38, 115/39, 115/40, 115/42, 115/43, 115/44, 115/45, 115/46, 115/47, 115/48, 115/49, 115/50, 117/3, 117/7, 117/8, 118/1, 118/3, 119/1, 119/2, 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/7, 120/11, 120/12, 121/1, 121/9, 121/14, 121/17, 182/30
--	---

Adresse

Vegadresse: Svartskardvegen 365 Adressetilleggsnavn:

Poststed	2634 FÅVANG	Kirkesogn	03070401 Ringeby
Grunnkrets	202 Midt-Strand	Tettsted	
Valgkrets	2 FÅVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300643968		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	20.08.2018
2	300645410		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	20.08.2018

1: Bygning 300643968: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 20.08.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	152
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	152
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	205
Vannforsyning		BTA Totalt	205
Avløp		Bebygd areal	170
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.08.2017	19.09.2017
Ferdigattest	20.08.2018	22.08.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svartskardvegen 365	H0101	104/323	152	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	152	152	0	205	205

2: Bygning 300645410: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 20.08.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	44
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.08.2017	27.09.2017
Ferdigattest	20.08.2018	22.08.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/323	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

K01	0	0	40	40	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Ringeby kommune

KOMMUNEDELPLAN FOR KVITFJELL

2011-2020

Planbestemmelser og retningslinjer

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

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

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

INNLEDNING

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

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER pbl § 11-9

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

§ 1.1 Rettsvirkning

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

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

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

§ 1.2 Plankrav pbl § 11-9 nr. 1

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

Unntatt fra plankravet er:

- Idrettsanlegg i form av langrennsløyper.
- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet, under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak på bebygde eiendommer, der tiltaket er i tråd med arealformålet:
 - Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
 - Utvidelse av eksisterende boliger og hytter med ett frittliggende uthus og/eller anneks.
 - Garasje i tilknytning til bolig, inntil 70 m² BRA
 - Riving av bygning og oppsetting av ny.
 - Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2

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

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

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

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

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

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

§ 1.4.1 Generelt

I områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, settes det som vilkår for delings- eller byggetillatelse at tiltak som nevnt i pbl § 18-1 vedrørende vann og avløp, er gjennomført i samsvar med kommunens krav til utførelse.

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

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

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

Før sluttbehandling av alle reguleringsplaner skal det foreligge VA-plan for planområdet, godkjent av kommunens VA-avdeling. Tilsvarende skal det for alle andre VA-anlegg (overføringsledninger, fordelingsnett, stikkledninger, etc.) foreligge VA-plan godkjent av kommunens VA-avdeling, før igangsettingstillatelse for tiltaket blir gitt.

For utbyggingsområder skal det som en del av VA-planen framlegges dokumentasjon på at eksisterende og planlagte VA-systemer vil ha tilstrekkelig kapasitet mht. den planlagte utbygging. Herunder også trykkforhold og bassengkapasitet. Som spesifikt vannforbruk (maks. døgnforbruk) skal det legges til grunn: 700 liter pr. boenhet pr. døgn og 300 liter pr. gjestedøgn (varme senger).

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

Gjelder for reguleringsplan for H4 ved Svinslåa, reguleringsplan for Småttjønnfeltet, reguleringsplan for Gullhaugen/Gullhaugtjønn, fritidsboligeiendommer i LNF-områder og for setrer, hvor det ikke er lagt opp til kommunalt vann og avløp (VA).

For nye reguleringsplaner, samt ved revisjon av eldre reguleringsplaner skal det planlegges for innleggelse av vann og utslipp av gråvann.

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

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

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

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

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

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

§ 1.5 Rekkefølgekrav pbl § 11-9 nr 4

Teknisk infrastruktur:

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

Rekkefølgebestemmelser innenfor utbyggingsområder i Kvittfjell vest:

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

Kvittfjell Vest:

Trinn 1:

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

Trinn 2:

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

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

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

§ 1.6 Universell utforming pbl § 11-9 nr 5

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

§ 1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø pbl § 11-9 nr 6, 7

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

Det kan tillates moderne byggeskikk i nye hytteområder.

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

Plassering av veger, avkjørsler og parkeringsplasser, samt adkomst frem til de enkelte hyttene, skal vises i reguleringsplan. Det skal tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier, alpintraseer og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Det skal tas hensyn til myrdrag, koller og andre landskapselementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet. I byggeområdene N1.8, F1.26 og F1.27 skal det tas særlige landskaps hensyn.

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

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

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

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.

Skred:

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

Støy:

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

Radon:

Vedrørende radon vises det til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift.

Overskuddsmasse:

Reguleringsplanen skal synliggjøre hvor overskuddsmasse skal deponeres.

Brannvann:

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

§ 1.8 er ikke uttømmende.

Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner:

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

Plassering og utforming av bygg

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

Reguleringsplan skal fastsette nærmere detaljer for moderne arkitektur. Her kan bygningene ha skråtak med minimum 10 grader fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, spesialtilpassede vinduer (refleksreduserende), foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

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

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

Infrastruktur:

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

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

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

Terreng- og landskapshensyn

Reguleringsplanens fjernvirkning bør illustreres for det enkelte utbyggingsområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig, kan fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal 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 til den enhver tid gjeldende terrengveileder i Ringeby kommune.

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

Gjerdebestemmelser i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

Gjerdebestemmelser skal gis i hver enkelt reguleringsplan.

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

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

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

Vassdrag:

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

Renovasjon:

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

Lov om kulturminner:

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

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

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

Vindgeneratorer og strømagregater:

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

Aktuelle vilkår for vindmølle/vindgenerator kan være at:

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

Bruksendring; omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting:

Omdisponering fra fritidsbosetting til fast bosetting kan godkjennes under følgende forutsetninger:

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG pbl §§ 11-7 nr 1 og 11-10

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

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

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

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

§ 2.1.1 - Fritidsboliger

F1.20, F1.30, F1.36, F1.37, F1.38, F2.9, F2.10, F2.11, F2.12, F3.10, F3.11, F3.12, F3.13, F3.14, F3.15, F3.20, F9.1:

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 25 % BRA, inkl. areal for parkering.

§ 2.1.2 - Fritidsboliger, leiligheter

F3.16, F3.18, H11, H12:

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 30 % BRA, inkl. areal for parkering.

§ 2.1.3 - Fritidsboliger, leiligheter, tomannsboliger

F1.9, F1.10, F1.11, F1.12, F1.14, F1.17, F1.19, F1.28, F1.29, F1.31, F1.32, F2.13, F2.14, F3.8, F3.9, U3-c, U3-d, H7a, H7b, H7c og H13:

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 45 % BRA, inkl. areal for parkering.

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

§ 2.2 Boligbebyggelse pbl § 11-7 nr 1

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

§ 2.3 Idrettsanlegg pbl § 11-7 nr 1

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

Dersom veger som er avsatt til skiløyper ønskes brøytet i et slikt omfang at det er til ulempe for friluftslivet, skal det igangsettes reguleringsarbeid for å sikre gode og attraktive løypetraseer. Vegen skal vurderes regulert til kombinert formål sommerbilveg/skiløype. En korridor på 10 m skal legges til grunn.

Lysløype kan opparbeides fra sentrumsområdet i Kvittfjell vest til Svangvollane.

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

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 75 % BRA, med unntak av N9.1 hvor bruksarealet ikke skal overstige 25 % BRA, N1.8 hvor bruksarealet ikke skal overstige 30 %, N1.7 hvor bruksarealet ikke skal overstige 45 % BRA, N1.9 (ny hotelltomt) hvor bruksarealet ikke skal overstige 100 % og N3.5 (Barnas setertun) hvor det kun kan føres opp en kurs- og konferansehytte på inntil 170 m² BRA.

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

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

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

Merking og skilting:

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

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

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

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 75 % BRA.

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

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

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

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

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

Massetak skal behandles etter mineralloven § 43, eventuelt § 69.6

Reguleringsplanen skal vise bestemmelser om:

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

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

Massedeponi, utover det som er avsatt i planen, forutsettes avklart på reguleringsplannivå på arealer avsatt til ”bebyggelse og anlegg” (byggeområder/vegskråninger/alpintraseer). Overskuddsmasser, hvis egnet, kan benyttes i løypetraser og vegskråninger.

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

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

Campingplass (C6.1):

Innenfor dette området kan det tilrettelegges for villmarkscamp og utleiehytter. Det forutsettes lav utnyttingsgrad og det skal legges vekt på landskapstilpasning.

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

Innenfor arealformålet kan følgende tiltak gjennomføres uten krav om reguleringsplan:

Kommunaltekniske anlegg:

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

Andre typer bebyggelse:

- A1.1, A2.1 område for drift av alpinanlegget
- A2.2 miljøstasjon
- FV1 område for fjernvarmeanlegg

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

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

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

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

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

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

§3.1 Byggegrense til fylkesveg

Byggegrense settes til 15 meter fra fylkesvegene.

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

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

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

A= Meget streng holdning
C= Mindre streng holdning

B= Streng holdning
D= Lite streng holdning

Holdningsklasse C:

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

Holdningsklasse D:

- Fylkesveg 383

Andre veger:

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

Parkeringsplasser:

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

- P1.1, P2.1, P2.2, N2.1 og N2.4 skal primært betjene parkering for dagutbart til alpinanlegget og turløypenettet.
- P6 og P7 skal primært betjene parkering for turløypenettet.
- P3.1 skal primært betjene parkering for N3.5.
- Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområder skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR pbl §§ 11-7 nr 3 og 11-10**§ 4.1 Naturområder, turdrag, friområder og park**

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

§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) pbl §§ 11-7 nr 5, 11-9 nr 5 og 11-11 nr 2**§ 5.1 Generelt**

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

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

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

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

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

For bebyggelse innenfor hensynssoner (H530 1) "Friluftsliv langs vann og vassdrag" gjelder:
Innenfor denne hensynssonen er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer og nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruksnæringen.

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

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

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

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

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

Retningslinjer for dispensasjon:

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

Ved fradeling av nye bolig- eller fritidseiendommer i LNF-områdene, eller tillegg til eksisterende, skal tomtestørrelse totalt ikke overskride 2 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk og landskapstilpasning.

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

- Praktisk gjennomførbare løsninger i forhold til atkomst, vann og avløpsløsninger for boligetableringen må være til stede.
- Bygg eller adkomstveger bør ikke lokaliseres på dyrka mark.
- Nye bygg kan ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med vannkilder eller veger for drift av husdyr til beite eller stier/ tråkk som er en naturlig del av kulturlandskapet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse og eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene

§ 5.2.1 Landbruksbebyggelse:

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

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

- Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området.
- Det kan bare tillates fradeling av kårboliger der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen.

Største tillatte samlet bruksareal (BRA) for beboelseshus på setereiendommene er totalt 120 m² (BRA), i tillegg kommer 30 m² til utendørs parkeringsareal. Største tillatte bruksareal pr beboelseshus er 90 m² (BRA). Det kan være maksimalt 2 beboelseshus pr. setereiendom. Kommunen kan gjøre unntak for eksisterende setermiljø i forhold til utbyggingsareal.

Det er ikke tillatt å dele fra beboelseshus fra setereiendommer.

Kårboliger

Som hovedregel kan det ikke påregnes tillatelse til:

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

Setereiendommer:

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

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

Naust:

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

§ 5.2.2 Eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene:

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

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

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bygningsareal for eksisterende fritidsboliger er 90 m² BRA. Største tillatte bygningsareal pr. hyttetun er 150 m² BRA, inkludert ett anneks på inntil 15 m², ett uthus på inntil 15 m² og 30 m² til utendørs parkeringsareal/biloppstillingsplass uten takoverbygg.

Anneks og uthus kan bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte, og hverken anneks- eller uthusdel skal overskride 15 m² BRA. Uthus og anneks skal plasseres i tunform, maks 7,9 meter fra hytta.

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

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

§ 5.2.3 Felles:

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

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

For bebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570_1) gjelder:

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

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

Overbygg i gavlandene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

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

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

Felles for seter- og fritidsboligeiendommer

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 (22 og 27) grader. Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m på torvtaksløsninger og 2,80 m ved andre typer takløsning. Gesimshøyde måles fra ferdig gulvnivå ved bjelkelagsløsning/tilfarergulv og fra topp grunnmur ved løsning med plate på mark. Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m ved torvtaksløsninger og 4,80 m ved andre typer takløsning. Mønehøyde måles også fra ferdig gulvnivå ved bjelkelagsløsning/tilfarergulv og fra topp grunnmur ved løsning med plate på mark. Grunnmurs-/ fundamentthøgda skal ikke være høyere enn det som

er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng. Tall i parentes gjelder for bebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570_1).

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

Denne bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde boligtomter som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner.

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

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 25 % BRA, men maks. bebygd areal pr. boligtomt må ikke overstige 300 m², inkludert areal for parkering.

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

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

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

§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (N-LNF)

N3-LNF: Eksisterende bebyggelse kan brukes til næringsformål. Bygningstiljøet på Segalstadsetra skal spesielt hensyntas. Nye tiltak skal fortrinnsvis innebære en tilbakeføring til tradisjonelle uttrykk.

Bygningene skal ha mørke eller matte fasader, små vinduer og oppdelte vindusflater. Det skal fortrinnsvis nyttes tradisjonelt byggemateriale som tre og stein. Designguide for Ringebru skal være retningsgivende.

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

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

§ 7. HENSYNSSONER pbl § 11-8

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

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

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

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

Det skal ikke gis byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

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

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

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

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

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

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

§ 7.3.1 Seterveg (H510_1):

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

§ 7.3.2 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1):

Innenfor sonen skal det vises spesielle hensyn til friluftslivet og adgangen til fri ferdsel i 100-metersbeltet i strandsonen. Det skal ikke reguleres inn ny bebyggelse i sonen.

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

Kantvegetasjonen langs vassdrag skal sikres med minimumsbredde 6 m.

§ 7.3.3 Klimavernsoner/grønnstruktur (H540_1):

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

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

§ 7.3.4 Kulturlandskap i bygdene (H550_1):

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

- Liagrenda
- Rotåsgrenda

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

§ 7.3.5 Naturmiljø (H560_1)

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

§ 7.3.6 Seterområder (H570_1):

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

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

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

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

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

Følgende hensynssoner for båndlegging er vist i kommunedelplan for Kvitfjell:

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

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

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

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

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

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

§ 8. GJELDENE PLANER

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

Følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

Plannavn:

PlanId:

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

Reguleringsplan for Strandeseter U14	0520-20100003
Reguleringsplan for Gammelseteråsen III	0520-20100005
Reguleringsplan for Kvittfjelltoppen H11 og H12	0520-20110001
Reguleringsplan for Kvittfjell Hesteseter (Kvitplassen)	0520-20110007
Reguleringsplan for H14, Nirvana 3	0520-20110008

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

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

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

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

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

§ 8.3 Revidering eller oppheving av planer

<u>Reguleringsplaner som skal revideres:</u>	<u>PlanId:</u>
Reguleringsplan for Kvittfjell Alpinlandsby	0520-19980005

<u>Reguleringsplaner som bør revideres:</u>	<u>PlanId:</u>
Reguleringsplan for Skaflløtten, (U2 i kdp 1993, Kvittfjell)	0520-19950008
Reguleringsplan for Gammelseter	0520-20000006
Bebyggelsesplan for U3, delfelt 2, 10, 11, 12	0520-19950002
Reguleringsplan for U3, delfelt 3, 8, 9, 10	0520-19970001

<u>Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal oppheves:</u>	<u>PlanId:</u>
Bebyggelsesplan for U3, delfelt 8	0520-19960011
Bebyggelsesplan for Gudbrandsgard senter II	0520-20020001
Reguleringsplan for Gudbrandsgard senter II/III	0520-20010004

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

§ 8.4 Føringer for revidering av vedtatte reguleringsplaner

Reguleringsplan for Kvittfjell Alpinlandsby (PlanId 0520-199800058):

Reguleringsplan for Kvittfjell Alpinlandsby er ikke realisert. Områdets reguleringsformål og arealbruk har behov for justering i forhold til dagens arealbruk og framtidig arealbruk.

Bakgrunn er trafikale behov, ski inn/ski ut, justering i forhold til eksisterende alpintrasè og utgangspunkt for langrennsløyper fra Mellomstasjonen. Området er særs viktig for den videre utvikling av sentrumsområdet ved Mellomstasjonen.

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

Reguleringsplan for område H4 ved Svinslåa (PlanId 0520-20030003):

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

Reguleringsplan for Skafløtten U2 (PlanId 0520-19950008):

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

Nye områder som strekker seg inn i gjeldende reguleringsplaner:

Områdene F2.9, F2.12, F9.1, P2.2, N2.2, N2.3, N2.4, N3.2, M2.1, A2.1 og V9.1 strekker seg inn i reguleringsplan for Kvittfjell vest, reguleringsplan for Bustulen-Kvittfjell vest, reguleringsplan for Segelstadseter og reguleringsplan for Gamleseter.

Detaljregulering for disse områdene bør også omfatte tilgrensende områder i gjeldende reguleringsplaner.

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

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

REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL VEST

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Ringeby kommunestyre 25.10.2001, KOM-093/01

Endring av reguleringsplanen: HPT-037/02, KOM-040/02, HPT-091/03, UPT-102/04, UPT-118/05, UPT-137/05.

Endring vedtatt av Ringeby kommunestyre 17.06.2014, KOM-046/14

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 17.06.2015, UPT-067/15

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 28.08.2019, UPT-085/19

INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Kvitfjell Vest" vist med reguleringsgrense på plankart datert 11.2.2014.

Denne planen erstatte

- Reguleringsplan for Kvitfjell vest (U6,U7,U15) vedtatt av Ringeby kommunestyre 25.10.2001
- Reguleringsplan for U6E - Nirvana vedtatt av Ringeby kommunestyre 17.2.2005.

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene jfr. PBL §12-5:

- Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse, frittliggende
- Fritidsbebyggelse, konsentrert
- Alpinløype
- Skiløype
- Vannforsyningsanlegg - Høydebasseng
- Kombinert formål: Baseområde, alpinanlegg, og næring

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkering
- Trafo, pumpestasjon, tv-anlegg
- Kombinert formål: Skianlegg/atkomstveg (privat)

- Grønnstruktur:

- Friområde

- Hensynssoner:

- Hensyn Grønnstruktur

0. Felles bestemmelser

0.1 TERRENGTILPASSING OG VEGETASJON

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.

Ringebu kommune kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Unødvendig utsjaktning av terrenget bør unngås. Ved etablering av fundament for bebyggelsen bør etablering av skjæring og eventuell fylling unngås. Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav / laft eller sokkel utført i naturstein. Der terrengfall tas opp med støttemurer og sokkeletasje, kan disse utføres i naturstein, betong forblending med naturstein og/eller laftkonstruksjon.

Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasjen skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. Det skal ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassing og fordeling av bygningsmassen i terrenget.

Tilsvarende skal det også ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebes at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard.

Det må tilstrebes en harmonisk utforming og vegetasjonen skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende.

Gamle råk, avlingsveger og innregulerte turstier, langrenns- eller alpinløyper må ikke stenges med gjerde eller grind.

0.2 UTFORMING

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

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, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Fargene på bebyggelse skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang.

0.3 PLANKRAV

Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Ringebu kommunes VA-norm er å finne på www.vanorm.no.

.no og rammeplan for Vannforsyning i Kvittfjell, kommunestyresak 110/07. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes til enhver tid gjeldende veileder: «grad av utnytting» (Miljøverndepartementet og kommunal- og regionaldepartementet) og teknisk forskrift.

0.4 GJERDER

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av planog bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundament høyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

0.5 VANN, AVLØP, STRØM

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i grøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetrase med vann- og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetrase med vann- og avløp må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for senter grøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepssonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

0.6 DOKUMENTASJON

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer.

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er henstilling av intern biloppstilling på egen tomt.

Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmateriellet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

0.7 MASSELAGRING

Overskuddsmasser deponeres i godkjent massedeponi ved Svinslåvegen (tilhørende Kvitfjell Vest AS).

0.8 RENOVASJON

Ny miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området. Inntil denne er på plass benyttes eksisterende miljøstasjon ved Rønningen.

0.9 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1. Bebyggelse og anlegg

1.1. FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE

På tomtene skal det oppføres frittliggende fritidsboliger. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligheter på hver enkelt tomt. Tomtene kan ikke deles opp i ytterligere flere bruksenheter.

På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Antallsbegrensningene gjelder ikke for tomtene 75, 76 og 77. Bygningene kan ikke fradeles. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.

1.1.1 Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse er BRA=20 %.

Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng. Mønehøyde kan være maks. 7,5 meter over topp grunnmur. På tomt 77 kan mønehøyde over topp grunnmur være maks.

8,4 meter. Tomtene må basere seg på trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning i samsvar med terrengfall på tomta.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som "forblending" av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning iht. NBI- byggedetaljer.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. ca. 50 % av tomtearealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

1.1.2 Plassering, utforming – spesiell for frittliggende fritidsbebyggelse

I områder for frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform. Antallsbegrensningene gjelder ikke for tomtene 75, 76 og 77. Antall og plasseringen av bygningene bestemmes ved godkjenning av situasjonsplan.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell hvor bygg kan ha skråtak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. På tak med fall inntil 10° fall kan taket tekkes med materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Bygning med takfall inntil 10 ° fall kan tillates dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig med nabobebyggelse. Takvinkel, taktekking og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt.

1.1.3 Flomsikring

Bebyggelsen på tomtene 188, 189 og 191 skal sikres mot 200-årsflom + en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Det skal ikke gis byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

1.2. FRITIDSBEBYGGELSE, KONSENTRERT

Før bygging kan ta til i områdene U7 B, skal det foreligge godkjent detaljregulering for området. For område U6 E skal eventuell faresone for snøskred inntegnes i rammesøknad/byggesøknad og tas hensyn til i planleggingen.

1.2.1 Størrelse, utnytting

I området Herlige Kvitfjell – kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- Tomt 1.1: BRA = 35 %.
- Tomt 1.2: BRA = 25 %

Byggeområdene tun 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5 (tidligere regulert som «U6-E, Kvitfjell Vest») kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- BYA = 50 %
-

I byggeområdene U7B kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- U7B-1 nord – Tyrihans: BRA = 50 %
- U7B-1 sør: BRA = 70 %
- U7B-2: BRA = 70 %

I byggeområde H4 kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- BRA = 45 %

I byggeområde tomt 124 kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse i form av tomannshytte med slik utnyttelsesgrad:

- BRA = 45%

Maksimal mønehøyde i områder med konsentrert fritidsbebyggelse er 12,5 meter fra eksisterende terreng. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng.

1.2.2 Plassering og utforming

På plankartet er det vist retningsgivende plassering av bygninger i byggeområdene. Endelig plassering kan fravike plankartet i forbindelse med detaljprosjektering og søknad om byggetillatelse.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 30 grader. Ut fra funksjonelle hensyn og innen rammen av arkitektonisk kvalifisert vurderinger kan det bygges arker og oppløft i saltakene. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer.

Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Boder kan ha skråtak med takvinkel 18 grader.

De utvendige bodene skal ha samme uttrykk, både arkitektonisk og fargemessig, som hovedbygningene.

1.3 Spesielle bestemmelser for tomter 122, 124, 126, 132 og 134

1.3.1 Terrenginngrep

Bygningene må tilpasses terrengfallet på tomta. Dersom grunnmur/fundament høyden på noe sted overskrider 1,5 meter over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant overskrider en høyde på over 2,5 meter over topp grunnmur/fundament, må det benyttes trappede bygningsløsninger eller underetasje for å ta opp deler av terrengfallet.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur/fundament. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur/fundament opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå med naturlig skråning.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. 55% av tomtearealet. Det vises ellers til Ringeby kommune sin til en hver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling»

1.4 ALPINLØYPE

Området benyttes til alpinanlegg. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

1.5 SKILØYPE

I området kan det opparbeides skiløype som tilførselsløype til og fra alpinanlegget og som del av turløypenettet. Løypetraseene kan justeres for få en best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon og gis en slik utforming at de kan maskinprepareres. Skiløypene skal ha en bredde på minimum 10 meter, og tilpasningen er særlig viktig i de områder løypene ikke er omgitt av friluftsområder. Ved etablering av planfrie kryssinger skal utførelsen/løsningen godkjennes av alpinanlegget. Minimumskrav til fri høyde/bredde og dimensjonerende laster tilpasses tilgjengelige løypemaskiner.

1.6 VANNFORSYNINGSANLEGG – HØYDEBASSENG

I området er det etablert høydebasseng for vann. Etter bygging skal tomta tilsås og tilplantes.

1.7 KOMBINERT FORMÅL: BASEOMRÅDE, ALPINANLEGG OG NÆRING

- a) I område «Kombinert formål: Baseområde, alpinanlegg og næring» skal det tilrettelegges for utvikling av turistnæring, sentrumsområde, utleieleiligheter, forretningsområde, service- og fritidstilbud I området tillates og oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. .
- b) Næringsbebyggelse skal kombineres med minimum 500 m² areal for dagparkering. Større areal kan tilrettelegges for parkering før de bebygges.
- c) For byggeområdet gjelder at det sammen med søknad/melding om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for området i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:
 - Tomtegrenser og byggegrenser
 - Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
 - Bebyggelse på naboeiendom(mer)
 - Adkomst, parkering / garasjeanlegg og gangforbindelser
 - Baseområde alpinanlegg med heis, uteoppholdsarealer, nedfarter, aktivitetsanlegg o.l.
 - Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg med planlagte høyder på terreng, veger, alpinnedfarter, skiløyper osv.
 - Inngrepsfri sone og beplantning
 - Evt. tekniske anlegg
- d) Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.
- e) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 45 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.
- f) Byggehøyder: Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 10,5/9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 9,5 meter.
- g) Grad av utnytting skal ikke overstige % - BRA =75 %.
- h) Opparbeidede utearealer som overbygd inngangsparti og lignende kan inngjerdes i beitesesongen. Utbygger og framtidige drivere og eiere av anlegget er ansvarlige for opparbeidelse, drift og vedlikehold av gjerdet.
- i) Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 KJØREVEG

Vegene i området opparbeides som adkomstveg A2 i middels tett bebyggelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 - Veg og gateutforming. Minste byggeavstand til disse er 10 meter fra senterlinje. Avkjørsler er felles for bebyggelse som naturlig sokner til vegen.

Atkomst fram til eiendommene i planområdet må være farbar for brannvesenets biler hele året.

Etablert planfri kryssinger av vegene er regulert og vist i plankartet med linjesymbol og tekst. Skibruene skal gis en slik utforming at de kan maskinprepareres.

Setervegen (Svinslåvegen) skal opparbeides i inntil 6 meters vegbredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innenfor regulert vegbredde. Øvrige nye atkomstveger skal opparbeides inntil 5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innenfor regulert vegbredde. Mindre stikkveger skal opparbeides med 4 meters bredde og grøftebredde på 1,5 meter på hver side.

Parkering er ikke tillatt langs disse vegene. Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget.

2.2 ANNEN VEGGRUNN

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

2.3 TEKNISKE BYGG OG KONSTRUKSJONER

Eksisterende bombu langs Svinslåvegen er regulert som teknisk bygg og konstruksjoner. Drivere og eiere av vegen er ansvarlige for drift og vedlikehold av bua.

Ved Bjønnliskardvegen – Vei 3 ved tun 3.1/3.2 - er det etablert teknisk rom for offentlige og private tekniske installasjoner. Rommet har stengeventiler for private stikkledninger med tilhørende termostatsstyring for varmekabel samt uttak for brann-vann. Rommet henger fysisk sammen med tilhørende skibod og skal i forbindelse med drift og vedlikehold ha lik utforming og fargebruk som skiboden.

2.4 PARKERING

Til tun 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5 (tidligere regulert som «U6-E, Kvittfjell Vest») er det regulert 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1,0 p-plass skal være under tak / carport og ½ plass på terreng. Carport skal ha tre vegger og legges inn i terrenget der det passer best. Parkeringsplassene er felles for tilhørende tun.

For regulerter parkeringsplasser skal nødvendige inngrep utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført.

2.5 TRAFØ, PUMPESTASJON, TV-ANLEGG

Innenfor områdene kan det etableres anlegg og mindre tekniske bygg/installasjoner for transformator, pumpestasjon og/eller tv-anlegg. Transformatorstasjon skal anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

2.6 KOMBINERT FORMÅL: SKIANLEGG/ATKOMSTVEG (PRIVAT)

Planen viser 2 alternative atkomster til U7B-2. Arealene er regulert til kombinert formål skianlegg – herunder stolheistrase og privat atkomstveg. Kryssing med veg under stolheistrase skal skje på anvist sted hvor fri høyde til stolheisen mht. til drift og sikkerhet er ivarettatt. Før utbygging av området

U7B-2 kan starte skal det utarbeides en samlet detaljregulering for U7B-2 samt løsning for atkomstveg med kryssing av stolheistraseen.

3. Grøntstruktur

3.1 FRIOMRÅDE

Friområdene (privat) som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friområdene.

Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i utbygging og tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området

4. Hensynssone

4.1 HENSYN GRØNNSTRUKTUR

Området vist som hensynssone kantvegetasjon og/eller skjermvegetasjon skal eksisterende vegetasjon omkring anleggene bevares og benyttes som ramme om turistanleggene som helhet. I området er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller andre større inngrep. I området skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe områdets verdi som klimaskjerm og friområde.



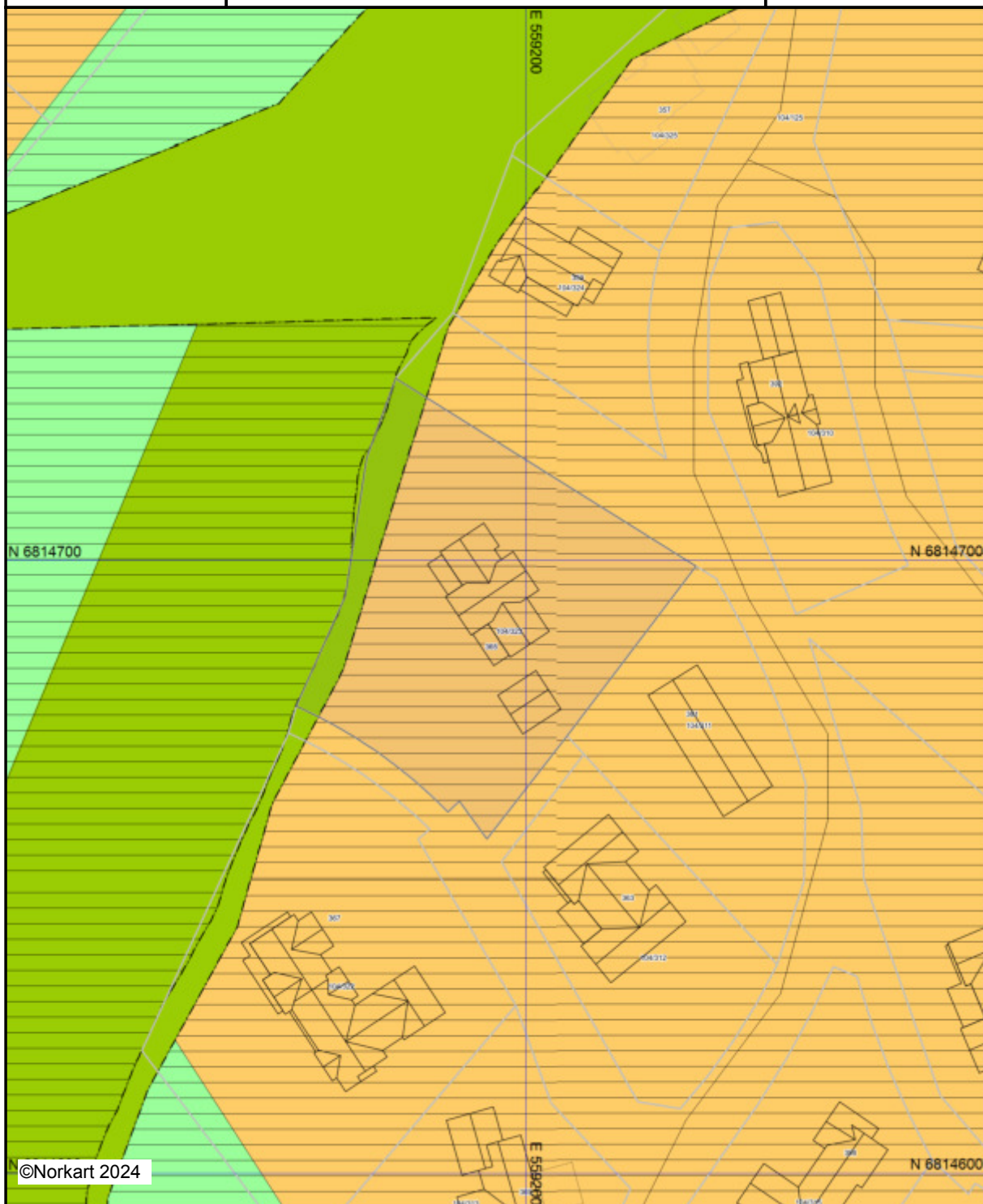
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/323
Adresse: Svartskardvegen 365
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



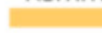
UTM-32



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

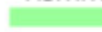
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-4)

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende



Ringebu kommune

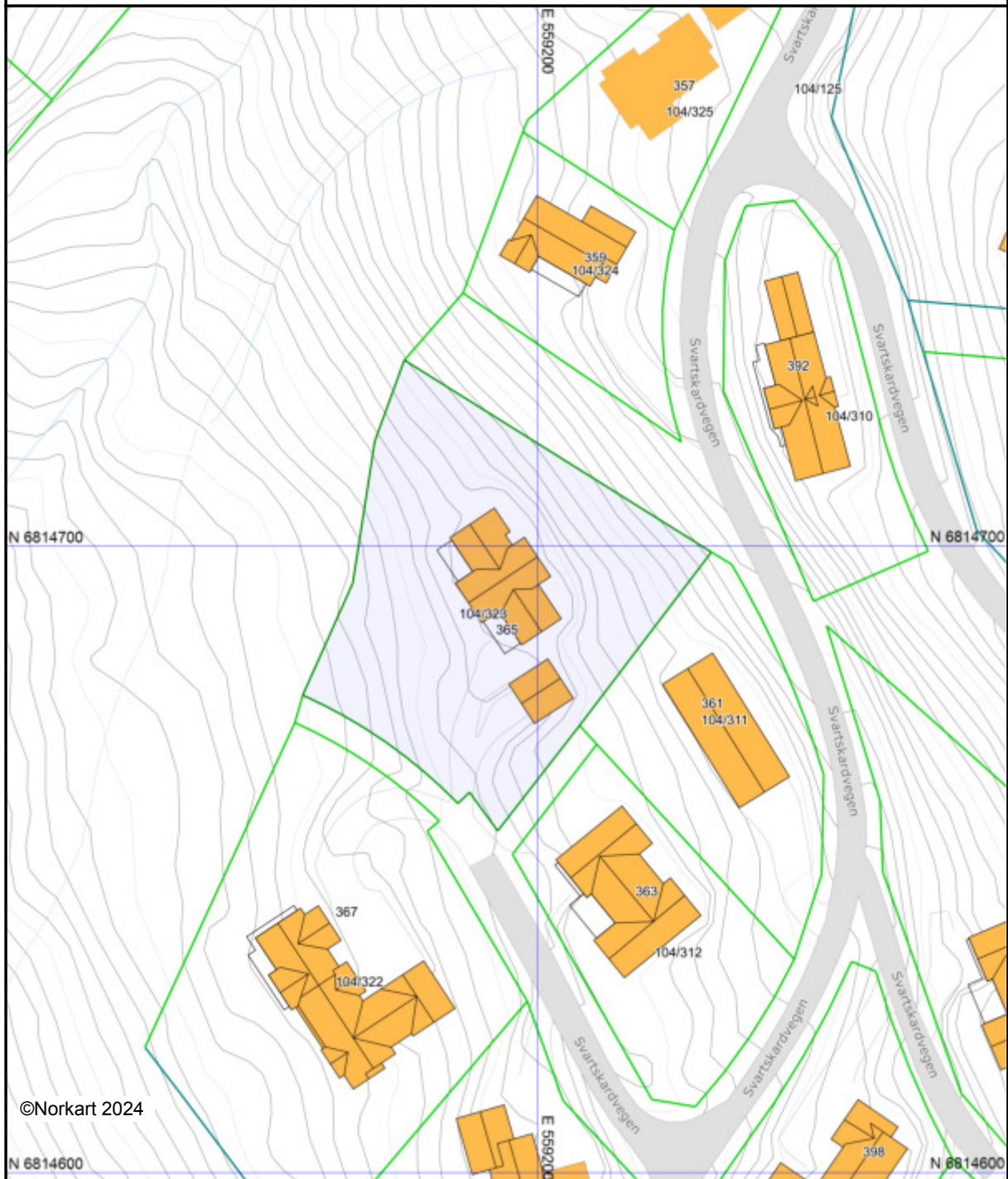
Grunnkart

Eiendom: 104/323
Adresse: Svartskardvegen 365
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 15.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringebu kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	323	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	11 344,02 kr
Eiendomsskatt	16 730,20 kr
Feiing	495,00 kr
Renovasjon	1 597,52 kr
Vann	13 559,62 kr
Sum	43 726,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie - 1/2" (15 mm DN)	1 stk	732,50 kr	1/1	0 %	732,50 kr	183,13 kr
Renovasjon fritid med VA	1 stk	1 723,75 kr	1/1	0 %	1 723,75 kr	430,94 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	0 stk	358,00 kr	1/1	0 %	28,00 kr	82,50 kr
Feiing/tilsyn fritidsbolig, øvrige løp	0 stk	179,00 kr	1/1	0 %	14,00 kr	41,25 kr
Forbruk vann 2023 Kvittfjell	24 m ³	29,80 kr	1/1	0 %	715,20 kr	715,20 kr
Forbruk kloakk 2023 Kvittfjell	24 m ³	39,10 kr	1/1	0 %	938,40 kr	938,40 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvittfjell	2 Stk	6 962,50 kr	1/1	0 %	13 925,00 kr	3 481,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvittfjell	2 Stk	5 378,75 kr	1/1	0 %	10 757,50 kr	2 689,38 kr
Eiendomsskatt Bolig Fritid Kvartal	4182600 promille	4,00 kr	1/1	0 %	16 730,00 kr	4 182,50 kr
Akonto Kloakk 2024	23 m ³	39,10 kr	1/1	0 %	899,30 kr	224,83 kr
Akonto Vann 2024	23 m ³	33,70 kr	1/1	0 %	775,10 kr	193,78 kr
Innbet. Akonto Vann 2023	-30 m ³	29,80 kr	1/1	0 %	-894,00 kr	-894,00 kr
Innbet. Akonto Kloakk 2023	-30 m ³	39,10 kr	1/1	0 %	-1 173,00 kr	-1 173,00 kr
				Sum	45 171,75 kr	11 096,16 kr

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 15.03.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	323	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 118 000,00 kr
Skatt	16 730,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	27.09.2017
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 15.03.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	323	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	599352123	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300643968	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket peis/peisinnsats	Brünnner	Panorama
	Vedovn	Heat n Glo	Curve-serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.10.2023	Tilsyn	05.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 599352123

BruksenhetId	600002217	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300645410	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 600002217.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

 Ringeby kommune Hanstadgt. 4 2630 Ringeby		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 18/12464		
Ansvarlig søker: Bolig Partner AS Storgata 121 2615 LILLEHAMMER		Tiltakshaver: Tom Einertsen Strandveien 14A 1392 VETTRE		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Svartskardvegen 365		Gårdsnr. 104	Bruksnr. 323	Festenr.
Saksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art Nybygg fritidsbolig med kombinert sekundærbygg anneks/garasje.				
Vedtaksdato 24.08.2017	Saksnr 17/11245			
Dato for søknad om ferdigattest:		17.08.2018		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Ringeby	Dato 20.08.2018	Underskrift Lars Ove Madshus <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 15.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	323	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
17192055	204	22.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	24

Privat septikanlegg	Nei
----------------------------	-----

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

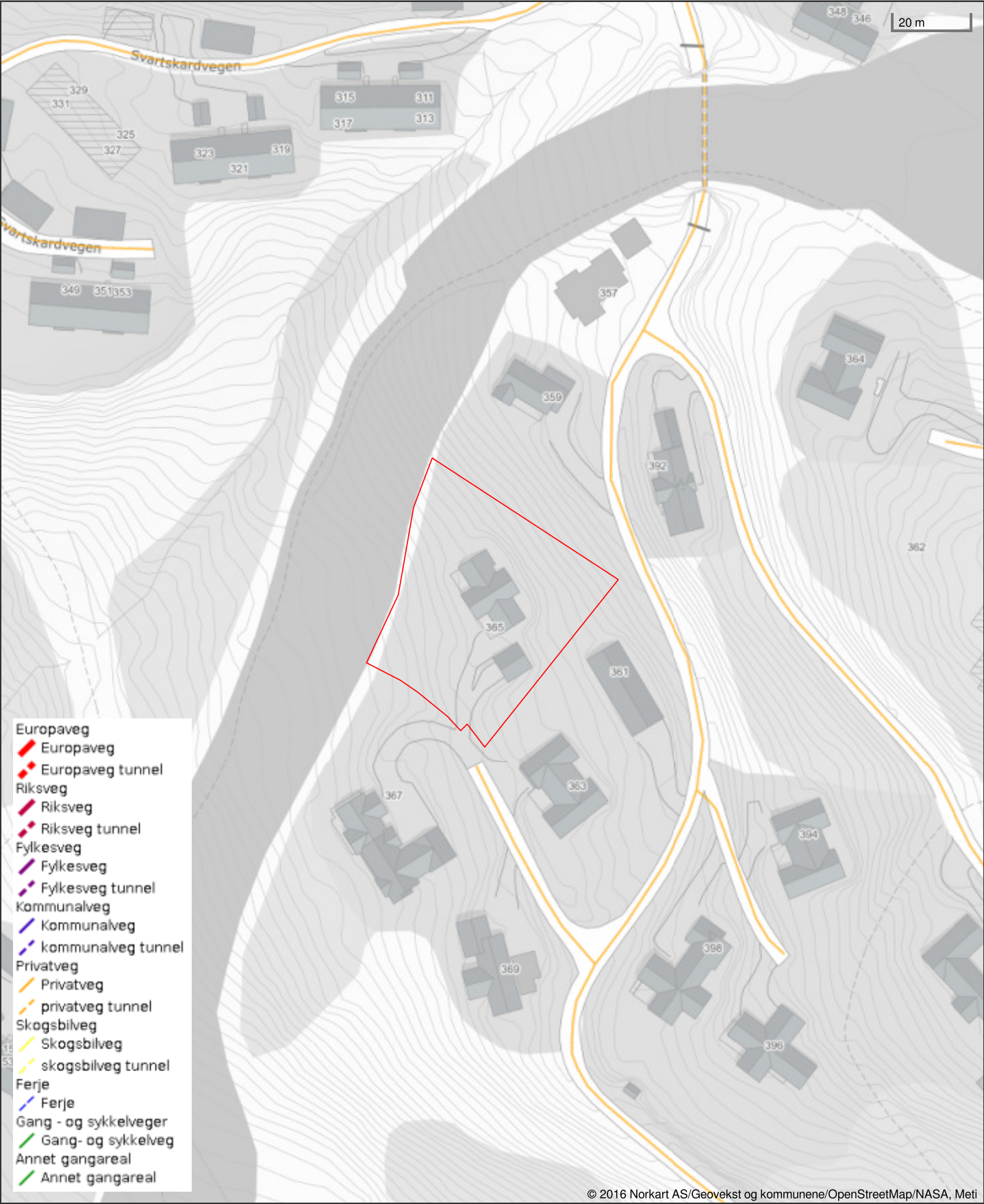
Vei: vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp: ledninger er private ut til offentlige.

Vannmåler: vannmåler skal leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 18.3.2024

Vegstatuskart for eiendom 3439 - 104/323//



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

- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- UF = Fast med åpningsbart felt iHL fasade
- = Synlig drager
- - - = Skjult drager



"Karakter"
Anneks til Storsluggu

Byggesaknedsøkninger 31.03.17 id B
Påført dim på søtt-og pyramide vindu 16.02.17 LRD A

HOVEDPLAN 1.etg

MAL 1 : 100

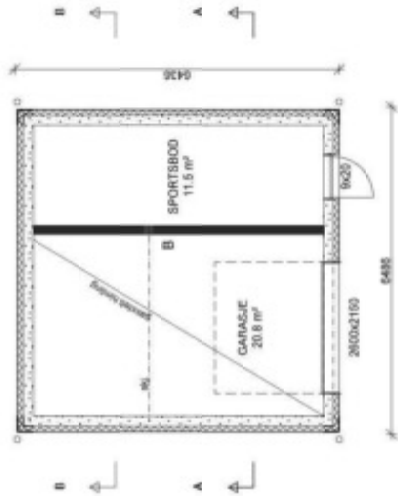
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Tom Eirerisen
Line Foss
Byggeplass :
Svarlskardvegen 365, 2634 FÅVANG

Pro.:
1250100292
Gnr: 104
Bnr: 323
Fnr:

Dato 18.01.17 Sign. LRD
Tegnings Nr.
7210 — 502 B

- B = Barrevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iHL fasade
- = Synlig drager
- - - - = Skjult drager

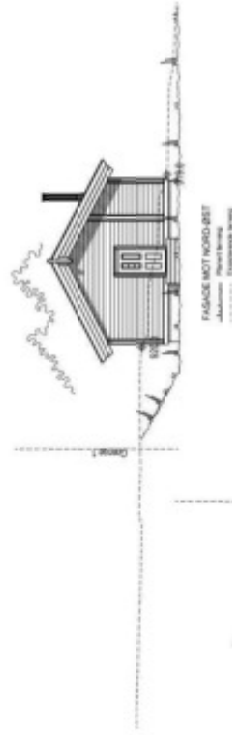
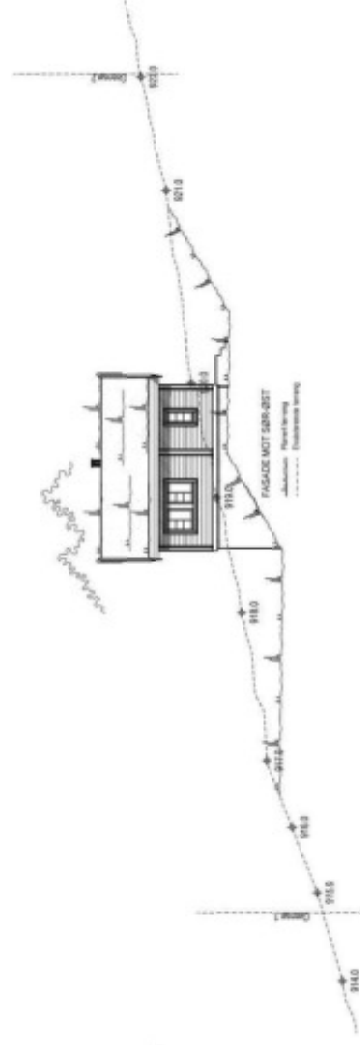
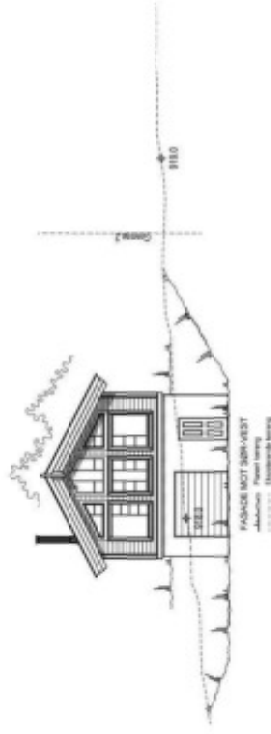


"Karakter"
 Anneks til Storsluggu

Byggesaksnotiser
 31.03.17 10 B
 Økt not på byg. vegg 16.02.17 LRD A

U/eig		MAL 1 : 100	
Tiltakshaver : Tom Eirerisen Line Foss Byggeplass : Svarlskardvegen 365, 2634 FÅVANG	Pro.: 1250100292 Gnr: 104 Bnr: 323 Fnr:		Dato 18.01.17 Sign. LRD Tegnings Nr. 7210 — 504 B
	Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		

Bolig Partner



"Karakter"
Anneks til Storsluggu

FASADER

Terrang 24.05.17 Id A

MÅL 1 : 200

Tiltakshaver :

Tom Einertsen

Line Foss

Prosjekt:

1250100282

Gnr: 104

Bnr: 323

Fnr:

Dato 31.03.17 Sign. Id

Tegnings Nr. 7210

— 510 A

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Byggeplass :
Svartskardvegen 365, 2634 FÅVANG

Forutsetning for møne- og gesimshøyde er at det fylles et belte med grov grus inntil grunnmur.

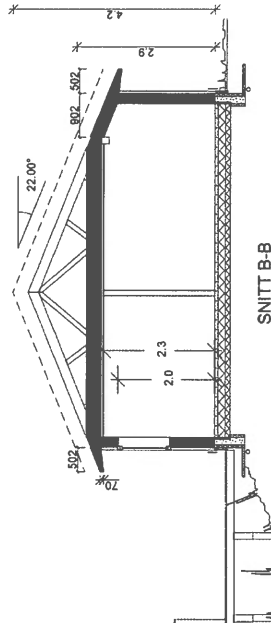
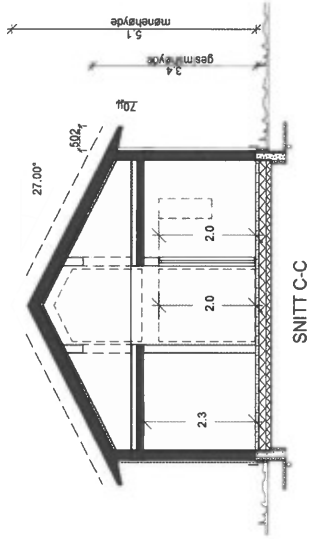
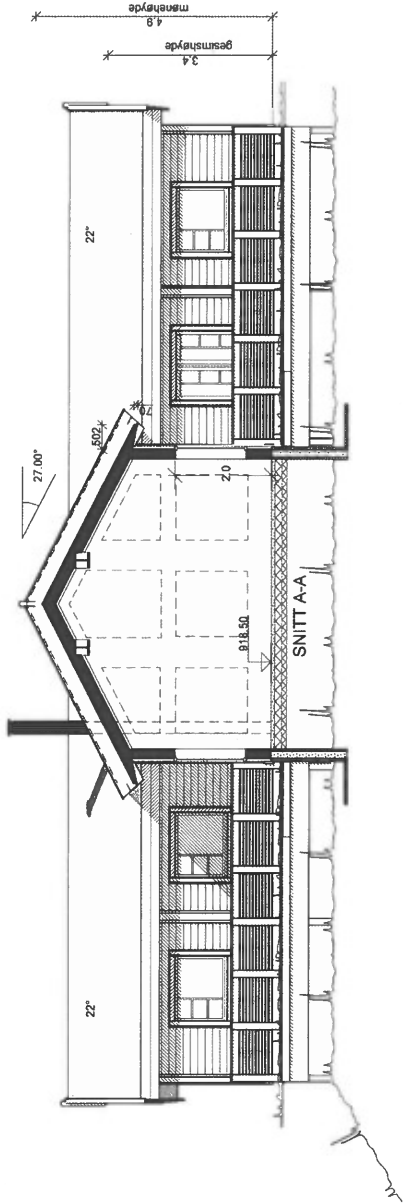
Vinduer og glass i dører må trykktjevnes

Beregninger i iht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	147.7
Tilleggsareal utvendig	4.3
Bruksareal bolig	148
Totalt bruksareal	152

Bygd areal bolig (BYA) 205

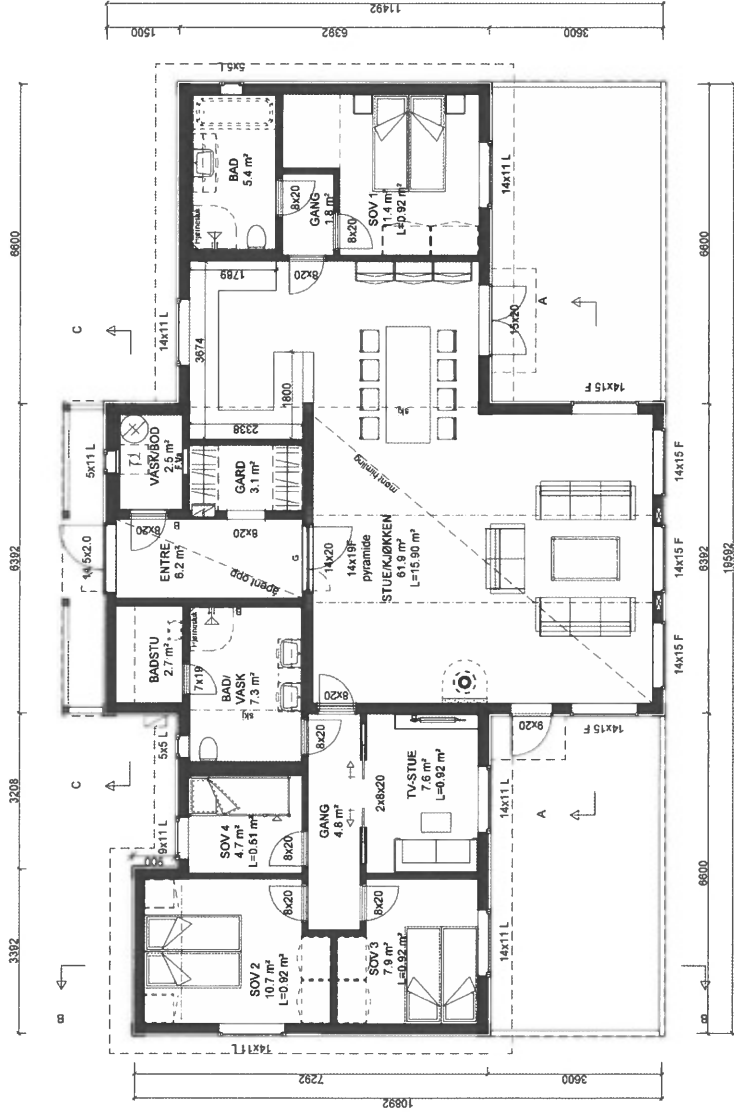
Areal av primærrom (P-rom) 133



"Karakter"
STORSTUGGU

Tiltakshaver : Tom Einertsen Line Foss		Pnr.: 1250100292		MÅL 1 : 100		Iht endringsoppdrag 24.04.17 24.04.17 Id A	
Byggeplass : Svartskardvegen 365, 2634 Fåvang		Gnr: 104 Bnr: 323 Fnr:		Dato 31.03.17 Sign. Id		Tegnings Nr.	
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		7210		501		A	

- B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
---a--- = Synlig drager
---b--- = Skjult drager



"Karakter"
STORSTUGGU

HOVEDPLAN 1.etg.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Tom Einerisen
Line Foss

Byggeplass :

Svartskardvegen 365, 2634 Fåvang

Pnr.:

1250100292

Gnr: 104

Bnr: 323

Fnr:

Int endringsoppdrag 24.04.17 24.04.17 Id A

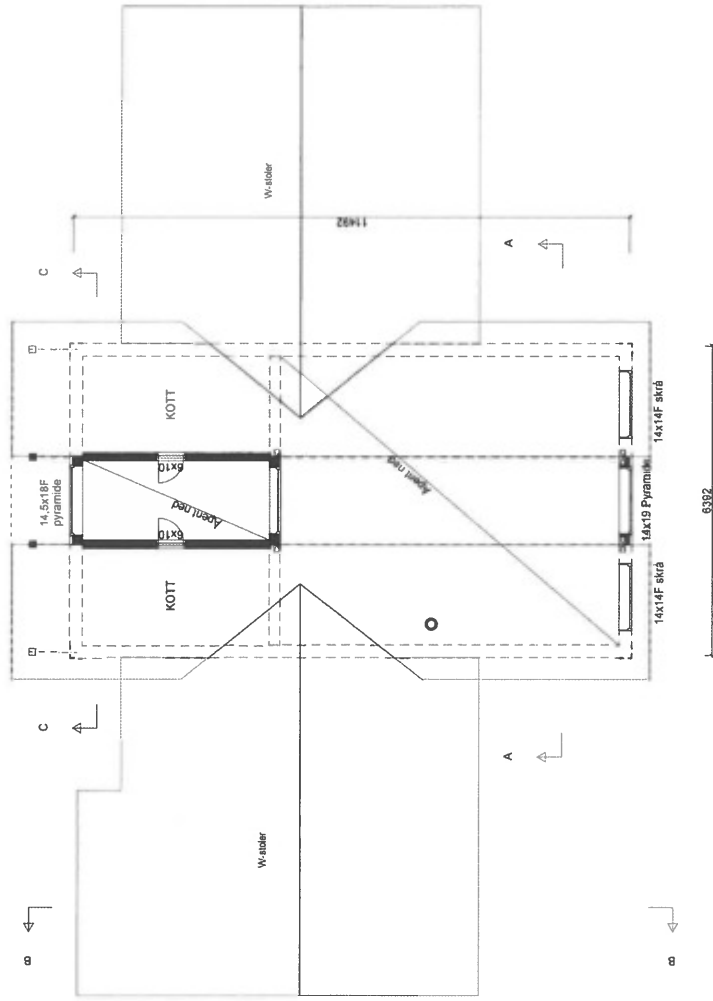
MÅL 1 : 100

Dato 31.03.17 Sign. Id

Tegnings Nr.

7210 — 502 A

- B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
---W--- = Synlig drager
---S--- = Skjult drager



"Karakter"
STORSTUGGU

ETASJEPLAN 2.etg.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Tom Einerisen
Line Foss

Byggeplass :

Svariskardvegen 365, 2634 Fåvang

Pnr.:

1250100292

Gnr: 104

Bnr: 323

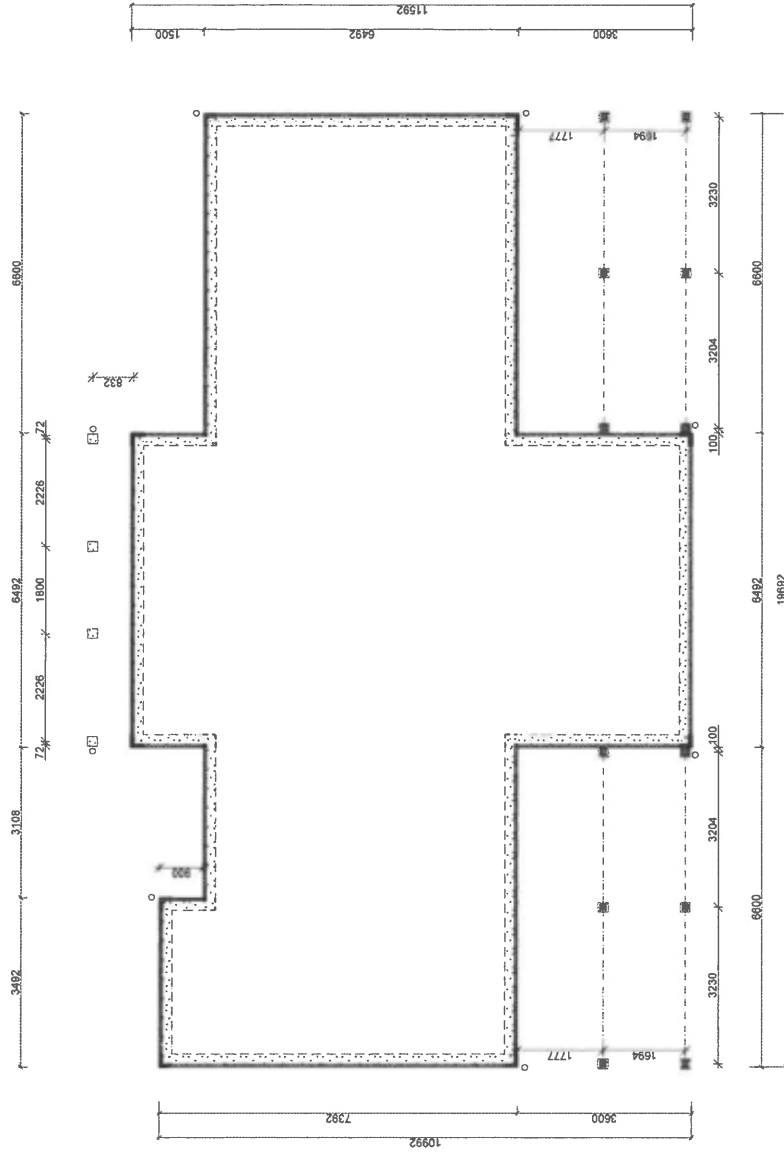
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 31.03.17 Sign. Id

Tegnings Nr.

7210 — 503



"Karakter"
STORSTUGGU

STØPT PLATE PÅ MARK

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Tom Einertsen
Line Foss

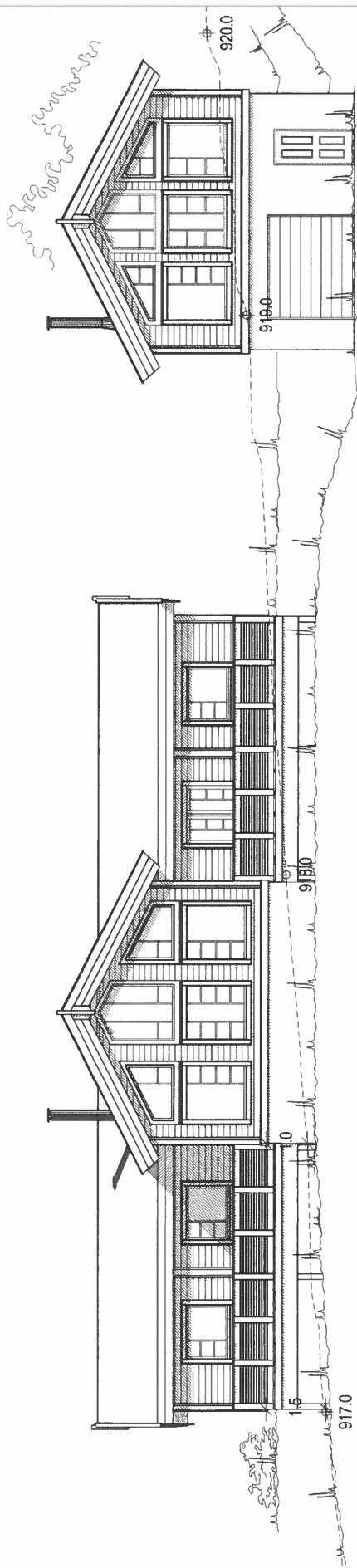
Byggeplass :
Svartskardvegen 365, 2634 Fåvang

Pnr.: 1250100292

Gnr:	104
Bnr:	323
Fnr:	

MÅL 1: 100

Dato 31.03.17	Sign. Id
Tegnings Nr.	7210
	504



FASADE MOT SØR-VEST

Planert terreng
Eksisterende terreng

"Karakter"
STORSTUGGU

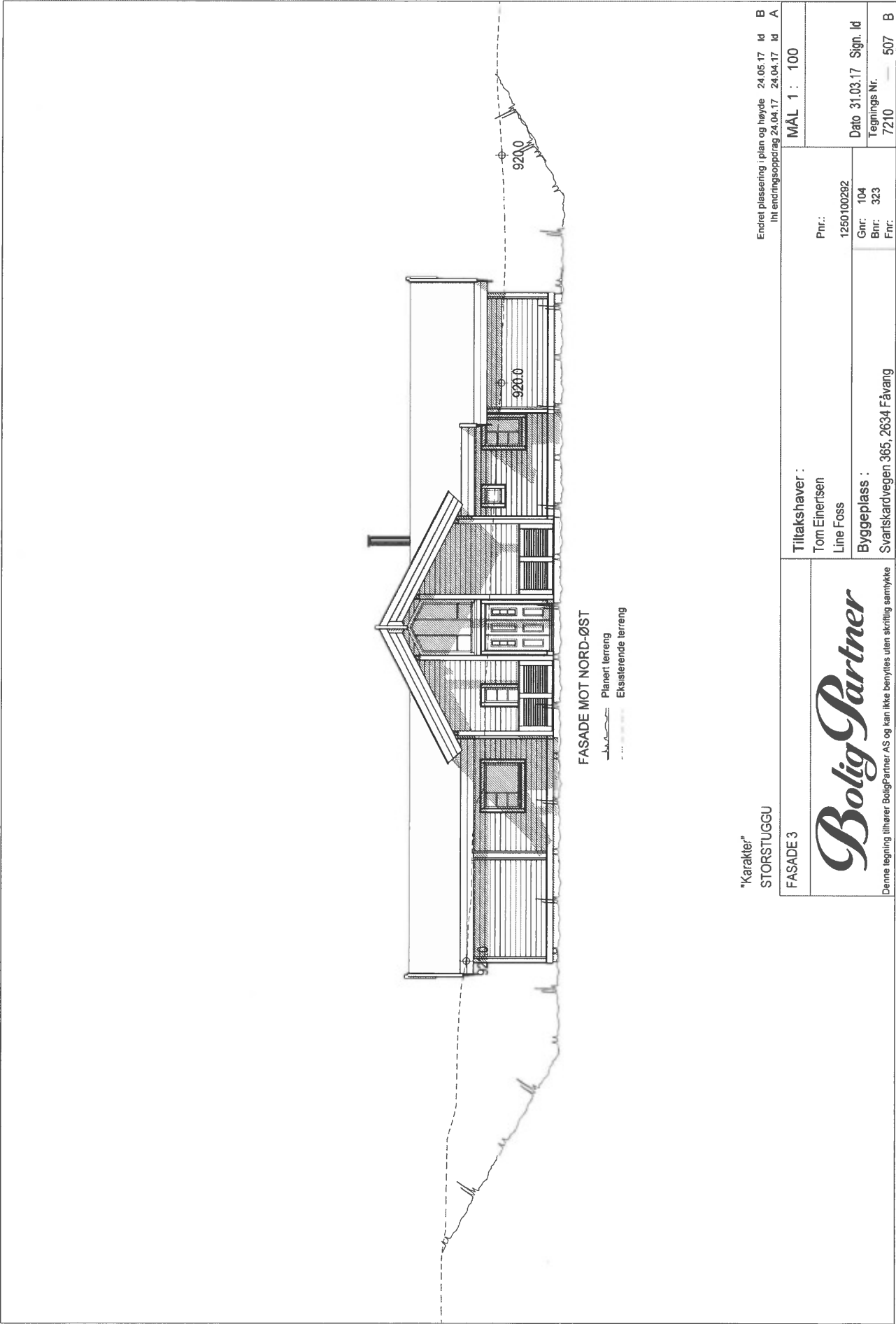
Enoret plassering i plan og høyde 24.05.17 ld B
Inn endringsoppdrag 24.04.17 24.04.17 ld A

FASADE 1		MÅL 1 : 100	
Tiltakshaver : Tom Einerlsen Line Foss		Pnr.: 1250100292	
Byggeplass : Svartskardvegen 365, 2634 Fåvang		Dato 31.03.17 Sign. ld Tegnings Nr. 7210 — 505 B	

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke





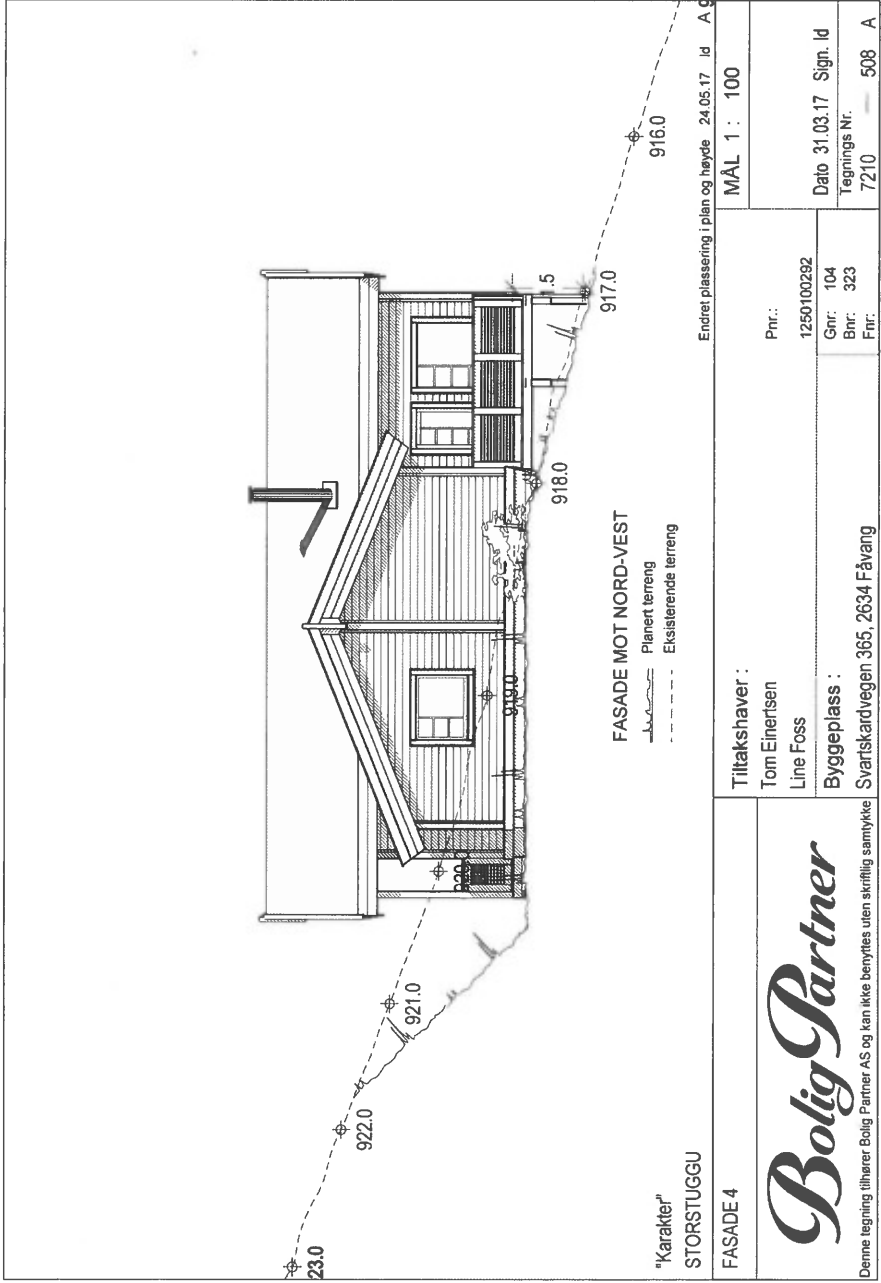
"Karakter"
STORSTUGGU

Endret plassering i plan og høyde 24.05.17 Id B
Int endringsoppdrag 24.04.17 24.04.17 Id A

FASADE 3		Tiltakshaver : Tom Einerisen Line Foss		MÅL 1 : 100	
Bolig Partner		Pnr.: 1250100292		Dato 31.03.17 Sign. Id Tegnings Nr. 7210 — 507 B	
		Byggeplass : Svartskardvegen 365, 2634 Fåvang			

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke





Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Svartskardvegen 365 (Stig Henning Svartor)
Vår referanse: 3423924/23508963
Bestilling: C3 2024-03-14 (5) 107

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1179929	200	20.12.2016	BEST. IFLG. FESTE KONTRAKT FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	323	0	0

☒ 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

524, 5176

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Pluss for tinalvsinastemmel



Doknr: 1179929 Tinglyst: 20 12 2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Bortfestes av

3. Till

4. Festeavgift pr. år³⁾

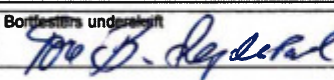
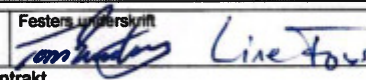
5. Festetid

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

7. Supplerende tekst ⁵⁾

Fester er pliktig medlem av Kvittfjell Panorama Hytteeierforening Org. nr: 996640558

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☒ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen
Regulering av feste- avgift:	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Innløs- ningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Fristen for fester til å si opp festekontrakten er 2 år
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Fester betaler også festeavgift iht egen avtale for fellesareal

Dato 14.11.2016	Bortfesterens underskrift 	Festerens underskrift  Line Four
SF-0213	Festekontrakt	Side 2 av 3

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted, dato <i>Fruvang 01.12.16</i>	
Bortfesterens underskrift <i>Tore Brandstadmoen</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Tore Brandstadmoen
Sted, dato <i>ÅKER 11. NOV. 2016</i>	
Festers underskrift <i>Tom Einertsen</i> <i>Line Foss</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Tom Einertsen Line Foss
Sted, dato <i>Fruvang 01.12.16</i>	
Grunnellers samtykke <i>Tore Brandstadmoen</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Tore Brandstadmoen
Noter: 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.	

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0075 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3425390/23526674
Bestilling: C3 2024-03-18 (6) 85

Dato
18.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
366424	200	2.5.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	125	0	0

☒ 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

Bilag 4

ERKLÆRING
OM
MEDLEMSKAPDoknr 366424 Tinglyst 02.05 2007
STATENS KARTVERKI
HYTTEEIERFORENING

Eiendommen gnr 104 bnr 125 i Ringeby kommune ("Eiendommen") er en del av et hyttefelt kalt Kvitfjell Panorama. Fra Eiendommen er det planlagt utskilt flere tomter ("Tomtene").

Fester eller eier av Tomtene plikter å være medlem av – og betale den til enhver tid fastsatte kontingent til – den hytteeierforening som dekker området Eiendommen ligger i og som har som formål å drifte og forvalte fellesoppgaver, herunder veier og felles tekniske anlegg.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på Eiendommen og på Tomtene.



Tore Branstadmoen (sign.)

Fødselsnr. _____

True copy certified

Aslak Støer
Advokatfullmektig

Bilag 3

ERKLÆRING
OM
LØYPETILSKUDD

Fra eiendommen gnr 104 bnr 125 i Ringeby kommune ("Eiendommen") er det planlagt utskilt flere tomter ("Tomtene").

Fester eller eier av Tomtene plikter å betale et årlig tilskudd på kr 750 til Kvittfjell Alpinanlegg A/S, org nr. nr 959 388 504 til drift og vedlikehold av sti- og løypenettet. Summen skal hvert år justeres med 100 % av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med basis i indeksen pr. 1. juni 2006. Summen skal ikke reguleres ned ved en eventuell nedgang i konsumprisindeksen. Dersom det ved avtale eller andre bestemmelser fastsettes at en annen operatør enn Kvittfjell Alpinanlegg A/S skal utføre tjenesten, skal årlig innbetaling skje til den som utfører tjenesten.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på Eiendommen og på Tomtene.


Tore Branstadmoen (sign.)

Fødselsnr.

True copy certified



Aslak Støen
Advokatfullmektig

Statens kartverk Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

24. april 2007

TINGLYSING AV ERKLÆRINGER – GNR 104 BNR 125 I RINGEBU KOMMUNE

Undertegnede er hjemmelshaver til eiendommen gnr 104 bnr 125 i Ringebu kommune. Denne eiendommen er en del av et hyttefelt kalt Kvittfjell Panorama, og det er planlagt utskilt flere tomter fra eiendommen.

Vedlagt følger en erklæring om medlemskap i hytteeierforening og en erklæring om løypetilskudd som bes tinglyst på eiendommen. Det er også vedlagt bekreftede gjenparter av disse to dokumentene.

Med vennlig hilsen

Tore S. Brandstadmoen *Segelstad Nistuen* *2634* *FRÅVANG*
Tore Brandstadmoen adresse postnr sted

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0075 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3425389/23526669
Bestilling: C3 2024-03-18 (6) 90

Dato
18.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1313	17	8.2.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	4	0	0

☒ 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

4.

Priser som skal betales og øvrige vilkår ved kjøp, feste eller fremfeste.

Dersom arealene helt eller delvis blir regulert til fritidsbebyggelse og/eller næringsbebyggelse og/eller annen kommersiell utnyttelse, har utbyggeren rett til å velge mellom følgende alternativer, dog slik at grunneieren kan kreve at inntil 25 % av tomtearealene skal festes. Det er utbyggeren som bestemmer hvilke tomter som skal være festet og hvilke som skal være grunneiendomstomter, hvilket skjer på følgende vilkår:

- A. Feste de enkelte tomter av grunneieren for kr. 4.000,- pr. dekar pr. år med basis i indeksen pr. april 2004 og med regulering av festeavgiften i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeksen så ofte loven tillater. Det skal benyttes festekontrakter basert på standardiserte vilkår som skal samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovs regler.

Utbyggeren kan velge om han selv skal stå som fester for eventuell senere transport av festekontrakten til "slutfesteren", om det skal etableres festekontrakt direkte mellom grunneieren og den enkelte "slutfester" eller om utbyggeren står som fremfester av tomten til den enkelte "slutfester".

Grunneieren plikter å medvirke ved eventuelle seksjonerings av eiendommene.

- B. Kjøpe de enkelte tomter av grunneieren for kr. 150.000.- pr. dekar med basis i indeksen pr. april 2004 og med regulering av prisen i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks hvert år pr. 1. januar – første gang 1. januar 2006.

Utbyggeren kan velge om han selv vil stå som kjøper av de enkelte tomter eller om salget formelt gjennomføres ved overdras direkte fra grunneieren til den enkelte tomtekjøper.

- C. Dersom utbyggeren (eller tomtekjøper/fester) i hele eller deler av tomtearealene forestår en utbygging med en høy utnyttelsesgrad, skal det betales en ekstragodtgjørelse til grunneieren. Grunnvilkåret for at ekstragodtgjørelse skal ytes, er at naturlig arronderte tomter/delarealer innenfor reguleringsgrensene kan bebygges med en TU på mer en 40 %. Grunneieren skal da for eiendomstomter ha en ekstragodtgjørelse på kr. 500.- pr. m² og for festetomter kr. 17.- pr. m² bebyggelse (beregnet som BRA - Norsk Standard) som oppføres. Ved uenighet mellom partene om hva som anses som naturlig arronderte tomter, overlates dette til avgjørelse med endelig virkning av en voldgiftsmann som skal være en statsautorisert eiendomsmegler som kjenner prosjektmekling og som utpekes av sorenskriveren i Sør-Gudbrandsdal. Kostnadene deles mellom partene. Voldgiftsmannen skal avgjøres saken på bakgrunn av en skriftlig saksforeberedelse og uten befarng.

Nærværende bestemmelse utløser ikke krav på ekstragodtgjørelse ved even-

tuelle senere tilleggsutbygginger av et tomteareal, ombygging eller lignende som medfører at man overstiger tersklene nevnt i dette punkt.

Det skal ikke svares vederlag for areal som ikke benyttes til utbyggingsformål i form av tomter. Det skal følgelig ikke svares vederlag for veier, snuplasser, areal for miljøcontainere, traseer for infrastruktur, friområder, skitraseer, midlertidig areal til rigg, drift og massedeponi etc. Grunneieren må videre utenfor arealene beskrevet i **vedlegg 1** vederlagsfritt avstå grunn til veier og infrastruktur dersom det skulle være nødvendig for utbyggingen av arealene.

Utbyggeren eller den han utpeker har rett til å overta de enkelte tomtene etter hvert som han ønsker det.

- Ved salg eller feste av tomter skal utbyggeren nytte et meglerforetak eller advokat som sikrer at transaksjonen gjennomføres på en forsvarlig måte og i samsvar med gjeldende regler for eiendomsmekling.

- Ved salg eller feste av tomter plikter grunneieren å etablere disse fri for heftelser som begrenser utnyttelsen av eiendommen og helt fri for pengeheftelser.

Dersom det etableres festekontrakter mellom grunneieren og utbyggeren for senere transport til "sluttfester" eller direkte mellom grunneieren og den enkelte "sluttfester", plikter utbyggeren å etablere en ordning som sikrer en forenklet og rasjonell innføring av festeavgiften slik at grunneieren slipper det administrative arbeidet med å kreve inn festeavgiften av flere. Festeavgiften skal for alle festekontraktene betales med et samlet beløp til grunneieren.

Utbyggeren dekker alle kostnader til oppdeling av tomter, utarbeidelse av kjøpekontrakter, festekontrakter, tinglysing m.v.

- Utbyggeren har også ansvaret for og bekoster all nødvendig infrastruktur inn til og inne i områdene samt kostnadene med eventuelle utbedringer av veier og annet som gjøres av hensyn til utbyggingen.

- Utbyggeren kan forut for salg eller bortfeste av tomter, kreve at grunneieren deler opp utbyggingsarealene i mindre og hensiktsmessige enheter som sikrer de verdier utbyggeren tilfører arealene i form av infrastruktur. Utbyggeren kan kreve at nærstående avtale tinglyses med prioritet foran andre heftelser som berører arealene og utbyggingen og foran alle pengeheftelser.

5.

Grunneierens rett på tomter.

Dersom utbyggingen samlet medfører at utbyggeren på arealene gis tillatelse til å bygge minimum 15 enkelthytter til fritidsformål, skal grunneieren har rett til å disponere en av tomtene; ved minimum 40 enkelttomter til fritidsformål, skal grunneieren har rett til å disponere to av tomtene og ved minimum 65 enkelttomter til fritidsformål, skal grunneieren ha rett til å disponere tre av tomtene.

Dersom partene ikke blir enige om hvilke tomter grunneieren skal disponere, skal dette ved det første alternativet med minimum 15 tomter skje ved at utbyggeren først velger ut 5 tomter, hvoretter grunneieren velger den tomten han skal overta. Ved det andre alternativet med 40 tomter, skal grunneieren først velge 15 tomter, hvoretter grunneieren velger to tomter. Ved det tredje alternativet med minimum 65 tomter, skal grunneieren først velge 25 tomter hvoretter grunneieren velger 3 tomter. Grunneieren skal for hver tomt han overtar betale en godtgjørelse på kr. 150.000.- til utbyggeren. Godtgjørelsen er ment å dekke deler av kostnaden til utbyggerens planarbeid, infrastruktur mv.. Beløpet reguleres på samme måte som vederlaget ved tomtekjøp nevnt i pkt. 4 B ovenfor.

Så snart omfanget av utbyggingen er avklart for hele eller deler av arealet og de nevnte terskler er nådd, må grunneieren skriftlig og senest innen 6 uker etter at endelig reguleringsplan foreligger, gjøre krav på de aktuelle tomtene. Betalingen i henhold til avsnittet ovenfor skal skje i form av motregning mot oppgjørene for de tomter som utbyggeren selger til andre.

Ved forsinket betaling svares 9.25% rente p.a..

6.

Rutiner under planarbeidet, ved oppdeling og oppmåling av tomtene mv.

Grunneieren gir ved underskrift på nærværende avtale utbyggeren fullmakt til å opptre på hans vegne under planarbeidet av arealene.

Når arealene er regulert til utbyggingsformål, skal grunneieren gi utbyggeren fullmakt til å rekvirere oppmåling og fradeling av tomtene samt andre nødvendige posisjoner for å sikre god flyt i gjennomføringen av prosjektet.

7.

Utbyggingsavtalens lengde – rettigheter etter utløpet av avtalen.

Utbyggerens rett til å planlegge og utvikle arealene samt retten til å kjøpe/feste/formidle tomter, går fram til 31.desember 2014.

Tomter som ikke er solgt eller bortfestet ved utløpet av avtaleperioden, tilfaller vederlagsfritt grunneieren til fri disposisjon. Grunneieren har i tilfelle vederlagsfri rett til å benytte de planer, det prosjekteringsarbeid m.v. som utbyggeren har utarbeidet for arealene. Videre har grunneieren vederlagsfri rett til å benytte den infrastruktur som er bygd i området, dog er denne retten begrenset til de tomter som pr. 31.desember 2018 er regulert til utbygging.

8.

Avskoging av arealene.

All skog som må avvirkes for å tilrettelegge utbyggingsområdene for utbygging tilhører grunneieren. Grunneieren plikter å avskoge vegtraseer, tomter og annet areal som er nødvendig for å forestå utbyggingen av området, samt å tynne/gjennomhogge teigen slik at hyttene og andre bygninger får godt utsyn og blir

liggende fritt og åpent i terrenget. All uthogging må skje i nært samarbeid med utbyggeren og eventuelt hyttebygger og på en for naturen svært skånsom måte. Tynningen/gjennomhoggingen skal skje så snart som mulig etter at det foreligger en endeling og godkjent reguleringsplan for hele eller deler av arealene. Avskogingen av vegtraseer, tomter og annet areal som er nødvendig for markedsføringen, salget og utbyggingen, skal skje så snart som overhodet mulig og senest 3 – 6 måneder etter anrop fra utbyggeren og etter at planene for veger og tomter foreligger.

Etter at skogen er avvirket for å tilrettelegge området for utbygging, tilhører all skog utenfor de enkelte tomter og innenfor reguleringsgrensene grunneieren, dog slik at utbyggeren og de enkelte tomteeiere/festere har krav på at arealer omkring de enkelte tomter er uthugd på en slik måte at det sikrer meget god utsikt i alle retninger.

Grunneieren har rett til å benytte vegene i området i forbindelse med skogsarbeid på de arealene som ligger inntil arealene. Grunneieren gis også rett til å forlenge vegene i utbyggingsområdene til traktorveger ut i de omliggende arealene i h.h.t. den vegplan som skal innarbeides i den reguleringsplanen som eventuelt utarbeides.

Utbyggeren skal innta i festekontrakten eller kjøpekontrakt med festeren/kjøperen et forbud mot å gjerde inn hele eller deler av tomtene og å oppføre bygninger, anlegg og lignende som er slik konstruert/bygget at beitedyr kan komme under/inn i og/eller gå seg fast i. Disse bestemmelsene skal utbyggeren søke innarbeidet i tekstdelen til reguleringsplanen for utbyggingsområdene.

9.

Opsjonsgodtgjørelse.

For rettighetene i henhold til nærværende avtale betaler utbyggeren til grunneieren kr. 15.000,- pr. år, første gang forskuddsvis senest 30 dager etter at utbyggingsavtalen er undertegnet av partene. Plikten til å svare opsjonsgodtgjørelse bortfaller når det foreligger en endelig godkjent reguleringsplan for hele eller deler av området. Utbyggeren kan også si opp nærværende avtale i sin helhet med 6 måneders skriftlig varsel. Plikten til å svare opsjonsgodtgjørelse bortfaller da, og ingen av partene har noe å kreve av hverandre.

Ved forsinket betaling betaler utbyggeren 9.25 % rente.

10.

Samarbeidspartnere.

Dersom man lykkes med å omregulere hele eller deler av området og planene ellers lar seg realisere, innebærer dette at det må investeres et meget stort beløp i infrastruktur – særlig gjelder dette veier og ledningsnett for vann/avløp. Utbyggeren har derfor rett til å samarbeide med andre om oppfyllelsen av denne avtale. Grunneieren må i tilfelle akseptere at avtalen utvides til å omfatte samarbeidspartnere med utbyggeren. Grunneieren har allikevel krav på å kunne forholde seg kun til utbyggeren i forbindelse med gjennomføringen av nærværende avtale.

11.**Areal for bygging av infrastruktur utenfor omregulert område.**

Grunneieren plikter på all egen eiendom vederlagsfritt å gi utbyggeren rett til å bygge veier og legge vann- og avløpsledninger samt annen infrastruktur fram til tomteområdene, jfr. ovenfor i nærværende avtale. Utbyggeren plikter å rydde opp etter at slikt arbeid er utført, herunder bekoste tilsåing, istandsetting av gjerder og lignende.

Direkte tap og skader som grunneieren måtte bli påført i denne forbindelse, skal erstattes av utbyggeren.

Grunneieren tar initiativ til og er ansvarlig for i samarbeid med utbyggeren å registrere drikkevannskilder forut for oppstart av anleggsarbeidene for derigjennom å dokumentere vannstand, vannføringer og ledningsnett m.v.

12.**Tinglysning.**

Avtalen kan tinglyses på eiendommen. Utbyggere betaler kostnadene ved tinglysingen.

13.**Avtaleeksemplarer.**

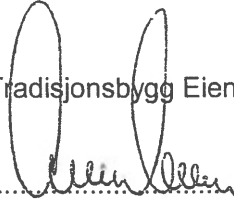
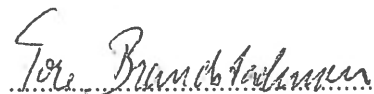
Avtalen er utarbeidet i 2 eksemplarer, hvorav grunneieren får ett eksemplar og utbyggeren får ett eksemplar.

Ringeby, 23 august 2004

Ringeby, 23 august 2004

Tradisjonsbygg Eiendomsutvikling AS

Tore Brandstadmoen


.....
.....



Det er i dag mellom Kvittfjell Vest AS, org. nr. 987 558 334, Tradisjonsbygg Eiendomsutvikling AS, org.nr. 983 731 406 og Kvittfjelltoppen AS sus v/Gunnar Jenssen, Snarøyvn. 104, 1364 Snarøya som utbygger og Tore Brandstadmoen, 2634 Fåvang, fnr. 010177 48714 som grunneier inngått slik

AVTALE:

Kvittfjell Vest AS/Tradisjonsbygg Eiendomsutvikling AS har i august 2004 inngått opsjonsavtale vedrørende eiendommen gnr. 104, bnr. 4 i Ringebu kommune.

Kvittfjell Vest AS/Tradisjonsbygg Eiendomsutvikling AS bekrefter med dette at rettigheter og plikter i henhold til avtalen er transportert til Kvittfjelltoppen AS. Som grunneier har Tore Brandstadmoen ingen merknader til dette.

Denne avtale kan tinglyses på gnr. 104, bnr. 4 sammen med hovedavtalene.

Nærværende avtale i 2 – to – likelydende eksemplarer.

Fåvang, den 01.01.06
desember 2005

Fåvang, den 01.01.06
desember 2005

Kvittfjell Vest AS/Tradisjonsbygg AS/
Kvittfjelltoppen AS sus

Gunnar Jenssen

Tore Brandstadmoen
Tore Brandstadmoen

3637 / 47033.doc / 19.12.05 11.34

Rett fotokopi

ADVOKATFIRMAET

THALLAUG ANS

Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER

Barbro Skuse

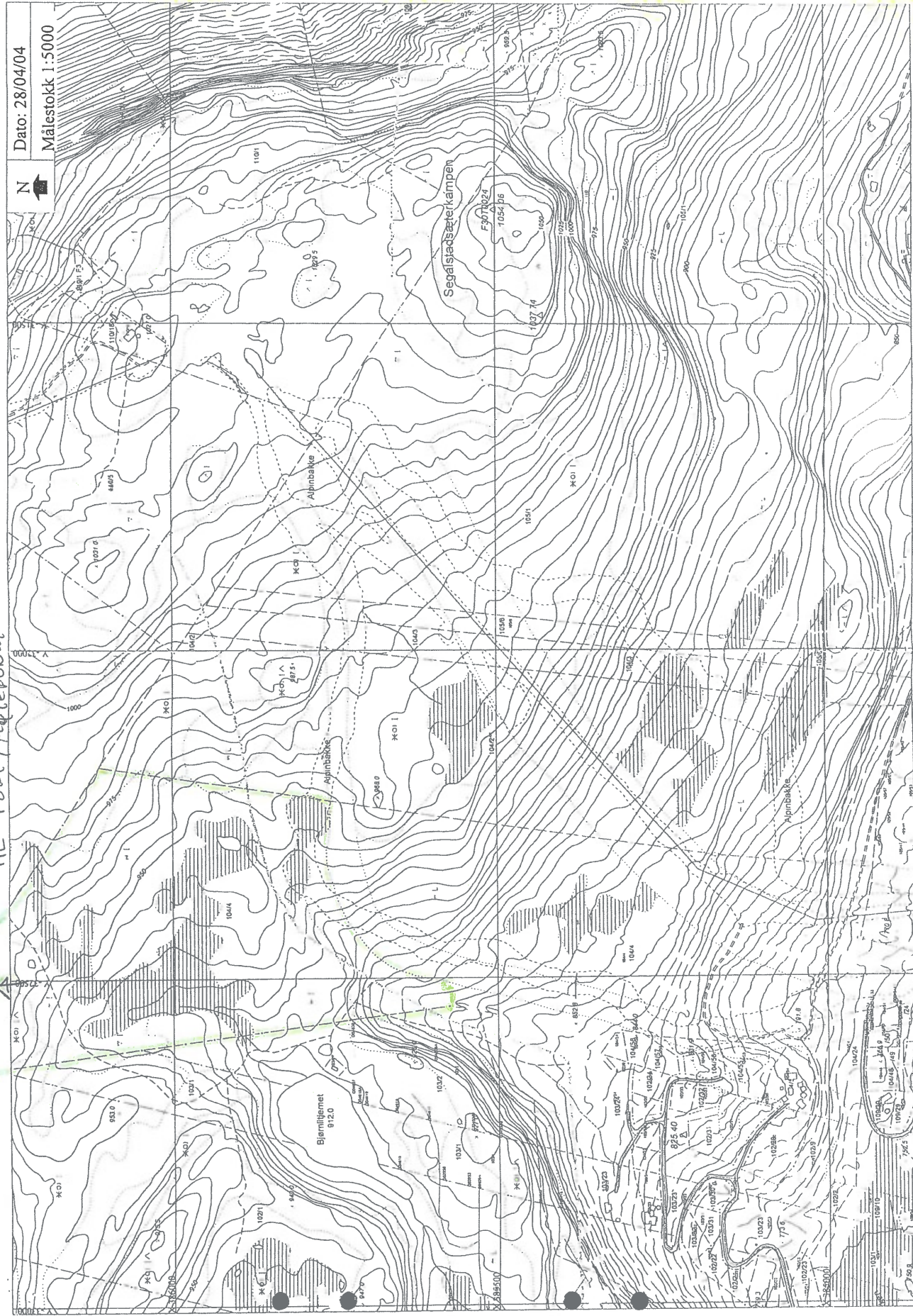


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1313/17
Uthentet 2024-03-18 11:42

Side 9 av 9

TIL TORR/HØIENHØI





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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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.

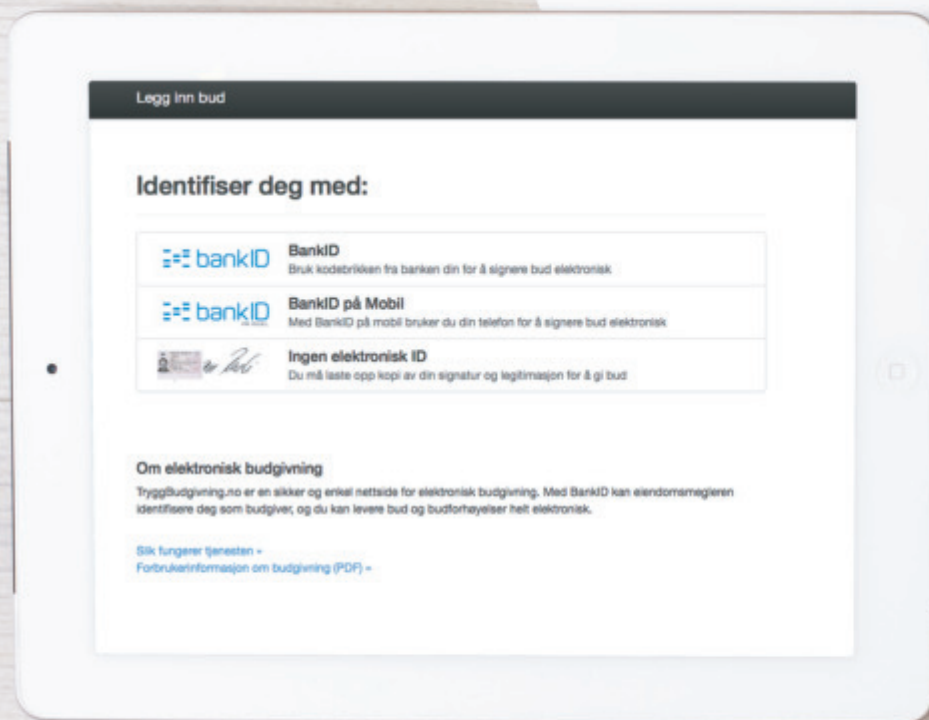
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Svartskardvegen 365
Gnr. 104 Bnr. 323 i Ringeby kommune
Oppdragsnummer:
55-24-0075

Meglerforetak: Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS
Saksbehandler: Stig Henning Svartor
Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 90 61 01 72
E-post: Stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>	<u>Kr</u>	_____
<u>Egenkapital:</u>	<u>Kr</u>	_____
<u>Totalt:</u>	<u>Kr</u>	_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

<u>Navn:</u>	<u>Navn:</u>	_____	_____
<u>Fødselsdato:</u>	<u>Fødselsdato:</u>	_____	_____
<u>Adr:</u>	<u>Adr:</u>	_____	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

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.
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.
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
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
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater
