



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SVARTSKARDVEGEN 391

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Svartskardvegen 391, 2634 FÅVANG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2008

GNR 104 BNR 177 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU GRUNNKRETS MIDT-STRAND

Verdivurdert til

12 500 000

- 12 500 000 85 616

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m ²	10 m ²	- m ²	48 m ²	- m ²	- m ²
Tomt					1 500 m ²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

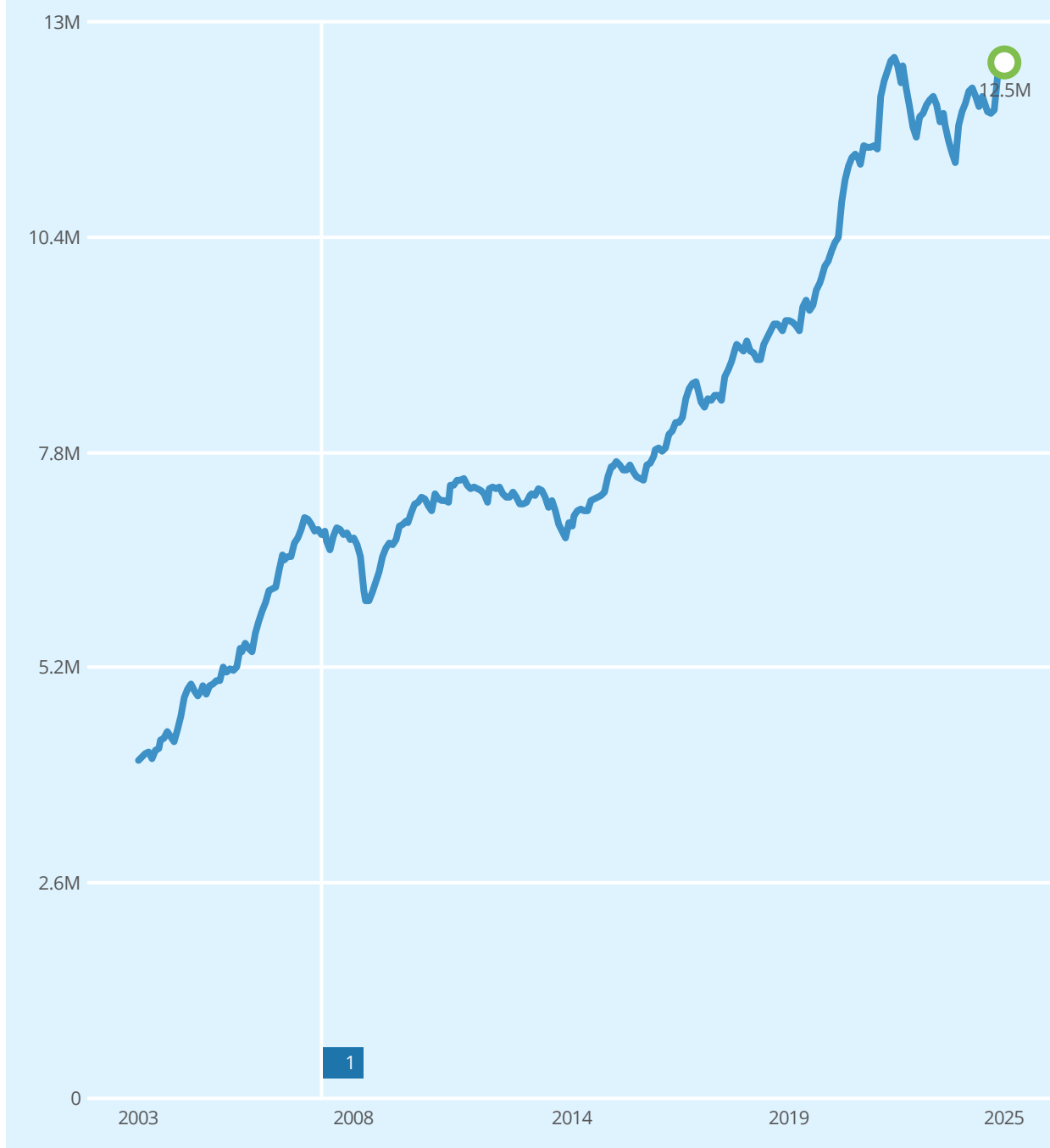
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svartskardvegen 400 238 m ² 2011 1 910 m ² 5 sov	07.04.2021	-	20 500 000	-	20 500 000	86 134
2 Svartskardvegen 402 0 m ² 2014 1 400 m ² - sov	19.10.2020	-	20 000 000	-	20 000 000	-
3 Svartskardvegen 407 98 m ² 2016 960 m ² 4 sov	15.02.2021	7 500 000	7 600 000	0	7 600 000	77 551

Privatmegleren Lillehammer presenterer her en veldig hyggelig hytte med særdeles god beliggenhet! Den ligger på det attraktive området Kvittfjell Panorama, beliggende helt innpå Bjønnliløypa. Hytta ligger usjenert til med flott utsikt mot vest og prima solforhold! Den har alt på ett plan med 4 soverom, 2 bad, badstue, romslig stue og kjøkkenløsning med åpen peis. Romslig veranda med tilgang til en stor praktisk bod med smørebenk og lagring.

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



Ingen historiske omsetninger registrert



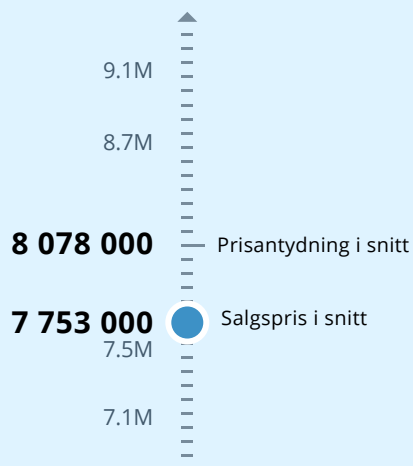
Fritidsboliger til salgs i MIDT-STRAND grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

87
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-STRAND grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

179
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svartskardvegen 391 , 2634 FÅVANG
 RINGEBU kommune
 gnr. 104, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 22259-1176

Referansenummer: JO1994

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Nustad

Vår ref:



 **LILLEHAMMER
TAKST**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030



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 byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2008 med ringmur i betong og støpt plate på mark med tilfarergulv. Vegger i bindingsverk med utvendig stående panel. Takkonstruksjon med saksesperrer, utvendig tekket med torv. Boligen har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet et avvik som gir TG3, dette går på for gammelt slukkeapparat.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Tak mellom bolig og bod har tretak. Renne og nedløp innenfor torvstokk for takvann. Utvendige takrenner er stedvis montert for å forhindre drypp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har Saksetakstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utenpå-liggende sprosser. Bygningen har to delt malt hovedytterdør. Bygningen har malt to fløyet balkongdør i tre med glassfelt. Balkong ut fra stue bygget med bjelkelag på støpte betongsøyler. Grove impregnerte planker som terrassegulv. Rekkverk med tett stående panel. Bod/smørebod bygget med bjelkelag (stubbloft) på betongsøyler. Vegger av bindingsverk med utvendig stående kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Betongplate på mark med oppforet tilfarergulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og åpen peis. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest. Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv. panel på vegger og tak vegghengt toalett og servant. Badstu med fliser på gulv og sokkel, samt sluk i gulvet. Varmtvannsbereder er plassert under sittebenker. Panel på vegger og tak og et vindu over ovn. Elektrisk Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Boligen har montert vannmåler. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og bruk av vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sentralstøvsuger plassert på vaskerom. For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Elbil lader er montert på stolpe ved parkering for boligen. Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU. Dreneringen er fra 2008. Betongplate på mark. Bygningen har betonggrunnmur. Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

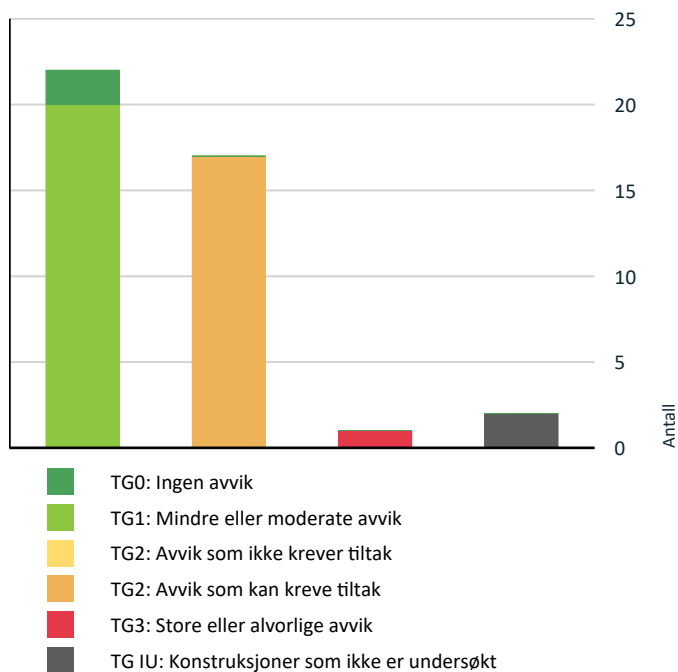
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger av selve fritidsboligen stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremvist tegninger/ferdigattest for bod og tak mellom bod og bolig.

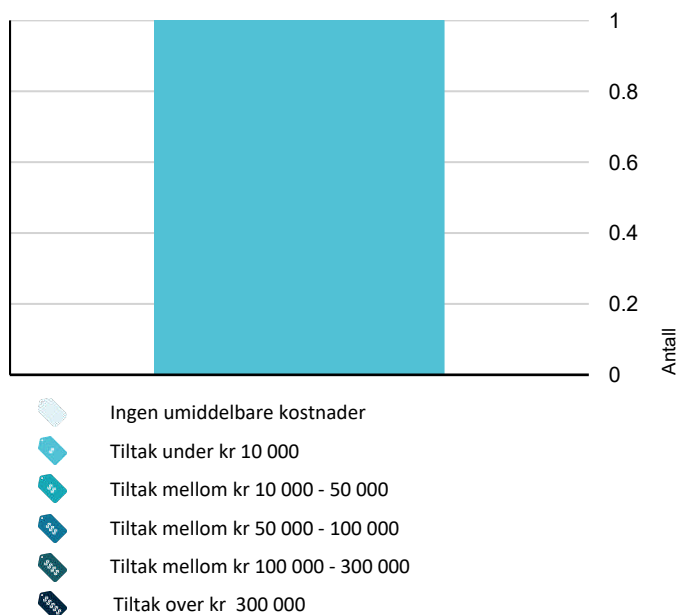
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2008. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/revirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/revirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

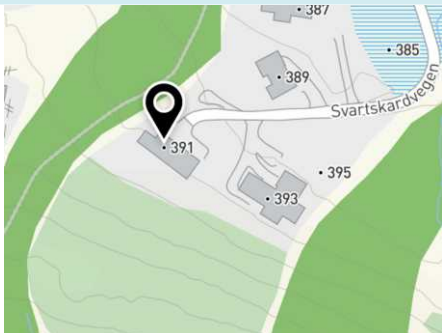
! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2008

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Tak mellom bolig og bod har tretak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og er vurdert på alder og materiale grunnet mye snø.



Tak

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp innenfor torvstokk for takvann. Utvendige takrenner er stedvis montert for å forhindre drypp.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er ikke funnet avvik som skyldes lite lufting av kledningen ved befaring.

Tilstandsrapport



Vegg

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har Saksetakstoler i tre.



Lufting i raft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utenpå liggende sprosser.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige sprosser, samt enkelte vinduer/dører trenger utvendig vedlikehold.



Skade på vindusarm.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har to delt malt hovedytterdør.



Liten skade på dør.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt to fløyet balkongdør i tre med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue bygget med bjelkelag på støpte betongsøyler. Grove impregnerte planker som terrassegulv. Rekkverk med tett stående panel.

Balkong er vurdert på alder og materiale grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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



Balkong



Rekkverk

Bod/smørebod

Bod/smørebod bygget med bjelkelag (stubbloft) på betongsøyler. Vegger av bindingsverk med utvendig stående kledning. Tak med plassbygde takstoler, utvendig tekket med papp. Beslag for torvstokk på en side er bøyd grunnet snø. Boden er kledd innvendig med panel. Boden har ytterdør og vinduer. Det er strøm i boden. Det er ikke observert ventilering av boden utover bruk av vinduer. Loft har ikke tilkomst for inspeksjon. Det er bygget tak mellom bolig og bod med tretak.

Eier opplyser at bod er isolert.

Boden er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS3600 og kun enkelt beskrevet.

Tilstandsrapport



Innvendig i bod.



Tak mellom bolig og bod.



Dør lukker ujevnt.



Bjelkelag

INNENDIG

TG 1 Overflater

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Overflater.

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv på toalettrom har bom/hul-lyd i hele gulvet.

Fliser i entre har stedwise bom/ hul-lyder.

Det er ikke observert riss i sammenheng med hul-lyd i fliser.

Parkettgulv har over det meste store glipper i langskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.

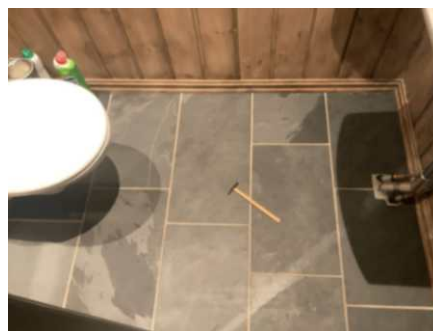
Der det er mye av dette kan det ikke utelukkes at flisene vil løsne over tid og man bør vurdere tiltak.

Avviket har begrenset konsekvens ved normal bruk.

Glipper i parkettgulv vil gjøre at gulvet er mer utsatt for svelling ved vannsøl. Utover dette er konsekvensen i hovedsak estetisk.



Entre



Toalettrom



Glipper i parkett.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongplate på mark med oppforet tilfarergulv.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

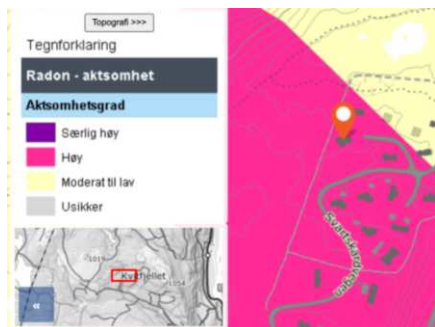
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Høy aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og åpen peis.



Pipe og åpen peis.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Stedvise avflassing av maling på dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Enkelte riss i fuger på flis sokkel under toalett grunnet bevegelser ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lage en åpning under bunnskinne så eventuelt lekkasje kan ledes til sluk og ikke skade tilliggende konstruksjoner. Fallforhold må hensyntas ved laging av åpning.

Liten konsekvens av riss i fuger under toalett.

Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.
Liten konsekvens ved normal bruk.



Fall fra dør.



Tett bunnskinne.



Bom/hul-lyd

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Valgt løsning for synliggjøring under toalett bør undersøkes nærmere.

Konsekvens av ikke synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne er eventuell vannlekkasje som oppdages sent og kan forårsake vannskader i konstruksjonen.



Spalte, men virker tett videre inn.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Tett terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Vaskerommet har panel i våtsone rundt vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran.

Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate.



Våtzone ved vask.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet har generelt noe fall mot sluk for leding av eventuelt lekkasjevann, så konsekvens av avviket er begrenset.

Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.

Liten konsekvens ved normal bruk.



Fall fra dør.



Bom/hul-lyd

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Tett terskel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



RF-måling



Fuktmåling

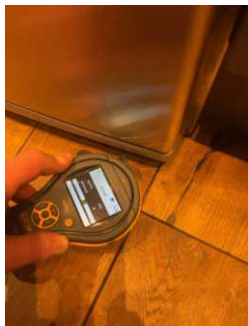
KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kaffemaskin.

Tilstandsrapport



Ref: kjøkkengulv.



Kjøkken

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv. panel på vegger og tak vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

For bom/hul-lyd se: Overflater - gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

konsekvens er liten utskifting av forurenset luft.

Konsekvens av ikke synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne er eventuell vannlekkasje som oppdages sent og kan forårsake vannskader i konstruksjonen.



Ingen synlig spalte under toalett.



Tett terskel.

1.ETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med fliser på gulv og sokkel, samt sluk i gulvet. Varmtvannsbereder er plassert under sittebenker. Panel på vegger og tak og et vindu over ovn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ingen ventilering av rommet inn til tilstøtende rom, kun vindusventil på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil konstruksjon av badstuen kan føre til vanskeligheter med å oppnå ønsket varme, samt øke muligheten for at skader kan oppstå i konstruksjonen.



Badstu

1.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk Badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens kan være service/utskifting.



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilgang til rørskap var ikke mulig ved befaring og anlegget er vurdert på synlige forhold og alder. Det anbefales å lage en løsning for tilkomst i vannskap.

Boligen har montert vannmåler.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.



Inntak og stoppkran.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og bruk av vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.
eier opplyser at støvsuger fungerer.

Elektrisk anlegg

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

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

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Elbil lader er montert på stolpe ved parkering for boligen.

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.
2008 Ved nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Merknad: Downlights i stue og kjøkken "flikker" noe, samt at dimmer og lys ikke fungerer helt bra sammen. Dette bør undersøkes av elektriker.

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

Tilstandsrapport



Lys "flikker" noe.



Problem med dimmer.



Elbil lader ved parkering.

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

Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukke apparat er fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.
Betongplate på mark.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig markisolasjon på et hjørne grunnet utvasking av masse inntil ringmur fra taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å dekke til markisolasjon og lede takvann vekk fra mur.



Synlig markisolasjon.

TG IJ Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Mye snø ved befaring.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

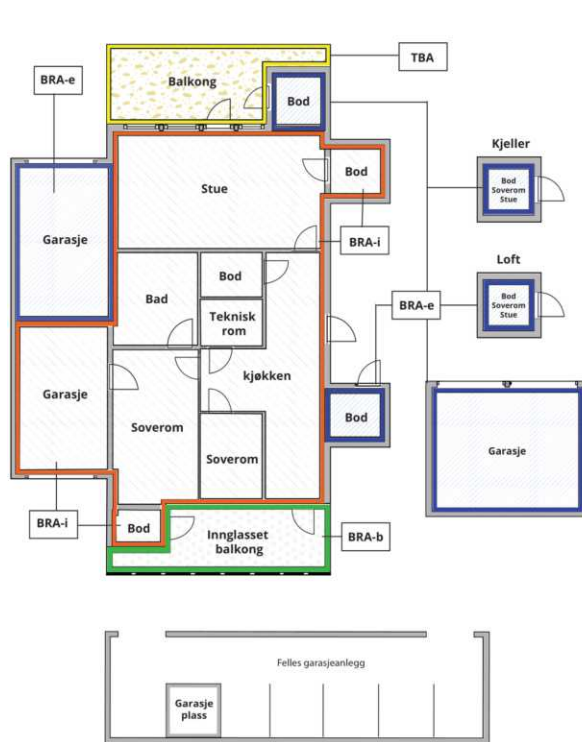
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	136	10		146	48
SUM	136	10			48
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Badstue, Stue/kjøkken	Bod/smørebod	

Kommentar

TBA er terrasse ved inngang og balkong ut ifra stue.

Bra- e er bod/smørebod med inngang fra ute.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger av selve fritidsboligen stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremvist tegninger/ferdigattest for bod og tak mellom bod og bolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Et soverom har liten dagslysflate, men godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk foreligger.

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	136	10

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er bod/smørebod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	104	177		0	1500 m ²	Eiendomsverdi.no	Festet
Adresse Svartskardvegen 391							
Hjemmelshaver Wahlqvist Julie Kaja, Segelstad Tore Brandstadmoen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Kvitfjell vest, med umiddelbar nærhet til langrenns og alpint løyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	3694129			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	25.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025	Diverse informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/JO1994>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55251083	

Selger 1 navn
Julie Kaja Wahlqvist

Gateadresse	
Svartskardvegen 391	
Poststed	Postnr
FÅVANG	2634

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et hakk i tregulvet i gangen, rett inn ved inngangsdøren. Her er det løsnet en bit av tregulvet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Denne er montert på stolpe ved parkeringsplass bakerst på tomten. Har egen sikring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skibod, tak mellom skibod og hytte, pluss terrasse har vi selv utført på dugnad. Men elektriker gjorde det elektriske arbeidet til Skiboden.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beising av hytte pluss noen ekstra takrenner er gjort på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skibod og terrasse ble bygget etter hytta var ferdig. Disse dokumentene og tegningene sendes i disse dager inn til kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiboden og terrassen er ikke godkjent ennå. Bittelitt av skiboden ligger også utenfor tomten.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Det ble gravd i den nordøstre delen av tomten (ved kummen der) 1.oktober 2024 pga vannlekkasje på noen hovedrør. Vår hytte ble ikke berørt. Men jeg er usikker på om grensepinnen ble satt ned på helt riktig sted etterpå. Jeg har bilder fra gravingen og etterpå, men ingen bilder fra før gravingen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

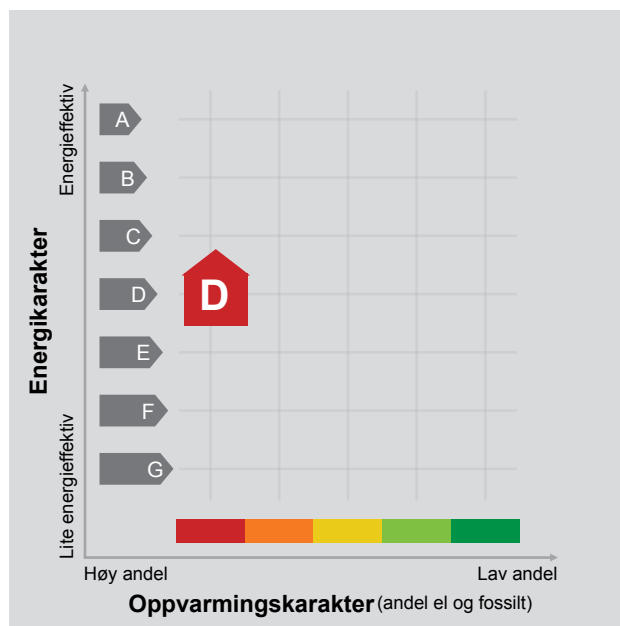
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Wahlqvist	6c42a753b5f00e1ea48a7 536658f815f66fbbc32	11.09.2025 07:43:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251083

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

ENERGIATTEST

Adresse	Svartskardvegen 391
Postnummer	2634
Sted	FÅVANG
Kommunenavn	Ringebu
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25480635
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84366
Dato	25.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

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



Ringebu kommune

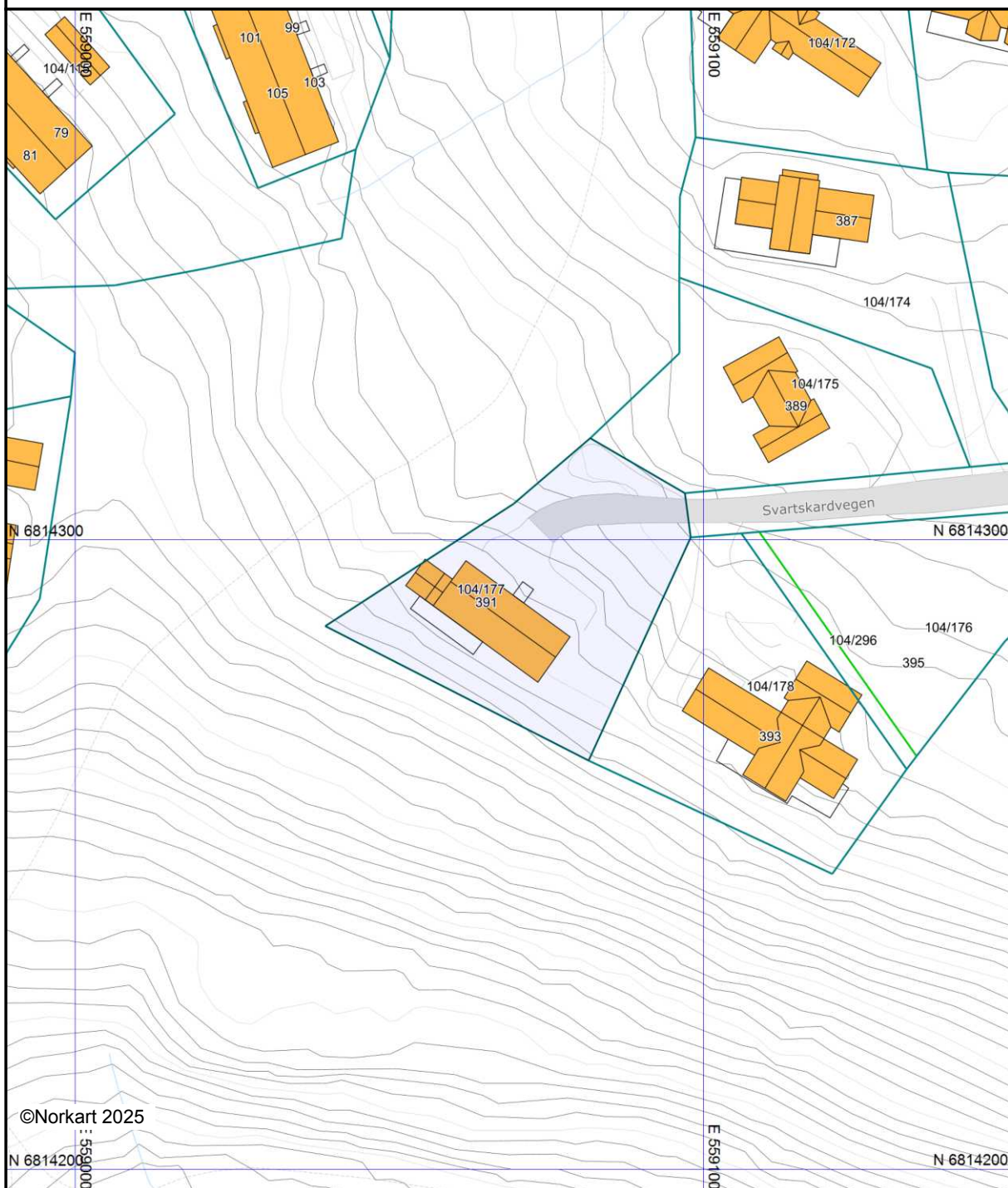
Grunnkart

Eiendom: 104/177
Adresse: Svartskardvegen 391
Dato: 25.02.2025
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 2025

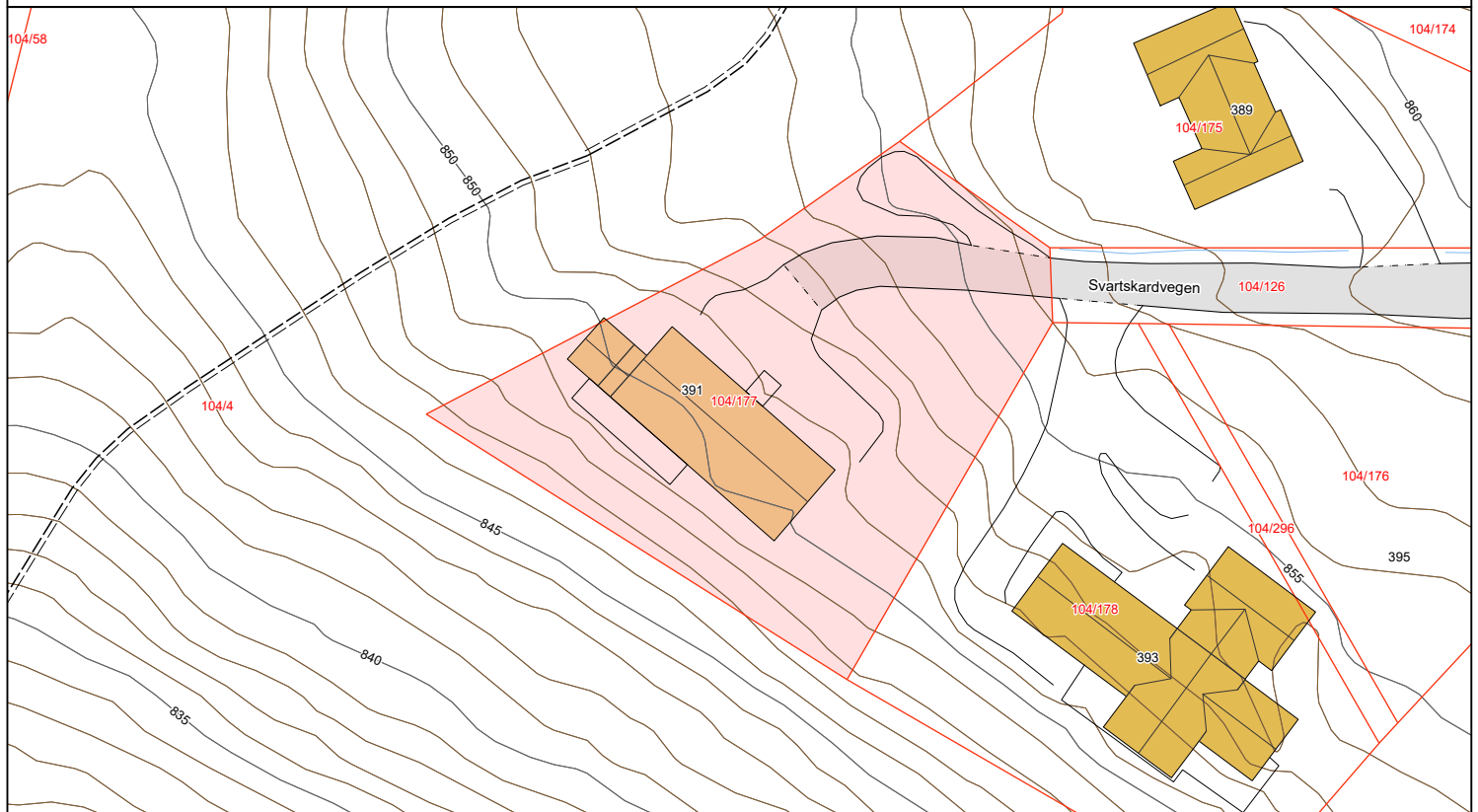
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: Svartskardvegen 391, 2634 Fåvang
Gnr/Bnr: 3439/104/177/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1500 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 25.02.2025



Matrikkelkart

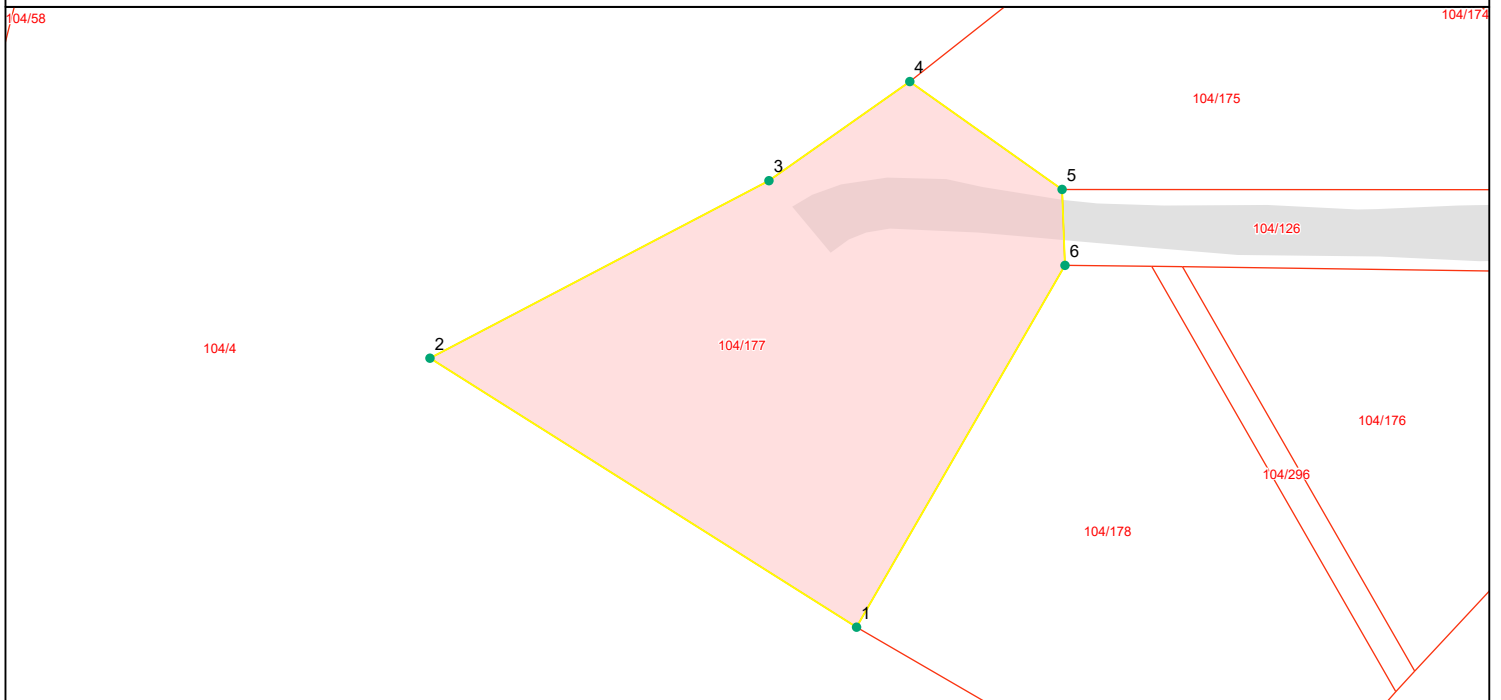
Adresse: Svartskardvegen 391, 2634 Fåvang
Gnr/Bnr: 3439/104/177/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1500 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 25.02.2025



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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1500 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6823543.1	239420.15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	47.1	0
2	6823568.26	239380.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	35.73	0
3	6823584.85	239411.97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	16.09	0
4	6823594.12	239425.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	17.43	0
5	6823584.04	239439.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	7.11	0
6	6823576.94	239439.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	39.03	0

REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL PANORAMA H25

1. INNLEDNING

1.1.

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Kvitfjell Panorama" vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.05.07.

1.2.

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Byggeområde for fritidsboliger
- Spesialområder for
 - privat veg
 - friluftsområder
 - alpinanlegg
 - brannhydrant

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. 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. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. 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. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundamenter 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 sokkeletasjer, kan disse utføres i naturstein, betong, forblending med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasje skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget.

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

2.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.3. Plankrav

2.3.1. Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden. VA- plan for planområdet skal være godkjent av VA- avdelingen i Ringeby kommune før planen sluttbehandles i kommunestyret.

2.3.2. Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes NS 3940, samt veileder; Grad av utnytting (Miljøverndepartementet 1997). Det vises til § 3-5 i teknisk forskrift, for beregning av areal utenfor bygningskropp. Bruksareal i underetasje regnes fullt ut i tråd med NS 3940.

2.4. Gjerder, grenser

Gjerderegler jfr. reguleringsplan for gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringeby kommune, vedtatt av kommunestyret den 31.03.05, k.sak 024/05.

a) Full inngjerding av eiendom er ikke tillatt:

- I. Der bygninger står i tunform, og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrensninger, kan tunet avstenges med gjerde og evt. levegg.
- II. Alternativt kan det tillates inngjerding et mindre uteareal inkludert veranda/terrasseløsninger i tilknytning til bebyggelsen på inntil 120 m² uten melding/søknad. Det skal imidlertid leveres et situasjonskart med gjerdelinjer til kommunen 14 dager før gjerding kan foretas. Bygging av veranda/terrasser er meldingspliktig til kommunen. Normale verandaløsninger på inntil 30 m², og med fundamentthøyde på inntil 1 meter, oppfattes i denne sammenheng ikke som gjerde,

og vil kunne aksepteres etter behandling i form av melding til kommune, jf. kommunens veileder for terrasseløsninger.

- III. Portaler er ikke tillatt.
- IV. Lévegg kan oppføres – evt. i vinkel – med lengde inntil 4 m og høyde inntil 1,8 m.
- b) Ytterligere sikring mot skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta kan tillates etter byggemelding, så fremt behovet kan dokumenteres, og det er et klart behov. I tvilstilfeller må dette behandles i form av søknad om dispensasjon og det må argumenteres med "særlige grunner", jf. Plan- og bygningslovens § 7.
- c) Gjerder skal utføres slik at råk og stier ikke stenges. Det skal da være minimum 4 m mellom gjerdene.
- d) Gjerder skal utformes i samsvar med Oppland fylkeskommunes veileder for gjerder i hytteområder. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Gjerder oppføres med høyde 0,9 – 1,1 m. Grinder skal vende utover. Nettinggjerder ("Nasjonalgjerder") er ikke tillatt. Gjerder skal være vedlikehold på en slik måte at det ikke utgjør noen felle eller fare for beitedyr.
- e) Privatrettslige avtaler om forbud mot gjerder vil gjelde foran reguleringsplanens/bebyggelsesplanens bestemmelser.

2.5. Vann, avløp, strøm

Nye eiendommer skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, 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 inngrepsonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

2.6. 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 inngrepsonenes grenser skal merkes under arbeidets gang, slik at en sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og kan kontrolleres av kommunen under utførelsen.

2.7. Masselagring

Overskuddmasser deponeres eller mellomlagres i alpinanlegget jfr. rapport med kartvedlegg datert 31.01.06 – vedlegg til kommunedelplanen for Kvitfjell, utenom driftssesongen til Kvitfjell Alpinanlegg

AS. I driftssesongen deponeres eller mellomlagres overskuddsmasser i Kvitfjell Panorama-området jfr. reg.plan for masseuttak datert 26.01.07.

2.8. Rekkefølgebestemmelser

2.8.1.

Brannhydranter som vist på plankartet skal være ferdigstilt og godkjent før det gis dele- og byggetillatelse innenfor reguleringsplanområdet.

2.8.2.

Planfri kryssing av alpinanlegget (kulvert jfr. plankartet) skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse i byggeområdene. Løsningene som velges i forbindelse med den planfrie kryssingen, skal godkjennes av Kvitfjell Alpinanlegg AS i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltaket.

2.9. Renovasjon

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

3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER

På tomtene 39-57 skal det oppføres fritidsboliger. Eiendommen(tomtene) kan ikke deles. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommene (tomtene) kan kun bestå av en enhet.

3.1. Størrelse, utnyttning

Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger er TU=18%. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eks. terreng. Mønehøyde kan være maks. 5,5 meter over topp grunnmur.

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- byggdetaljer.

3.2. Plassering, utforming av bygninger

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte best mulig. Bl. a. unødvendig utsjaking av terreng og fyllinger skal unngås.

For alle tomtene er det vist adkomst fra veg med pil jfr. eget vedlegg med tverrprofiler.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Andre typer tak og takvinkler på minimum 10° fall kan tillates oppført dersom tiltaket ivaretar naturens og områdets kvaliteter, herunder terrengtilpasningen og hensynet til naboene. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Fasadene skal ha oppdelte vinduer og bygningselementer med for omfattende glassbruk skal unngås. Oppføring av grillhytte er ikke tillatt. Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter Plan- og bygningsloven. Oppføring av badestamp eller lignende, skal fremstå som en integrert del av en i terrasseløsning som kommunen finner akseptabel. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligheter på hver enkelt hyttetomt.

4. SPESIALOMRÅDE PRIVATE VEGER

Vegene i området opparbeides som adkomstveg A2 i middels tett bebyggelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 – Veg og gateutforming.

Nye atkomstveger skal opparbeides inntil 4,5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innafor regulert vegbredde. Minste byggeavstand er 10 m målt fra vegens senterlinje. Der skjæring og fylling kommer utafor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. 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.

Planfri kryssing som vist på plankartet skal etableres i forbindelse med ferdigstilling av vegen til tomtene som er regulert til fritidsboliger/-leiligheter (se pkt. 2.8 vedr. rekkefølgebestemmelser).

Oppsetting av bom ikke er tillatt.

5. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

Det er vist friluftsområder som benyttes til som grøntområder og ski inn/ut i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området.

6. SPESIALOMRÅDE ALPINANLEGG

Området benyttes til alpinanlegget. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Kvitfjell Alpinanlegg as er høringsinstans vedr. søknad om tiltak i alpinområdene.

Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon, muliggjøre bruk av området til beite og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen. Steingjerder skal ikke fjernes, men ivaretas som viktige kulturlandskapselementer.

Stolheis kan bygges som vist på plankartet etter godkjent byggesøknad.

7. SPESIALOMRÅDE BRANNHYDRANT

Områder benyttes til oppføring av brannhydrant, evt. brannkum med overbygg. Tiltakshavere i området skal i samarbeid bygge brannhydrant samtidig som VA-nettet etableres i feltet, og den skal godkjennes av MGB (se pkt. 2.8 vedr. rekkefølgebestemmelser).

Vår saksbehandler:

Svein Jetlund, tlf. 61 28 30 70

ENDRING AV GJERDEBESTEMMELSEN REGULERINGSPLANER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I RINGEBU. ANDRE GANGS BEHANDLING.

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	065/13	05.06.2013
Kommunestyret	050/13	25.06.2013

Dokumenter vedlagt saken

- 1 Planregister Ringebu, endring av gjerderegler 24052013

Forslag til innstilling

Ringebu kommunestyre vedtar endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 12-12. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene skal lyde som følger:

1. 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.
2. Gjerdning skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerd, strømgjerd (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerd høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 90 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerd skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
3. 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.
4. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerd 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.
5. Gjerd 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. Gjerd som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerd for eiers regning.

6. 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.
7. 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.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 05.06.2013

Jostein Tromsnes foreslo følgende endring:

- Pkt 2: Minimums avstand mellom stolper skal være 75 cm.
- Pkt 7 flyttes opp og blir nytt pkt 1.

Rådmannens forslag til innstilling med endringsforslag fra Jostein Tromsnes, ble enstemmig vedtatt.

UPT-065/13 Ny innstilling

Ringebu kommunestyre vedtar endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 12-12. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene skal lyde som følger:

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 gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm 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.

Møtebehandling fra Kommunestyret 25.06.2013

Erik Odlo fremmet følgende endringsforslag til 4. setning i pkt. 3:

Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm.

Enstemmig vedtatt som ny innstilling fra utvalg fra plan og teknisk med Odlos endringsforslag.

KOM-050/13 Vedtak

Ringebu kommunestyre vedtar endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 12-12. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene skal lyde som følger:

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 gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på 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.

Bakgrunn

UPT vedtok i møte 16. januar 2013 følgende (sak UPT -007/13):

1. *Utvalg for plan og teknisk vedtar retningslinjene for gjerdebestemmelser i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Ringebru slik de er vedlagt saken.*
2. *Utvalg for plan og teknisk vedtar å legge endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse ut på høring og offentlig ettersyn, jf plan- og bygningsloven § 12-10. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene i reguleringsplanene endres i samsvar med pkt 2-8 i vedlagte retningslinjer.*

Forslaget til endring har nå vært ute på høring. Høringen ble bekjentgjort gjennom RingebruPosten. Rådmannen har avklart denne framgangsmåten med Fylkesmannen. Det har kommet inn en merknad til høringen. Følgende forslag har vært ute på høring:

1. Når eksisterende reguleringsplaner skal revideres eller ved utarbeiding av nye reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, skal retningslinjenes punkt 2 til 8 innarbeides som reguleringsbestemmelser. Dersom det er spesielle forhold ved reguleringsplanen som tilsier det, kan retningslinjene fravikes.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rækkverk 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. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 90 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 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.
8. 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.

Innkomne merknader

Inger og Arvid Malmén

Malmen kommenterer pkt 5 (pkt 4 i vedlagt forslag til bestemmelser) i bestemmelsene der det står «Ett frittstående gjerde» og mener dette kan tolkes som at det er tillatt å sette opp flere frittstående gjerder.

Videre kommenteres bestemmelsen om 30 meter frittstående gjerde mot veg. Malmen mener bestemmelsen om frittstående gjerde i pkt 5 bør tas ut alternativt at den kun gjelder for Kvittfjell.

Rådmannens vurdering

Formuleringen i pkt 5 skyldes en skrivefeil. Korrekt formulering skal være «Ett frittstående gjerde». Rådmannen vil endre bestemmelsene i tråd med dette. Når det gjelder frittstående gjerde til avskjerming, så ser rådmannen at behovet nok er begrenset i de fleste hytteområdene i kommunen. Rådmannen finner det vanskelig å vurdere hvilke reguleringsplaner som eventuelt bør unntas. Rådmannen mener det bør åpnes for frittstående gjerder i samsvar med høringsforslaget da en del hytteiere enten av hensyn til sikkerhet eller av hensyn til innsyn ønsker å føre opp mindre gjerder, spesielt mot veg..

Vurdering

Endringen av gjerdebestemmelsene har vært gjennom en omfattende prosess med høring både av generelle retningslinjer og nå av bestemmelsene til 85 reguleringsplaner. Rådmannen mener derfor at bestemmelsene kan vedtas slik de nå foreligger og med retting av skrivefeil i pkt 5, jf omtalen over. Pkt 1 i retningslinjene er tatt ut da dette kun berører nye planer. Bestemmelsene er derfor renummerert i forhold til omtalen over. Rådmannen tilrår at følgende bestemmelser vedtas:

1. 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.
2. 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 gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 90 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

RINGEBU KOMMUNE

Plan-ID 0520-20060008

Vedtatt av kommunestyret 21.09.2006, K-sak 63/06

Endring vedtatt av kommunestyret 28.06.2007, K-sak 74/07

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 04.02.2015, UPT-sak 4/15

REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL PANORAMA H18-24

1. INNLEDNING

1.1.

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Kvitfjell Panorama" vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.01.07.

1.2.

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Byggeområde for fritidsboliger / -leiligheter
- Spesialområder for
 - privat veg
 - friluftsområder
 - alpinanlegg/skiløyper
 - brannhydrant
 - klimavernsone
 - masseuttak/deponi

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. 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. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. 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. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundamenter 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 sokkeletasjer, kan disse utføres i naturstein, betong, forblending med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasje skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget.

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

2.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.3. Plankrav

2.3.1. Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

2.3.2. Bebyggelsesplan

For områdene H20 og H21 settes det krav til godkjent bebyggelsesplan før området kan bygges ut. Bebyggelsesplanen skal vise bygningstype, bygningsplassering og dimensjoner, adkomster, parkeringsløsninger og eventuelle felles interne adkomster og gangforbindelser.

2.3.3. Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes NS 3940, samt veileder; Grad av utnytting (Miljøverndepartementet 1997). Det vises til § 3-5 i teknisk forskrift, for beregning av areal utenfor bygningskropp. Bruksareal i underetasje regnes fullt ut i tråd med NS 3940.

2.4. Gjerder, grenser

Gjerderegler jfr. reguleringsplan for gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringebu kommune, vedtatt av kommunestyret den 31.03.05, k.sak 024/05.

- a) Full inngjerding av eiendom er ikke tillatt:

- I. Der bygninger står i tunform, og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrenser, kan tunet avstenges med gjerde og evt. levegg.
- II. Alternativt kan det tillates inngjerdet et mindre uteareal inkludert veranda/terrasseløsninger i tilknytning til bebyggelsen på inntil 120 m² uten melding/søknad. Det skal imidlertid leveres et situasjonskart med gjerdelinjer til kommunen 14 dager før gjerding kan foretas. Bygging av veranda/terrasser er meldingspliktig til kommunen. Normale verandaløsninger på inntil 30 m², og med fundamenthøyde på inntil 1 meter, oppfattes i denne sammenheng ikke som gjerde, og vil kunne aksepteres etter behandling i form av melding til kommune, jf. kommunens veileder for terrasseløsninger.
- III. Portaler er ikke tillatt.
- IV. Lévegg kan oppføres – evt. i vinkel – med lengde inntil 4 m og høyde inntil 1,8 m.
- b) Ytterligere sikring mot skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte kan tillates etter byggemelding, så fremt behovet kan dokumenteres, og det er et klart behov. I tvilstilfeller må dette behandles i form av søknad om dispensasjon og det må argumenteres med "særlige grunner", jf. Plan- og bygningslovens § 7.
- c) Gjerder skal utføres slik at råk og stier ikke stenges. Det skal da være minimum 4 m mellom gjerdene.
- d) Gjerder skal utformes i samsvar med Oppland fylkeskommunes veileder for gjerder i hytteområder. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Gjerder oppføres med høyde 0,9 – 1,1 m. Grinder skal vende utover. Nettinggjerder ("Nasjonalgjerder") er ikke tillatt. Gjerder skal være vedlikehold på en slik måte at det ikke utgjør noen felle eller fare for beitedyr.
- e) Privatrettslige avtaler om forbud mot gjerder vil gjelde foran reguleringsplanens/bebyggelsesplanens bestemmelser.

2.5. Vann, avløp, strøm

Nye eiendommer skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, 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 sentergrøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

2.6. 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 tomte som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, 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 inngrepsonenes grenser skal merkes under arbeidets gang, slik at en sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og kan kontrolleres av kommunen under utførelsen.

2.7. Masselagring

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i alpinanlegget jfr. rapport med kartvedlegg datert 31.01.06 – vedlegg til kommunedelplanen for Kvitfjell, utenom driftssesongen til Kvitfjell Alpinanlegg AS. Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i området for masseuttak/deponi i driftssesongen til Kvitfjell Alpinanlegg AS.

2.8. Rekkefølgebestemmelser

2.8.1.

Brannhydranter som vist på plankartet skal være ferdigstilt og godkjent før det gis dele- og byggetillatelse innenfor reguleringsplanområdet.

2.8.2.

Planfri kryssing av alpinanlegget (kulvert jfr. plankartet) skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse i byggeområdene. Løsningene som velges i forbindelse med den planfrie kryssingen, skal godkjennes av Kvitfjell Alpinanlegg AS i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltaket.

2.8.3.

Spesialområde skiløype regulert gjennom øvre del av området skal være utbygd i tråd med reguleringsplanen før det gis byggetillatelse i byggeområdene.

2.8.4.

Tomtene 20-38 kan ikke fradeles eller bebygges før utbyggingsetappe 1 og 2 jfr. pkt. 1.2 i kommunedelplan for Kvitfjell Vest er oppfylt.

2.8.5.

Før det kan gis dele- og byggetillatelse innenfor reguleringsplanområdet må det være foretatt en sakkyndig vurdering av eventuell skredfare i planområdet.

2.9. Renovasjon

Ny miljøstasjon ved krysset Segelstadsetervegen/Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området. Inntill denne er på plass benyttes eksisterende miljøstasjon ved Svinslåvegen.

3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER/-LEILIGHETER

På tomtene 1-38 skal det oppføres fritidsboliger.

I områdene H20 og H21 skal det oppføres fritidsleiligheter.

Eiendommen(tomtene) kan ikke deles.

3.1. Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger er $TU=18\%$. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eks. terreng. Mønehøyde kan være maks. 7,5 meter over topp grunnmur.

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- byggdetaljer.

På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen(tomtene) kan kun bestå av en selvstendig enhet.

3.2. Plassering, utforming av bygninger

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig. Bl. a. unødvendig utsjaking av terreng og fyllinger skal unngås.

For alle fritidsbolig-tomter er det vist adkomst fra veg med pil jfr. eget vedlegg med tverrprofiler.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30° . Andre typer tak og takvinkler på minimum 10° fall kan tillates oppført dersom tiltaket ivaretar naturens og områdets kvaliteter, herunder terrengtilpasningen og hensynet til naboene. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Fasadene skal ha oppdelte vinduer og bygningselementer med for omfattende glassbruk skal unngås. Oppføring av grillhytte er ikke tillatt. Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter Plan- og bygningsloven. Oppføring av badestamp eller lignende, skal fremstå som en integrert del av en terrasseløsning som kommunen finner akseptabel. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligenheter på hver enkelt hyttetomt.

3.3. Områder for fritidsleiligheter

Tillatt tomteutnyttelse for områdene H20 og H21 er $TU = 40\%$.

Maksimal mønehøyde settes til 12,5 meter fra eksisterende terreng. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30° . Andre typer tak og takvinkler på minimum 10° fall kan tillates oppført dersom tiltaket ivaretar naturens og områdets kvaliteter, herunder terrengtilpasningen og hensynet til naboene. Tekkingen skal ha dempet farge. Fasadene skal ha oppdelte vinduer og bygningselementer med for omfattende glassbruk skal unngås.

I tillegg til disse maksimale høydene kan det bygges garasjer under bygningene. Der slike garasjer har delvis frilagt yttervegg vil det inngå i arealberegningen etter NS 3940 og veilederen "Grad av utnyttning".

4. SPESIALOMRÅDE PRIVATE VEGER

Vegene i området opparbeides som adkomstveg A2 i middels tett bebyggelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 – Veg og gateutforming.

Nye atkomstveger skal opparbeides inntil 4,5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innafor regulert vegbredde. Minste byggeavstand er 10 m målt fra vegens senterlinje. Der skjæring og fylling kommer utafor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. 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.

Planfri kryssing som vist på plankartet skal etableres i forbindelse med ferdigstilling av vegen til tomtene som er regulert til fritidsboliger/-leiligheter (se pkt. 2.8 vedr. rekkefølgebestemmelser).

Oppsetting av bom ikke er tillatt.

5. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE (F)

Det er vist 2 friluftsområde øverst i planområdet. De benyttes til som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området.

6. SPESIALOMRÅDE ALPINANLEGG (A)

Området benyttes til alpinanlegget. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Kvitfjell Alpinanlegg as er høringsinstans vedr. søknad om tiltak i alpinområdene.

Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon, muliggjøre bruk av området til beite og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen. Steingjerder skal ikke fjernes, men ivaretas som viktige kulturlandskapselementer.

Stolheis kan bygges som vist på plankartet etter godkjent byggesøknad. I byggesøknaden må det beskrives at alpintraseene skal tilsås med frøblandinger som det er dokumentert at beitedyrene (fortrinnsvis storfe og sau) vil ha. Byggesøknaden må også innholde dokumentasjon på at fjernvirkninger fra heismaster er vurdert og at en har tilstrebet seg å følge terrenget på en best mulig måte. Byggesøknaden må også beskrive sikringstiltak for områder som gjennom konsekvensutredningene er karakterisert som rasutsatte.

7. SPESIALOMRÅDE KLIMAVERNZONE

På dette området er det ikke tillatt med flatehogst eller andre inngrep som medfører endringer i eksisterende terreng og vegetasjon.

8. SPESIALOMRÅDE MASSEUTTAK/DEPONI

I området kan det drives masseuttak innenfor den terrengmessige ramme og med den etterfølgende terrengbehandling som angitt i sit.plan for masseuttaket og profiler A-D (vedlegg datert 23.05.07). Uttaket er begrenset og utføres i en etappe. Det er beregnet å ta ut 16082 fpm³ fast fjell og deponering av 17500 fpm³ løs/skrotmasser.

Sprengning skal foregå dagene mandag til fredag i tidsrommet kl. 0700-1600. Området må sikres/merkes med anleggsgjerde rundt uttaket. Driftsretning er markert med piler og nummerert rekkefølge som vist på vedlagte situasjonsplan.

Uttaket skal tilbakefylles(jfr. profil datert 23.05.07) med overskuddsmasser fra utbygging i området. Omgående oppstart og avslutning vil skje når behovet for fjell til tomter og overskuddsmasser er dekket. Tidsrommet vil variere avhengig av utbyggingstempo.

Når tilbakefyllingen av masser er avsluttet skal området påføres vekstmasser og det skal legges til rette for tilplanting av vegetasjon. Området går over til formålet alpinanlegg når uttaket er ferdig og området er klart for revegetering. Området skal være ferdig beplantet og tilsådd innen 01.10.2012. Dokumentasjon for utført arbeid skal sendes til Ringebu kommune.

9. SPESIALOMRÅDE BRANNHYDRANT

Områder benyttes til oppføring av brannhydrant, evt. brannkum med overbygg. Tiltakshavere i området skal i samarbeid bygge brannhydrant samtidig som VA-nettet etableres i feltet, og den skal godkjennes av MGB (se pkt. 2.8 vedr. rekkefølgebestemmelser).

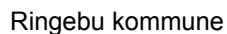
I kommunedelplan for Kvittfjell, vedtatt 29. mai 2012, gjelder følgende bestemmelse foran vedtatte reguleringsplaner.

§ 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 Ringebu kommunes VA-norm. Se www.va-norm.no
- § 1.4 - Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak.
- § 1.7 - Miljøkvalitet,



Reguleringsplankart

Eiendom: 104/177
Adresse: Svartskardvegen 391
Dato: 25.02.2025
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.

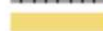
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

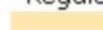
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

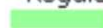
 Fritidsbebyggelse - konsentrert

 Skianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

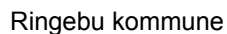
 Avkjørsel

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/177
Adresse: Svartskardvegen 391
Dato: 25.02.2025
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



Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/177
Adresse: Svartskardvegen 391
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

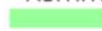
Tegnforklaring

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

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Ringeby kommune Hanstadgt. 2 2630 Ringeby		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 14 juni 1985 §99 nr. 1		
Ansvarlig søker: Areal+ Tromsnesvegen 31 2634 FÅVANG		Tiltakshaver: Julie Wahlquist Hospitsvn.6 B 0789 OSLO		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Eiendom/adresse :		Gnr	Bnr	Festenr
Kvitfjell Panorama- tomt 37		104	177	Seksjonsnr
SPESIFIKASJON				
Tiltakets/byggets art Nybygg hytte				
Vedtak fattet av		Vedtak dato		Saksnr
Ringeby kommune		12.03.2009		09/2354
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig			
04.03.2009	Areal + AS			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §93). Ferdigattest er gitt med bakgrunn i anmodning om ferdigattest og kvitterte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende i tiltaket.			
Underskrift				
Sted	Dato	Stempel/underskrift		
Ringeby	12.03.2009	Lidvar Barmsnes		
Kopi sendt til: MMO MGB Ligningskontoret				



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 25.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	149117779	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	25480635	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Svartskardvegen 391, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 149117779

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

Utskriftsdato: 25.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartskardvegen 391, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 060,06 kr
Eiendomsskatt	15 187,00 kr
Feiing	357,51 kr
Renovasjon	1 723,76 kr
Vann	9 101,24 kr
Sum	33 429,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie - 1/2" (15 mm DN)	1 stk	783,75 kr	1/1	0 %	783,75 kr	195,94 kr
Renovasjon fritid med VA	1 stk	1 935,00 kr	1/1	0 %	1 935,00 kr	483,75 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	1 stk	448,00 kr	1/1	0 %	448,00 kr	112,00 kr
Forbruk vann 2024 Kvittfjell	27 m³	33,70 kr	1/1	0 %	909,90 kr	909,90 kr
Forbruk kloakk 2024 Kvittfjell	27 m³	39,10 kr	1/1	0 %	1 055,70 kr	1 055,70 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvittfjell	1 Stk	7 448,75 kr	1/1	0 %	7 448,75 kr	1 862,19 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvittfjell	1 Stk	5 378,75 kr	1/1	0 %	5 378,75 kr	1 344,69 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	3796900 promille	4,00 kr	1/1	0 %	15 188,00 kr	3 796,75 kr
Akonto Kloakk 2025	27 m³	39,10 kr	1/1	0 %	1 055,70 kr	263,92 kr
Akonto Vann 2025	27 m³	36,10 kr	1/1	0 %	974,70 kr	243,68 kr
Innbet. Akonto Vann 2024	-32 m³	33,70 kr	1/1	0 %	-1 078,40 kr	-1 078,40 kr
Innbet. Akonto Kloakk 2024	-32 m³	39,10 kr	1/1	0 %	-1 251,20 kr	-1 251,20 kr
				Sum	32 848,65 kr	7 938,92 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 25.02.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartskardvegen 391, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 567 000,00 kr
Skatt	15 187,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.03.2009
Eiendomsstype	Fritid bolig
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 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: 25.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartskardvegen 391, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
D06AA028817	529	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	27

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

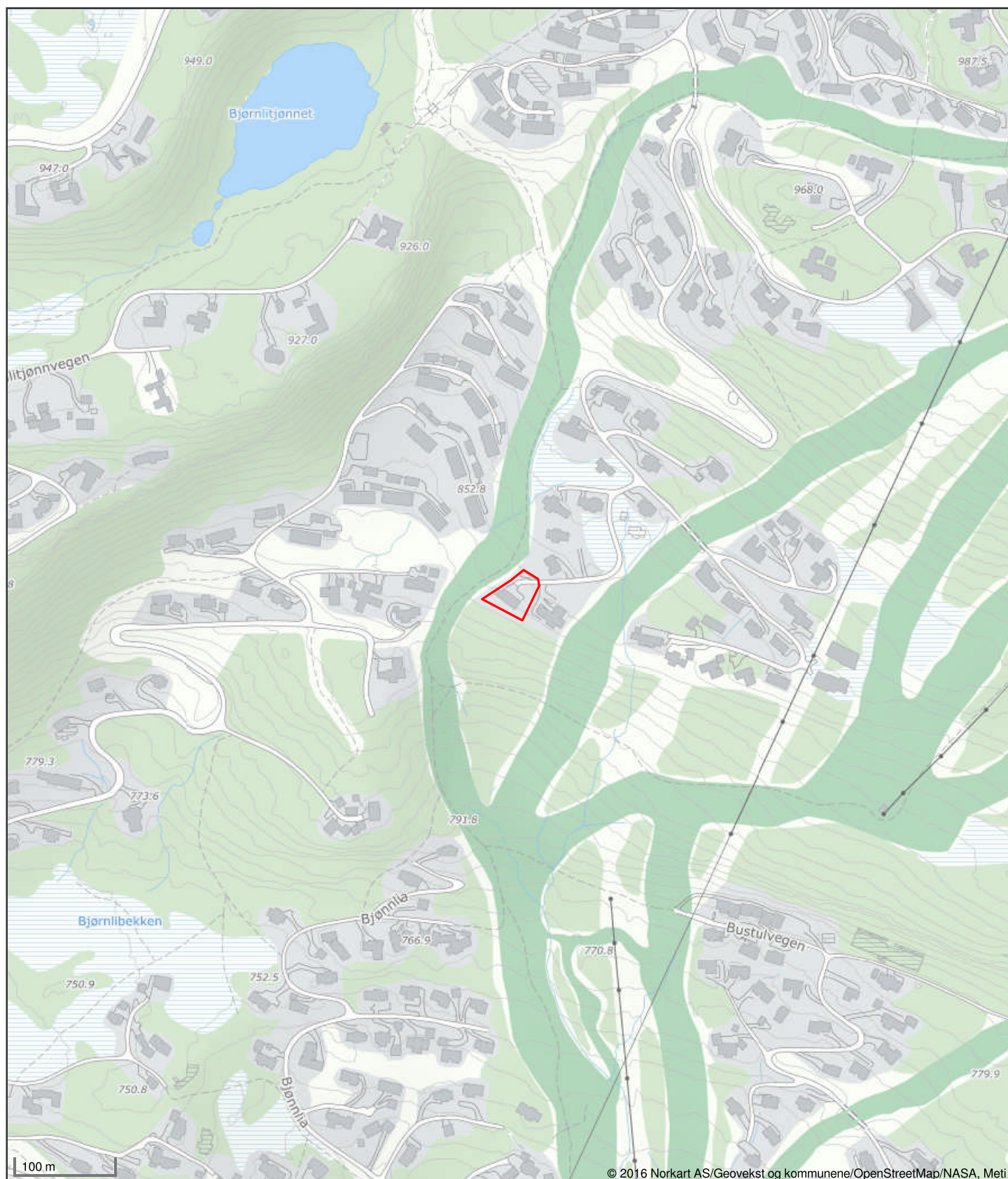
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det bes om at alle parter gjøres oppmerksom på følgende:

Fra Ringeby kommune's side vil det ikke bli utført oppgjør av kommunale gebyrer, vannmåler eller eiendomsskatt ved et eventuelt eierskifte. Hvis oppgjør er ønskelig, må dette tas direkte mellom tidligere og ny eier.

Ringeby kommune, 27.2.2025

Oversiktskart for eiendom 3439 - 104/177//



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

Vei:

Vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp:

Ledninger er private ut til offentlige.

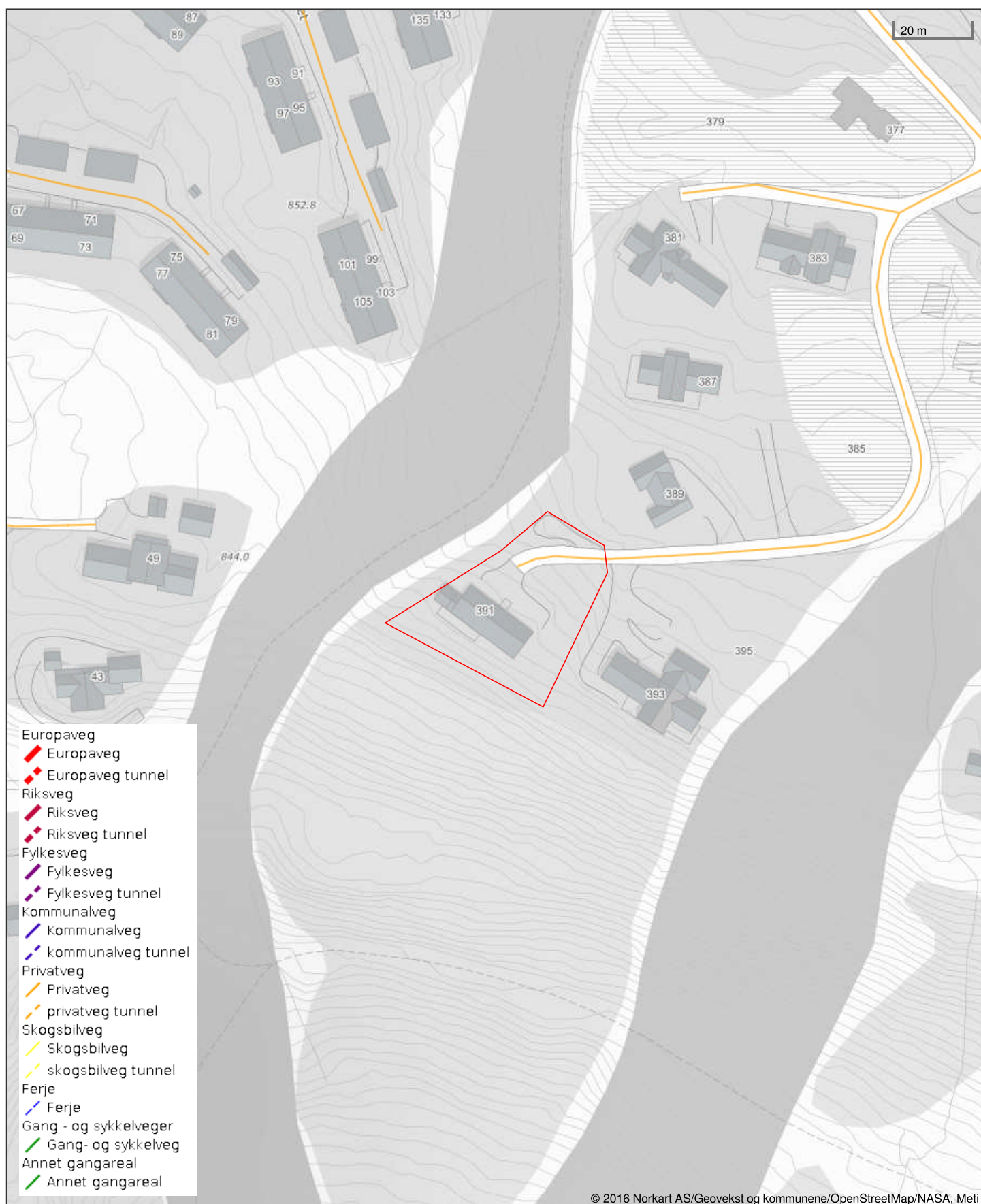
Vannmåler:

Vannmåler skal leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 27.2.2025



Vegstatuskart for eiendom 3439 - 104/177//



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

Kvitfjell Panorama
Hytteieierforening

Postadresse
C/O View Ledger As
Fåberggata 155
2615 Lillehammer

Org.nr.: 996 640 558
Org.nr. mva.: NO 996 640 558
Telefon: (+47) 40 29 57 02
ebr@viewledger.com

Powered by Xledger

Faktura

Julie og Max Wahlqvist
Hospitsveien 6B
0789 OSLO

Fakturanr.: 11777
Fakturadato: 12.02.2025
Forfallsdato: 27.02.2025
KID: 17392
Deres ref: Tomt nr. 37
Ordredato: 24.01.2012
Kundenr.: 37

Årsavgift inneværende år
Bet.betingelse: Netto 15 dager

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
001	Bidrag Felleskostnader		1,00	5 000,00	5 000,00
003	Løypebidrag		1,00	950,00	950,00
Netto:					5 950,00
Brutto:					NOK 5 950,00

1594 36 93843

5 950,00

27.02.2025

Fakturanr.: 11777
Fakturadato: 12.02.2025
Merk: Betalingen må merkes med KID.

Julie og Max Wahlqvist
Hospitsveien 6B
0789 OSLO

Kvitfjell Panorama Hytteieierforening
C/O View Ledger As Fåberggata 155
2615 Lillehammer

VEDTEKTER FOR KVITFJELL PANORAMA HYTTEEIERFORENING

§ 1 Navn

Foreningens navn er Kvittfjell Panorama Hytteeierforening.

§ 2 Setested

Foreningen har sitt sete i Kvittfjell i Ringeby kommune.

§ 3 Virkeområde

Foreningens virkeområde og ytre grense er inntatt i vedlegg 1.

§ 4 Medlemmer

Foreningens medlemmer er festere og/eller eiere av tomter, hytter, leiligheter eller annen bygningsmasse i Kvittfjell Panorama i Kvittfjell i Ringeby kommune, som angitt i medlemslisten inntatt som vedlegg 2.

I anlegg med flere selvstendige boenheter som seksjoneres eller på annen måte oppdeles, skal hver enkelt enhetseier utgjøre et medlem i foreningen.

§ 5 Foreningens oppgaver

Innenfor og i tilknytting til foreningens virkeområde skal foreningen eie og feste fellesanlegg. Videre er foreningen ansvarlig for ivaretagelse av fellesoppgaver, herunder blant annet drift og forvaltning av:

1. Interne veier i området i henhold til reguleringsplan, bebyggelsesplan og eventuell tomtefordelingsplan. Ansvaret inkluderer også regulerte skjæringer, fyllinger, parkeringsplasser og snuplasser.
2. Felles vann og avløpsanlegg fra hovedledningen til tilknytningstidspunktet for den enkelte tomt.
3. Felles tekniske anlegg og eventuelle felles kabelanlegg.
4. Festede fellesarealer i området i den grad disse ikke er overtatt av det enkelte medlem.
5. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

Foreningen skal kreve inn festeavgift på vegne av grunneiere i henhold til avtaler inngått mellom grunneiere og Kvittfjell Panorama AS. Den innkrevde festeavgiften skal utbetales til grunneierne i henhold til festeavtalene.

§ 6 Medlemmenes plikter

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet, festeavgift, bidrag til løypekjøring og forholdsmessig andel av driftskostnader på hovedvei inn til hyttefeltet.

Hvert medlem plikter å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand samt unngå unødig bråk eller sjenanse slik at området gir størst mulig trivsel for samtlige medlemmer.

§ 7 Styre

Foreningen ledes av et styre som skal bestå av 3-7 medlemmer og to varamedlemmer. Styret konstituerer seg selv. Styret velges for to år av gangen.

To styremedlemmer i fellesskap tegner foreningen med mindre styret treffer annet vedtak.

§ 8 Styrets oppgaver og saksbehandling

Styret har ansvar for at foreningens oppgaver som angitt i § 5 utføres. Videre har styret ansvar for alle andre oppgaver som naturlig hører under foreningen, herunder blant annet:

1. Inngåelse og oppfølging av nødvendige avtaler vedrørende drift, vedlikehold og utvikling av fellesarealer og fellesanlegg, snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet som naturlig faller innenfor foreningens virke.
2. Ajourføring av foreningens medlemsliste.
3. Kontroll av regnskap og utarbeidelse av årsberetning og budsjett.
4. Innkalling til årsmøter, herunder også fremme forslag om årsavgift som angitt i § 6.
5. Innkreving av avgifter fastsatt av årsmøtet som angitt i § 6.
6. Være valgkomité eller utpeke en valgkomité til valg av nytt styre.
7. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

Styret skal behandle sine saker i møter, med mindre styret i konkrete tilfeller finner det betryggende å behandle saken på annen måte. Saker skal forberedes og fremlegges slik at styret har et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag. Styrebehandling varsles på en hensiktsmessig måte og med nødvendig frist.

Saker behandlet av styret avgjøres ved avstemning. Dersom det ved avgjørelsen av en sak foreligger stemmelikhet, skal styrelederens stemme være avgjørende.

§ 9 Deling av nødvendige felleskostnader

Kostnadene til nødvendige fellestiltak skal deles likt mellom medlemmene. Følgende kostnader skal likevel ikke deles likt mellom medlemmene;

1. Den løpende festeavgift som hver enkelt fester gjennom foreningen skal betale grunneieren for eget areal,
2. Den festeavgift det enkelte seksjonssameie skal betale for egen grunn.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens øverste organ.

Styret kaller inn til ordinært årsmøte med fire ukers varsel. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år og skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for foregående år.
2. Godkjenne budsjett for inneværende år.
3. Fastsette årsavgift.
4. Valg av nytt styre.
5. Valg av revisor eller regnskapsfører.
6. Andre saker som nevnt i innkalling.

Med innkallingen til ordinært årsmøte skal følge forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år, forslag om avgifter i henhold til vedtektenes § 6, eventuelt forslag til nytt styre og andre saker fremmet av styret eller foreningens medlemmer.

Forslag fra medlemmer som ønskes behandlet på årsmøte må skriftlig være sendt og innkommet til styret innen fire uker før avholdelse av årsmøtet. Årsmøtet kan ikke treffe avgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Dersom mer enn 10 % av foreningens medlemmer krever at en bestemt sak skal behandles på et ekstraordinært årsmøte, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med fire ukers varsel.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 % av enhetseierne er representert. Årsmøtet åpnes av styreleder eller den styret utpeker. De fremmøtte medlemmer på årsmøtet skal velge en møteleder.

§ 11 Stemmerett og stemmeregler på årsmøtet

På årsmøtet har medlemmene som angitt i vedlegg 2 én stemme for hver selvstendige enhet de eier.

Ordinære saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende.

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer avgjøres med relativt flertall blant de møtende.

Endring av vedtekter eller vedtak som har betydelig økonomiske konsekvenser for foreningen krever tilslutning fra minst 2/3 av de møtende.

Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

§ 12 Overgangsbestemmelse

Fremtidige festere og eller eiere av tomter, hytter, leiligheter eller annen bygningsmasse i områdene Kvitfjell Panorama H20 og H21 skal føres opp som medlemmer i medlemslisten når områdene er ferdig utviklet og overdratt, med de samme rettigheter og plikter som øvrige medlemmer i henhold til disse vedtektene.

Fremtidige festere og eller eiere av tomter, hytter, leiligheter eller annen bygningsmasse i områdene Kvitfjell Panorama H20 og H21 har rett til å koble sine tomter til fellesområdene uten at foreningen kan kreve noen form for kompensasjon eller utgiftsdekning for dette ut over normal årsavgift som skal fordeles likt på samtlige medlemmer av foreningen.

Frem til områdene Kvitfjell Panorama H20 og H21 er ferdig utviklet og overdratt, skal Kvitfjell Panorama AS (org nr 981 560 590) dekke en andel av foreningens fellesutgifter beregnet til 34 leilighetsenheter.

Kvitfjell Panorama AS (org nr 981 560 590) har rett til alene å velge et styremedlem i foreningen frem til områdene Kvitfjell Panorama H20 og H21 er ferdig utviklet og overdratt.

På første årsmøte etter at områdene i Kvitfjell Panorama H20 og H21 er ferdig utviklet og overdratt til nye festere eller eiere skal årsmøtet stryke denne § 12 i sin helhet fra vedtektene.

Vedlegg 1



Kvitfjell Panorama

Byggeområder: 128 763 m²

 Vegareal: 19 463 m2

Friluftsområder: 3 914 m²

Kvitfjell Panorama

Virkeområde velforening

AREAL⁺

Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG.
Tlf: 61245770, Fax: 61245771
E-Post: post@areapluss.no

Regent Lithus	Sachbaurder Askefand
------------------	-------------------------

Skarvskov Askeland	Frøstevang Askeland
-----------------------	------------------------

Date	17.12.10	Altitude	1:3000
------	----------	----------	--------

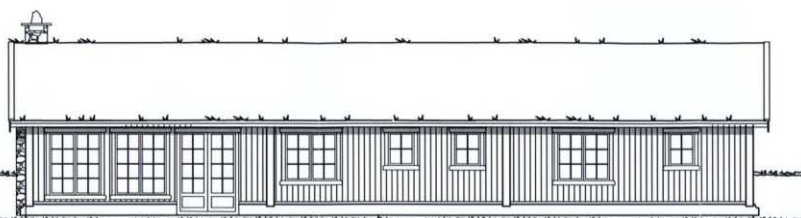
Problem:	444444
----------	--------

Tegure.	Format.	Rev.
		00

Tegnet av MW/EL	Saksbehandler Lindgaard
Sakenummer 7194	Prosjektansvarlig
Dato 02.08.07	Målestokk 1:100
Prosj.nr. 7194	
Tegnr. BP01-1	Rev V4

R3

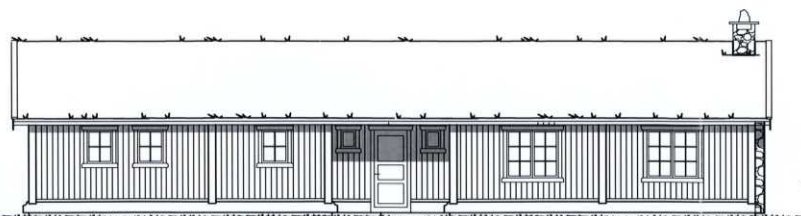
FRÅSITT KOMMUNE
INNMENNINGSKONTOR
SAKNR. 224/11



Fasade SYD



Fasade ØST



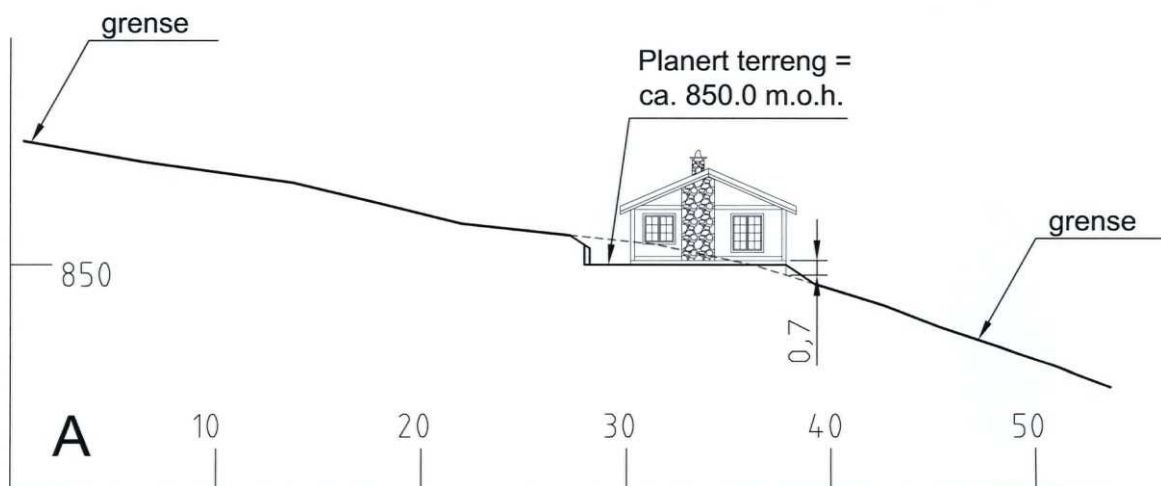
Fasade NORD



Fasade VEST

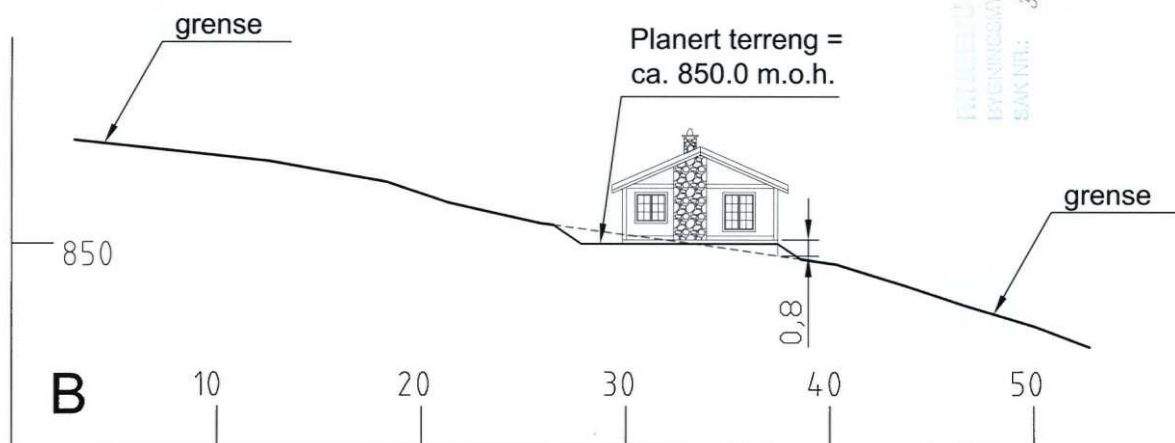
Rev.	Ant.	Dato	Endring	Endring	EL	EL	EL	EL
1	1	13.09.07	Endring i tillegg til fotolanding grunnmur og blussbelegget opprinnelig løsning					
					Tegnet av	Skrevet	Stemte	Prosjekt
Julie Wahlqvist					MWEL		Saksbehandler	
Hytte Kvittfjell, tom 37 Kvittfjell Panorama					Skjemmekontroll:		Prosjektansvarlig	
Fasader					Dato	02.08.07	Målestokk	
Nord, syd, øst og vest					Prosjekt	7194	1: 100	
AREAL +					Tegnr.	BF01-1	Rev.	V4
Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG.								
Tlf: 61245770, Fax: 61245771								
E-Post: post@arealpluss.no								

EL



1	1	13.09.07	Endring hylling til forkløending grunnmur	EL	EL	EL	EL
Rev.	Ant.	Dato	Endring	Tegnet av	Sakab.	Sidem.k.	Prosj.a.
Julie Wahlqvist				Tegnet av	Lindgaard		
Hytte Kvittfjell, tomt 37 Kvittfjell Panorama				Sidemannskont.	Prosjektansvarlig		
Terrengprofil				Dato	Målestokk		
A-A				29.06.07	1: 250		
 Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG. Tlf: 61245770, Fax: 61245771 E-Post: post@arealpluss.no				Prosjekt.	1: 250		
				7194			
				Tegn.nr.	TP01-1		Rev.
						V2	

E2



BYGNINGSNØYAKHTENE
SAK NR: 324.1/07

1	1	13.08.07	Endring fylling til forskoning grunnmur	EL	EL	EL	EL
Rev.	Ant.	Dato	Endring	Tegnet av	Sakst.	Skem.x	Prosj.a
Julie Wahlqvist				Tegnet av	Lindgaard		
Hytte Kvittfjell, tomt 37 Kvittfjell Panorama				Sidemannskont.	Prosjektansvarlig		
Terrengprofil				Dato	29.06.07		
B-B				Prosjekt	7194		
 Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG. Tlf: 61245770, Fax: 61245771 E-Post: post@arealpluss.no				Tegnet	TP02-1		Rev.
							V2

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251083
Vår referanse: 3685984/25820017
Bestilling: C3 2025-02-25 (6) 31

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
366441	200	2.5.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	126	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

MEDLEMSKAP

I

HYTTEEIERFORENING

Doknr: 366441 Tinglyst: 02.05.2007
STATENS KARTVERK

Eiendommen gnr 104 bnr 126 i Ringebu 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.)

010177
Fødselsnr.



True copy certified

Aslak Støen
Advokatfullmektig

Bilag 3

ERKLÆRING
OM
LØYPETILSKUDD

Fra eiendommen gnr 104 bnr 126 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 Kvitfjell 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 Kvitfjell 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.)

010177
Fødselsnr.



True copy certified



Aslak Støen
Advokatfullmektig

Statens kartverk Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

24. april 2007

TINGLYSING AV ERKLÆRINGER – GNR 104 BNR 126 I RINGEBU KOMMUNE

Undertegnede er hjemmelshaver til eiendommen gnr 104 bnr 126 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.

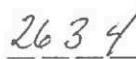
Med vennlig hilsen



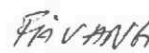
Tore Branstadmoen



adresse



postnr



sted

True copy certified

Aslak Støen
Advokatfullmektig

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251083
Vår referanse: 3685983/25820012
Bestilling: C3 2025-02-25 (6) 32

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
704822	200	5.9.2007	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	177	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

Festekontrakt

Rekvirentens navn BØSTERUD & CO EIENDOM AS	
Adresse P.O. Box 2014 Vikå	
Postnr. 01 25	Poststed Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 987 755 318	Ref.nr.

Plass for tinglysingstempel


Doknr: 704822 Tinglyst: 05.09.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr. 0520	Kommunenavn Ringeby	104	177		
Beskaffenhets ☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☒ 2 Ubebyggd		Tomteverdi 1.800.000,-			
Hva skal grunnen brukes til?					
☐ B Bølg ☒ F Fritids- ☐ Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ 010177	Navn Tore Brandstadmoen	1/1

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ 190372	Navn Julie Wahlqvist	1/1

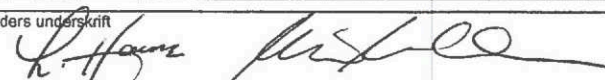
4. Festeavgift pr. år
kr 3000,00 Justeres etter SSBs konsumprisindeks med startdato september 2004 iht festeavtale

5. Festetid
Antall år Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften ³⁾
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festers overføring av festeretten er ikke tillatt uten bortfesteres skriftlige forhåndssamtykke. Bortfester kan ikke nekte slikt samtykke uten at det foreligger saklig grunn.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes. 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14. 4) Der er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato 20/8-07	Usteders underskrift 
------------------------	--

SF-0213 04.2007 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 2

TINGLYSINGSENHET

3/9-07

C. Hjeltnes

SAMTYKKE TIL TINGLYSING:

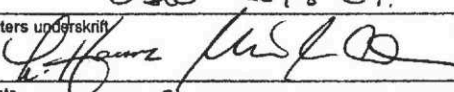
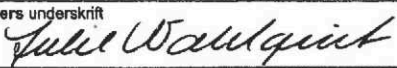


BØSTERUD & CO EIENDOM AS
V/ MORTEN BØSTERUD

TINGLYSINGSBYEN PART
 3/9-07
 C. E. R. E. S. S. E.

8. Rettigheter og vilkår	
Feste- kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☒ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene
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:
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).
Tvister 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 vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt 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 ting- lyses)	

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysingsgjenpart.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Oslø 20/8-07.
Bortfesterens underskrift	 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver KUITJELL ANDRAHA AS I.H.H.T. GENERALFOLLMAK V/ LARS ARNE NAFRE OG MARIUS L. ANDRESEN
Sted, dato	Oslø 20/8 - 2007
Festerens underskrift	 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Julie Wahlqvist

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251083
Vår referanse: 3686147/25823308
Bestilling: C3 2025-02-26 (6) 44

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
704822	200	5.9.2007	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	177	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

TINGLYSING JENPART
3/9-07
C. H. Jones

Festekontrakt

Rekvirentens navn	
BOSTERUD & COEINEN AS	
Adresse	
P.O. Box 2014 vika	
Postnr.	Poststed
01 25	Oslo
Fødselsnr./Org nr	Ref.nr.
987 755 318	

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

Plass for tinglysingstempel



Doknr: 704822 Tinglyst: 05.09.2007

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0520	Ringebu	104	177		
Beskaffenhets		Tomteverdi			
☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☒ 2 Ubebyggd		1. 800. 000,-			
Hva skal grunnen brukes til?					
☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
010177 [REDACTED]	Tore Brandstadmoen	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
190372 [REDACTED]	Julie Wahlqvist	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 3000,00 Justeres etter SSBs konsumprisindeks med startdato september 2004 ihht festeavtale

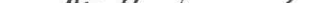
5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst ⁴⁾ Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festers overføring av festeretten er ikke tillatt uten bortfesters skriftlige forhåndssamtykke. Bortfester kan ikke nekte slikt samtykke uten at det foreligger saklig grunn.
--

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
- 4) Der er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato 20/8-07 Utsteders underskrift 

SANTYKKE IL INGHYSING:

BOSTERUD & CO EIGNOOR AS
W/ HORTEN BOSTERUD

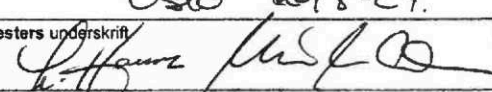
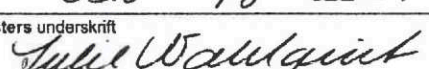
TINGLYSINGSJENPART

3/9-07

C. H. Rasmussen

8. Rettigheter og vilkår	
Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☒ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene
Regulering av feste-avgift:	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften 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:
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 tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg 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 verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt 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 ting-lyses)	

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjenpart.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Oslø 20/8-07.
Bortfesterens underskrift	 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver KVITFJELL PANDORA AS I.H.H.T. GENERALFELLMÅK V/ LARS ARNE HAARE OG MARIUS L. ANDRESEN.
Sted, dato	Oslø 20/8 - 2007
Festerens underskrift	 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Julie Wahlqvist

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251083
Vår referanse: 3686146/25823303
Bestilling: C3 2025-02-26 (6) 47

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
366441	200	2.5.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	104	126	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
MEDLEMSKAP
I
HYTTEEIERFORENING



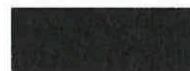
Eiendommen gnr 104 bnr 126 i Ringeby kommune ("Eiendommen") er en del av et hyttefelt kalt Kvitfjell Panorama. Fra Eiendommen er det planlagt utskilt flere tomter ("Tomtene").

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.)

01 01 77
Fødselsnr.



True copy certified



Aslak Støen
Advokatfullmektig

Bilag 3

ERKLÆRING
OM
LØYPETILSKUDD

Fra eiendommen gnr 104 bnr 126 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 Kvitfjell 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 Kvitfjell 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.)

01 01 77
Fødselsnr.



True copy certified



Aslak Støen
Advokatfullmektig

Statens kartverk Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

24. april 2007

TINGLYSING AV ERKLÆRINGER – GNR 104 BNR 126 I RINGEBU KOMMUNE

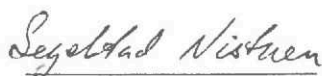
Undertegnede er hjemmelshaver til eiendommen gnr 104 bnr 126 i Ringebu kommune. Denne eiendommen er en del av et hyttefelt kalt Kvittfjell Panorama, og det er planlagt utskilt flere tomter fra eiendommen.

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.

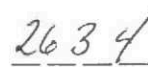
Med vennlig hilsen



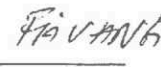
Tore Branstadmoen



adresse



postnr



sted

True copy certified

Aslak Stør
Advokatfullmektig

Svartskardvegen 391

HØYDE OVER HAVET

845 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 70 m
- 668 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekking i anlegget: 12



DAGLIGVARE

Coop Extra Fåvang 22 min 🚗

Kiwi Fåvang 22 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Vinstra 50 min 🚗

Lillehammer 1 t 🚗

Hamar 1 t 42 min 🚗

Oslo 3 t 9 min 🚗

Molde 4 t 42 min 🚗

AKTIVITETER

Gudbrandsdal Gokart 21 min 🚗

Ringebu Stavkyrkje 29 min 🚗

Strand skole 19 min 🚗

Fåvang stadion 22 min 🚗

Nærmiljøanlegg ballmiljø 23 min 🚗

Nord-Fåvang skole håndballbane 23 min 🚗

Sør-Fåvang skole 27 min 🚗

Ringebu stadion 30 min 🚗

SPORT

⚽ Strand skole 19 min 🚗

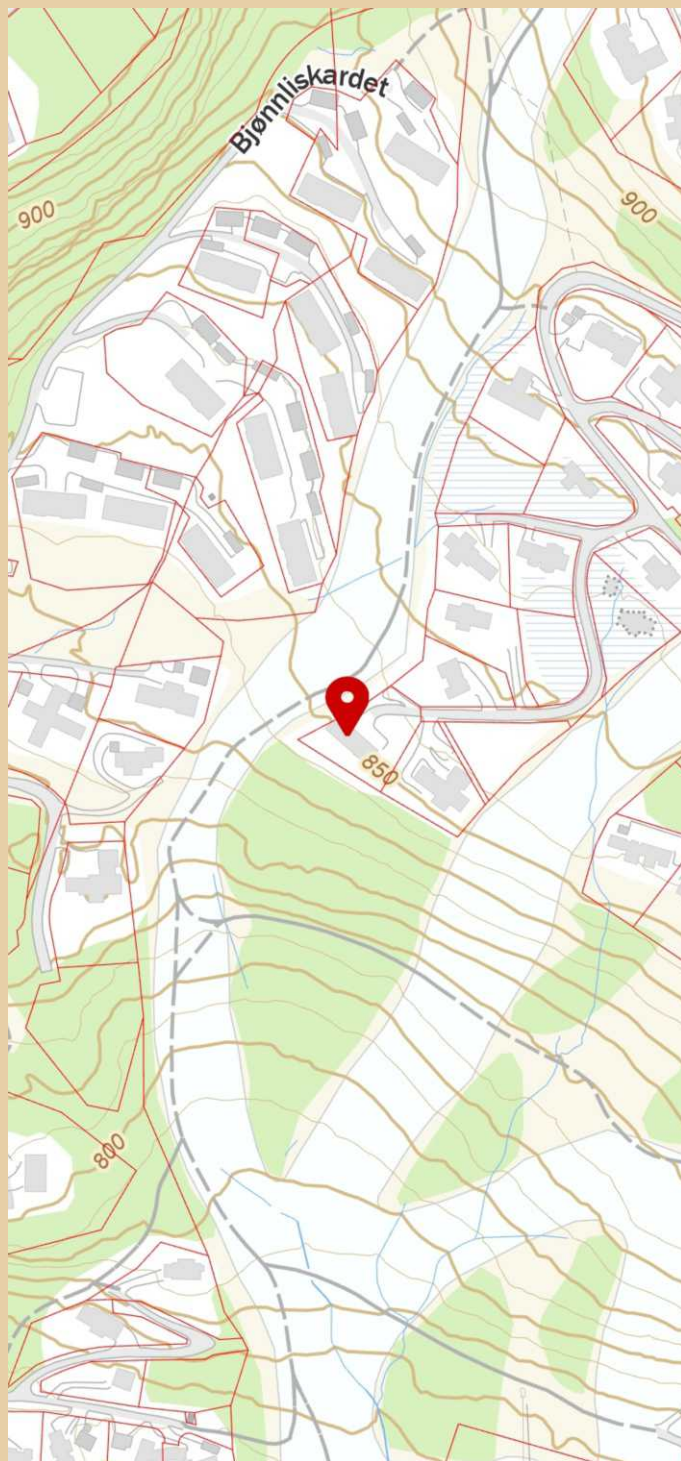
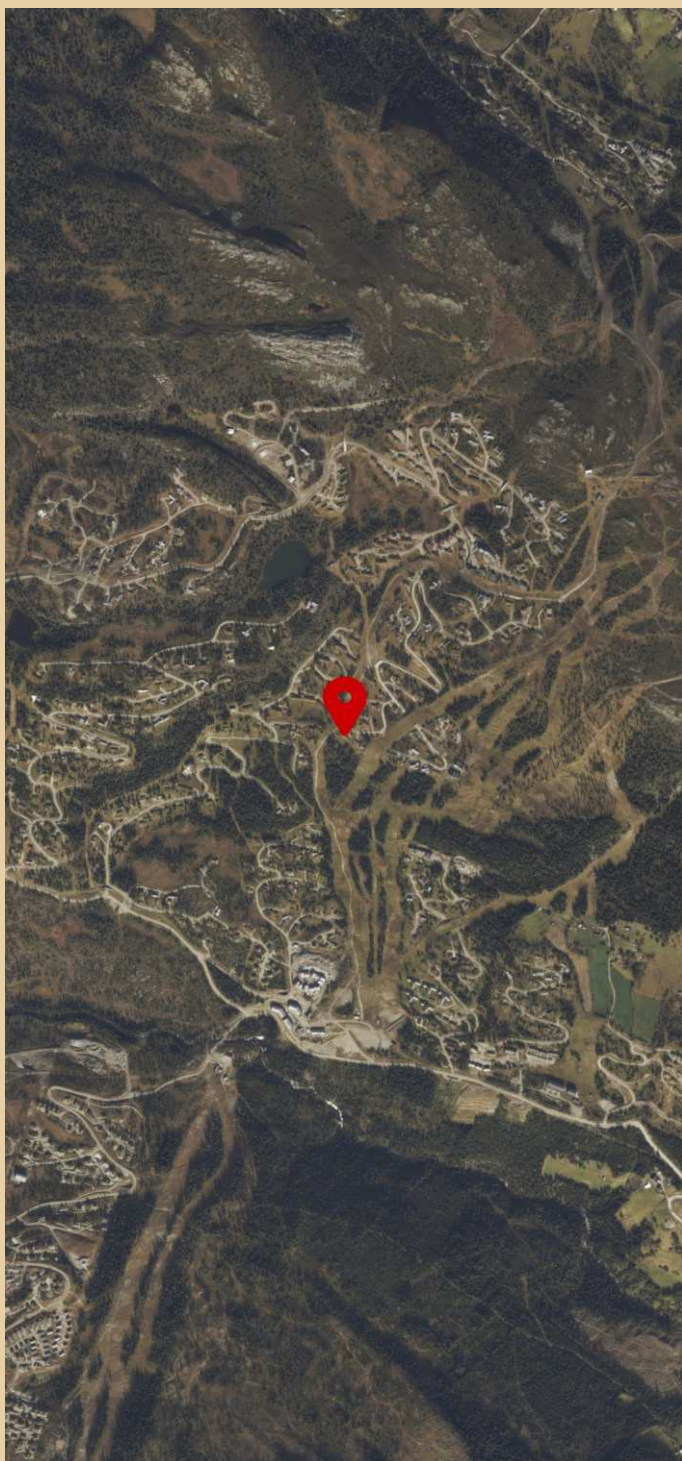
⚽ Fåvang stadion 22 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Kvitfjell stasjon 22 min 🚗
Linje F6 14.5 km

🚌 Rønningen 12 min 🚗
Linje 252 6.4 km

🚆 Godlia 13 min 🚗
Linje 252 6.8 km



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

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Svartskardvegen 391, 2634 Fåvang
Gnr. 104, Bnr. 177, Ringebru kommune.

Oppdragsnummer:

55251083

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 906 10 172

E-post:

stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-