

Tilstandsrapport

 Fritidsleilighet
 Vintervegen 44 C, 2636 ØYER
 ØYER kommune
 gnr. 16, bnr. 402, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 18410-1289

Referansenummer: WQ5028

Autorisert foretak: Kjell Kruke

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Kruke

Vår ref: Kjell Kruke



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Kjell Kruke

Takstmann Kjell Kruke har drevet med taksering av hus, hytter, skader og reklamasjon på heltid fra 2007.

Autorisert medlemsforetak i Norges Takseringsforbund/Norsk Takst, sentral lokalisert i Øyer.

Selvstendig, frittstående og uavhengig takstmann uten andre bindinger til eiendomsbransjen.

Fagområdet er taksering av hytter, fritidsboliger, boliger, rekkehus og leiligheter i alle størrelser samt taksering av tomter, skadetaksering, og reklamasjonsrapporter.

Er utdannet tømrer med svennebrev, har også mesterbrev som bygg og tømrermester.

Autorisert takstmann innen verditaksering, tilstandsrapport og skadetaksering med utførelse av ulike rapportformer som markedet etterspør.

Har fokus på pålitelighet og faglig gode takstrapporter innen takseringsfeltet.

Er tilknyttet relevante databaser som holder oss takstmenn løpende oppdatert på boligomsetninger i vårt arbeidsområde samt på oppdatert tekniske verdier.

Rapportansvarlig

Kjell Kruke

Uavhengig Takstingeniør

kjell@oyer.online.no

480 43 152



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tiltalende endeleilighet fra 2021 beliggende i 1. etg.

Leiligheten har en god og praktisk planløsning og inneholder følgende rom: Entré/gang, teknisk rom/bod, tre soverom, bad/vaskerom, separat toalettrom, stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning.

Tiltalende fritidsleilighet med meget sentral beliggenhet på Mosetertoppen, med enkel adkomst til både langrennsløype og alpinbakken.

Fra leiligheten har man utsikt mot deler av Mosetertoppen, lysløypa og skistadion.

Meget god standard tilrettelagt for god komfort.

Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom som har panelovn på vegg.

Stor bod/teknisk rom ved inngangsparti.

To soverom med dobbeltseng, ett soverom med køyeseng.

Stort romslig bad og separat toalettrom.

Kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning.

Veranda/uteplattung med adkomst fra kjøkken/stue.

Peis i stue/spisestue.

Leilighet i 1. etg. med stor takhøyde (2,64 m) i kjøkken, stue, spisestue samt på soverom, nedsenket himling i entre/gang, på bad/vaskerom, toalettrom og bod/teknisk rom for framføring av ventilasjonsanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg.

HUS 1. Utvendig.

Netlonpølsene i utvendig lufting ved langvegger må rettes og festes.

HUS 1. Innvendig.

Det er til dels mye støv på luftventil for til-luft, Sjekk- og/eller skift filter.

LEILIGHET 113 Vintervegen 44 C

Entre: «Bom» i limfuge på gulvflis mot ytterdør.

Bad: Sprekk i silikonfuge i overgang

baderomsinnredning/servant.

Innvendige dører: Løse dørhåndtak og dørskilt på innvendige dører.

Løs gerikt og utforing på dør på bad, gerikter ikke festet mot veggflis.

Verandadør: Verandadør går tregt, glideskinne tar opp i utvendig panel over verandadør.

Kjøkken: Oppvaskmaskin står skjevt i forhold til skap på siden.

Maling/riper på overflater fronter, ripe i overflate benkeplate.

Dører i overskap flukter ikke, subber delvis mot list/plate under skap.

Fett oppå overskap (fra avtrekk)

Stue/spisestue: Eikelist/gulvlist dekker ikke parkett mot yttervegg.

Soverom 3: Skade i vinduskarm og skade på pakning i vindu.

Fritidsleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking skal være med torvtak, besikket fra bakkeplan/omkring liggende områder. Innebygde takrenner med nedløp via 75 mm stål.

Yttervegger i isolert bindingsverk med 30 cm. bred liggende furu limtreplate med beiset overflater.

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft.

Fabrikkmalte karmen på vinduer med 3-lags isolerglass. Store vinduer i stue/spisestue.

Multifunksjonsvinduer på soverom for luftestilling og full åpning. Harmoni fabrikk malt, isolert ytterdør med sidefelt med glass.

Vestvendt balkong på 5 m2 med adkomst fra kjøkken/stue.

Balkong med støpt dekke, sidevanger og rekkverk i trekonstruksjon med glatt håndlist på toppen.

Utvendig trapp i støpt betong, håndløper i lakkert stål.

Tak og utearealer dekket med snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett på kjøkken, stue/spisestue og på soverommene, elektriske varmekabler i gulv på kjøkken og stue/spisestue.

VEGGER: Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på alle innvendige vegger med unntak av badene.

HIMLING: Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i alle himlinger med unntak av bod/teknisk rom som har letthimling. Stor takhøyde (2,64 m.) på kjøkken, stue/spisestue samt på soverommene, øvrige rom har nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, til luft og avtrekk.

Innfelt ledspotter i entré og på bad/vaskerom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferfliser i entré samt på toalettrom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. skiferfliser på bod/teknisk rom.

Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger.

Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinger, bod/teknisk rom med letthimling.

Nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Etasjeskille i plasstøpt betong.

Bygget er utført med radonsperre, dokumentert med sjekklister og bilder.

Innebygd stålppe med til luft, Nordpeis peis innsats i pusset innramming.

Fabrikkmalte glatte fyllingsdører innvendig.

Skyvedør til soverom 2 og soverom 3.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Fliser 60x30 cm på innvendige vegger.

20 cm. bred furu limtreplater med beiset overflater og innfelt ledspotter i himling på bad.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. fliser på gulv,

Beskrivelse av eiendommen

nedsenket dusjsone med 10x10 cm fliser på gulv.
Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.
Dusj i hjørnet med dusjvegg i klart herdet glass, tradisjonelt dusjgarnityr med termostattstyrt dusjbatteri.
80 cm. baderomsinnredning med glatte fronter (skuffer) heldekkende servant og speil med innebygd belysning.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, effekt-styring på badene.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Bad ligger inn mot garderobeskap med bakvegg i tilstøtende rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner (garderobeskap m/bakvegg).
Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier over normalt for flislagte vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte folierte fronter.
30 mm. laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.
Kitchen wall veggplate over benkeplate (løsnet, reklamasjonssak)
Helintegert Electrolux kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.
Integert Electrolux stekeovn med nedfelt induksjons topp.
Skuffer og dører med demping.
Komfyr vakt på induksjons topp.
Led-belysning under overskap.
Røros Hetta kjøkken avtrekk med aktivt filer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom med 30x60 cm. skiferflis på gulv, fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger og fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinge.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
45 cm. servantskap med glatte fronter og heldekkende vask, speilskap over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap i vegg på teknisk rom/bod.
Vanninntak med hovedstoppekran.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på bad.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.
Plass og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.
AquaStop for kjøkken og bod/teknisk rom.
Oso 194 l. varmtvannsbereder fra byggeår.
Effekt 2kW.
Strømtilførsel via fast opplegg.
Boligsprinkling med vannåkeanlegg med synlige sprinkelhoder.
Utvendig inntaksskap med måler.
Sikringsskap på teknisk rom/bod.
Automatsikring på alle kurser.
Skjult installasjon.

Hovedinngang med dør til terreng.
Verandadør med utgang til terreng.
Soverom har vinduer som tilfredsstiller krav til rømning ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Ikke lagt drenering.
Leilighetsbygg oppført på grunnmur og plate på mark.
Grunnmur og uteområder dekket med snø.
Tomt i svakt vestvendt terreng.
Tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
Utvendige vann og avløpsledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsleilighet

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

Plantegning framlagt

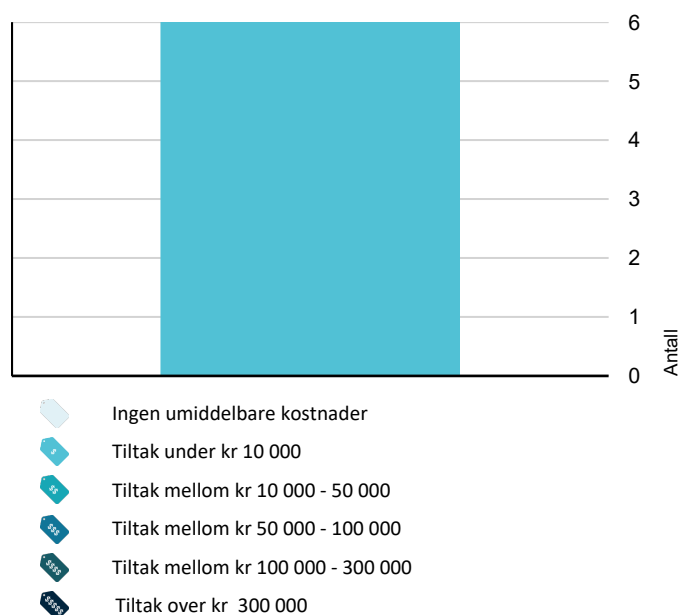
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann er rekvirert for utarbeidelse av tilstandsrapport over fritidsleilighet på Mosætertuppen med adresse Vintervegen 44 C (113) i forbindelse med salg av leiligheten.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK 17

Tilstandsrapporten gjennomgått og godkjent av rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Øvrige overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energi merke registrert på eiendommen Ikke utført av undertegnede takstmann.

Lavenergibygninger, passivhus og lignende. Bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

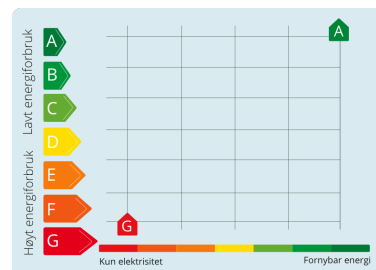
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
2021

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Fritidsleilighet beliggende i 1. etg. mot nord (mot skistadion)
Meget god standard tilrettelagt for god komfort.
Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom som har panelovn på vegg.
Stor bod/teknisk rom ved inngangsparti.
Stort romslig bad/vaskerom og separat toalettrom.
Leiligheten har tre soverom.
Kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning.
Verandaplatting på mark med adkomst fra kjøkken/stue.
Peis i stue/spisestue.
Leilighet i 1. etg med stor takhøyde (2,64 m) i kjøkken, stue, spisestue samt på soverom, nedsenket himling i entreen, på bad/vaskerom, toalettrom og bod/teknisk rom for framføring av ventilasjonsanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg.

Vedlikehold

Framstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torvtak, besiktiget fra bakkeplan/omkring liggende områder.
Tak og utearealer var ved besiktigelse dekket med snø.

Vurdering av avvik:

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



TG 2 Nedløp og beslag

Innebygde takrenner med nedløp via 75 mm stål.
Tak og utearealer dekket med snø.
Det bør foretas nærmere undersøkelser når taket og utearealer er fritt for snø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser når tak og utearealer er snøfrie.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk med 30 cm. bred liggende furu limtreplate med beiset overflater.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft.
Ingen luke for inspeksjon av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufting ved langvegger med Netlon. Netlonpølser er løse/skjeve

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Festes

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Vinduer

Fabrikkmalt karmen på vinduer med 3-lags glass.
Store vinduer i stue/spisestue.
Multifunksjonsvinduer på soverom for luftstilling og full åpning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Soverom 3: Skade i vinduskarm og skade på pakning i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

Fabrikkmalt veranda-dør med stort glassfelt, 3-lags glass.



! TG 1 Dører

Harmoni fabrikkmalt, isolert ytterdør med sidefelt med glass.



! TG 1 Dør- balkongdør



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt platting på ca. 5 m2 med adgang fra kjøkken/stue.
Platting og utearealer dekket med snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



! TG 1 Utvendige trapper

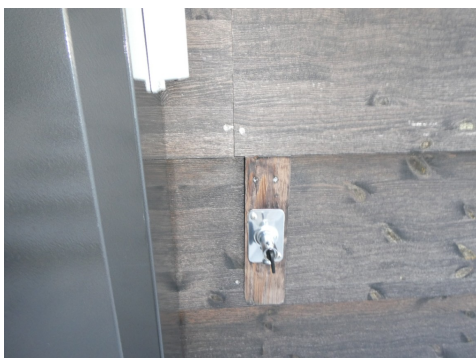
Utvendig trapp i støpt betong, håndløper i lakkert stål.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Frostsikker utvendig vannkran for hver leilighet.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett på kjøkken, stue/spisestue og på soverommene, elektriske varmekabler i gulv på kjøkken, stue,/spisestue.

VEGGER: Fabrikkebeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på alle innvendige vegger med unntak av bad.

HIMLING. Fabrikkebeiset 20 cm. limtrepanel i alle himlinger med unntak av bod/teknisk rom som har letthimling. Stor takhøyde (2,64 m.) på kjøkken, stue/spisestue samt på soverommene, øvrige rom har nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Innfelt ledspotter i entré og på bad.

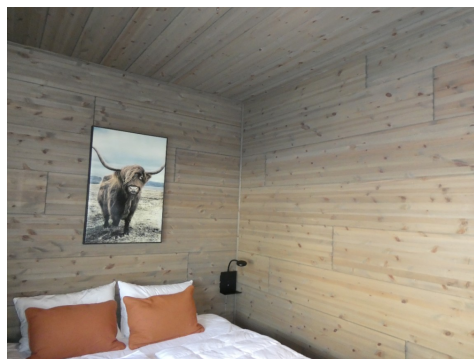
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feielist/gulvlis ved verandadør dekker ikke avslutning på gulv mot vegg, sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



! TG 2 Øvrige overflater

Tilstandsrapport

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferfliser i entré samt på toalettrom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. skiferfliser på bod/teknisk rom.

Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger. Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinger, bod/teknisk rom med letthimling.

Nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Vurdering av avvik:

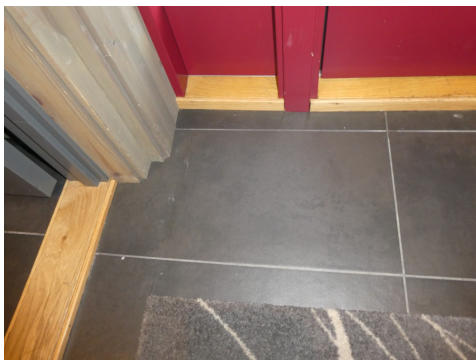
- Det er påvist andre avvik:

"Bom" i limfuge på en flis mot ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plasstøpt betong.

Registrert mindre planavvik på gulv som ligger innenfor toleransegrensen og gir ikke nedsatt tilstandsgrad.

Stue: 3 mm. Entre: 2 mm. soverom2: 6 mm. og soverom3: 3 mm.



! TG 0 Radon

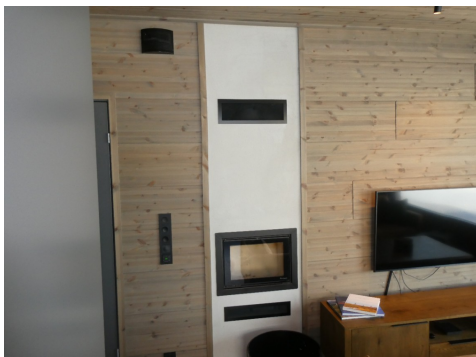
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre RMS 400, dokumentasjon foreligger.



! TG 1 Pipe og ildsted

Innebygd stålpipe med tilluft, Nordpeis peisinnsats i pusset innramming.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

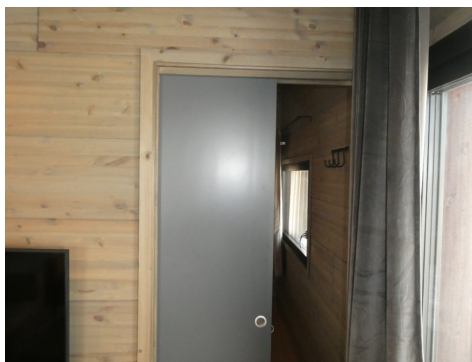
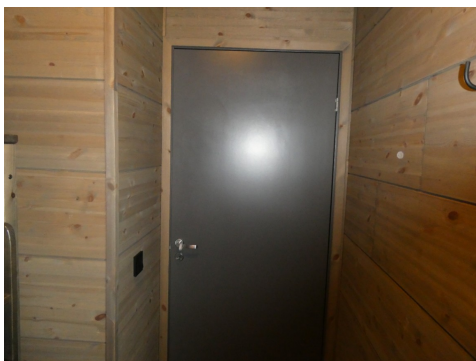
Fabrikkmalte glatte fyllingsdører innvendig.
Skyvedør til soverom 2 og soverom 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Løse dørvidere og dørskilt.
Løs utforing/gerikt på bad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Sjekkliste og bilder.
Gjelder bad og teknisk rom.

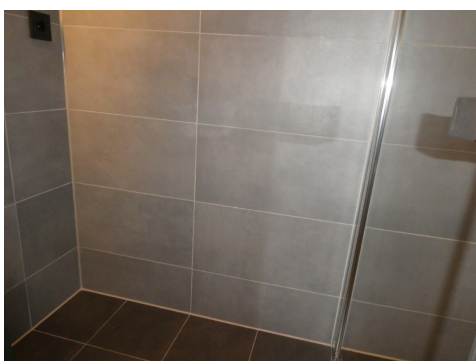
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

 Overflater vegger og himling

Fliser 60x30 cm. på innvendige vegger.
20 cm. bred furu limtreplater med beiset overflater og innfelt ledspotter
i himling på bad.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

 Overflater Gulv

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. fliser på gulv,
nedsenket dusjsone med 10x10 cm fliser på gulv.

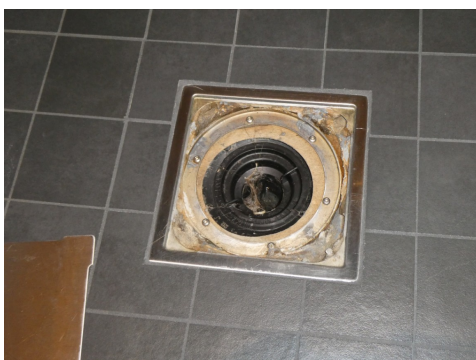


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.
Sjekkliste med bilder av membran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj i hjørnet med dusjvegg i klart herdet glass, tradisjonelt dusjgarnityr med termostatstyrt dusjbatteri.
80 cm. baderomsinnredning med glatte fronter (skuffer) heldekkende servant og speil med innebygd belysning.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
Plass og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løs/sprekke i silikonfuge på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte silikon



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på badene.

Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ligger inn mot soverom med innbygd garderobeskap med bakvegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier over normalt for flislagte vegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte folierte fronter. 30 mm. laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Kitchen wall veggplate over benkeplate (løstnet) Helintegrert Electrolux kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert Electrolux stekeovn med nedfelt induksjonstopp. Skuffer og dører med demping. Komfyrvakt på induksjonstopp. Led-belysning under overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malingsflekker/riper i overflater på fronter. Dører i overskap står ujevnt, noen subber mot kant u/skap (justering) Ripe/skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Røros Hetta kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Leilighetene er levert med avtrekk med kullfilter (ikke avtrekk ut)
Blir noe fett oppå overskap.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med 30x60 cm. skiferflis på gulv, fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger og fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himling.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
45 cm. servant skap med glatte fronter og heldekkende vask, speil skap over vask.
Avtrekk i himling.



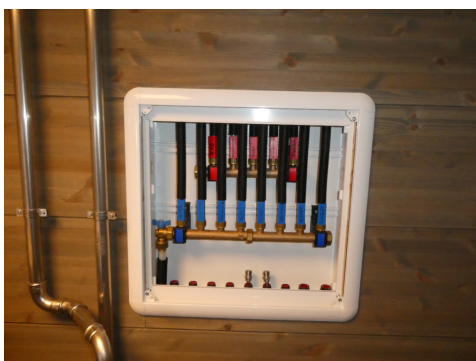
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

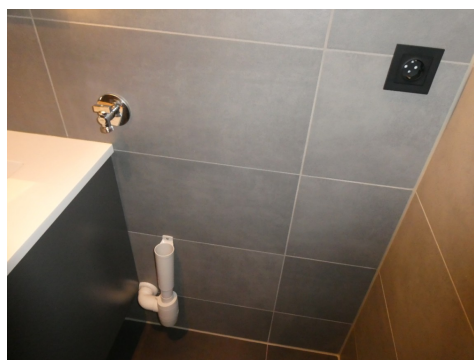
! TG 1 Vannledninger

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap i vegg på teknisk rom/bod.
Vanninntak med hovedstoppekran.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



! TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på badene.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

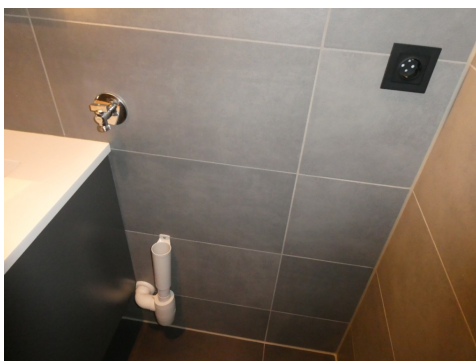
Det er en del støv på til-luftsventiler på soverom og oppholdsrom.
Skifte filter og støvsuge ventiler.

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Plass og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom
Aquastop for kjøkken og toalettrom



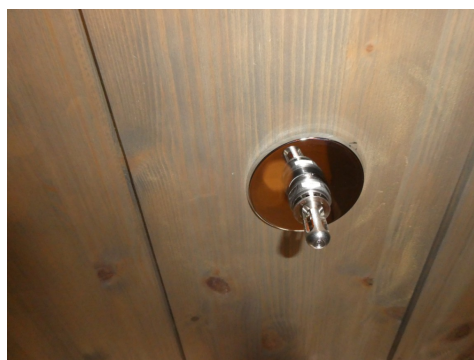
! TG 1 Varmtvannstank

Oso 194 l. varmtvannsbereider fra byggeår.
Effekt 2kW.
Strømtilførsel via fast opplegg.



! TG 1 Andre installasjoner

Boligsprinkling med vanntåkeanlegg med synlige sprinkelhoder.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Utvendig inntakskap med måler.
Sikringsskap på teknisk rom/bod.
Automatsikring på alle kurser.
Skjult installasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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



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.

Tilstandsrapport

Hovedinngang med dør til terreng.

Verandadør med utgang til terreng.

Soverom har vinduer som tilfredstiller krav til rømning ved en eventuell brann.

For eneboliger og boliger i småhus er kravene for brannsikkerhet ikke vesentlig endret etter 1985. Myndighetene har ikke krevet at det utføres oppgraderinger for slike boliger utover Byggeforskrift 1985. Dersom man gjør større endringer på boligen (søknadspliktige tiltak) slik som renovering, nybygg og bruksendringer må man følge de nyeste reglene i siste byggt teknisk forskrift (for tiden er dette Forskrift om tekniske krav til byggverk fra 2017, TEK-17).

Det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i bygget.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

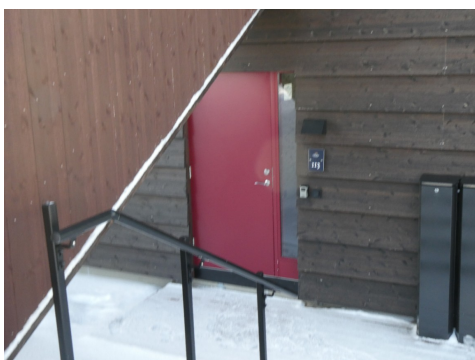
TG 1 Drenering

Fundament er støpt på drenerende masser i byggegrøp med naturlig fall ut i terreng.



TG 1U Grunnmur og fundamenter

Leilighetsbygg oppført på Vartdal ringmur med isolert plate på mark. Grunnmur og uteområder dekket med snø.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomt i svakt vestvendt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eiendommen ligger område med risikoscore 2 i aktsomhetsområde for flom for hovedbygning.

Eiendommen ligger område med risikoscore 3 i aktsomhetsområde for overvann

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenarie skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen.

Berørings graden deles inn i tre kategorier, (hovedbygg, annet bygg på tomt, kun tomt)

Fysisk risikoscenariet som treffer hovedbygg anses som mest alvorlig, men kun tomt anses som minst alvorlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

Utvendige vann og avløpsledninger fra 2021.

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

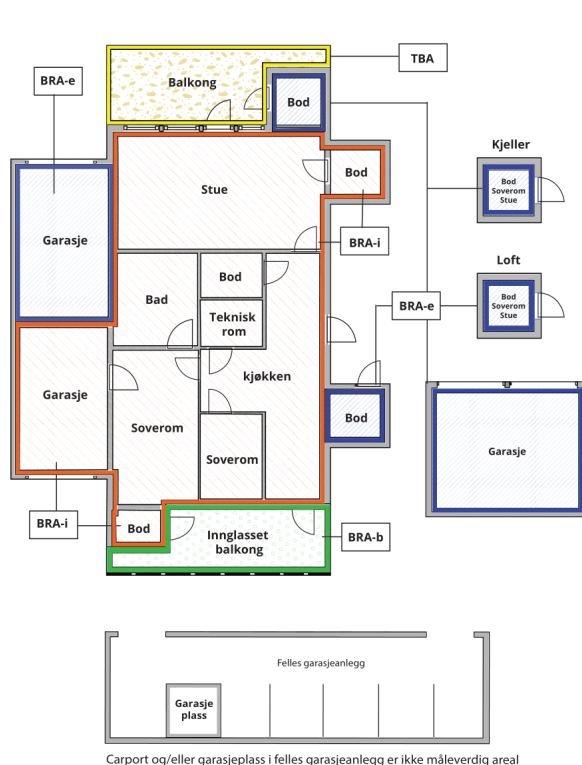
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	
SUM	71				
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre m/garderobe, Teknisk rom/bod, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/spisestue, Kjøkken, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning framlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsleilighet	67	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Kjell Kruke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	16	402		3	1252 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vintervegen 44 A							
Hjemmelshaver							
Vestsiden Utvikling AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

SKILINE APARTMENTS BYGG 1
Vintervegen 44 C er en endeleilighet mot nord fra 2021 med meget sentral beliggenhet på Mosætertoppen.
Skistadion og lysløype som nær nabo.
Enkel adkomst til både skiløype og alpinbakkene i Hafjell.

Adkomstvei

Privat felles vei.
Automatisk bom med skiltgjenkjenning slik at man slipper å stoppe for betaling av bomavgift.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt på 1252 m².
Tomt og utearealer var ved besiktigelse naturlig nok dekket med snø.
Eiendommen ligger innenfor område definert med fysisk risiko for overvann og flom, risikoscore 3 for overvann og risikoscore 2 for aktsomhetsområde flom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	31.05.2022		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2021	Plantegning	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring ikke utfylt. Eier er Vestsiden utvikling as. Leilighet brukt i utleie.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2025	
2	28.04.2025	Oppdatert rapport pr. 28.4.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/WQ5028>

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

Nabolagsprofil

Mosætervegen 602F

Høyde over havet

808 m



Offentlig transport

🚏 Øyer ungdomsskole	13 min 🚗
Totalt 11 ulike linjer 8.4 km	
🚏 Lillehammer skysstasjon	26 min 🚗
Buss, tog 22.4 km	
🚏 Hunderfossen stasjon	20 min 🚗
Linje F6, RE10 12.1 km	
🚏 Jar	9 min 🚗
Linje 540 5.9 km	
🚏 Nermo i Sørbygdsvegen	10 min 🚗
Linje 540 6.7 km	

Avstand til byer

Lillehammer	27 min 🚗
Hamar	1 t 9 min 🚗
Oslo	2 t 32 min 🚗

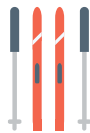
Ladepunkt for el-bil

🚗 Favn Hafjell	23 min 🚶
🚗 Hotel	11 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 27 m
- 1031 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekking i anlegget: 18



Aktiviteter

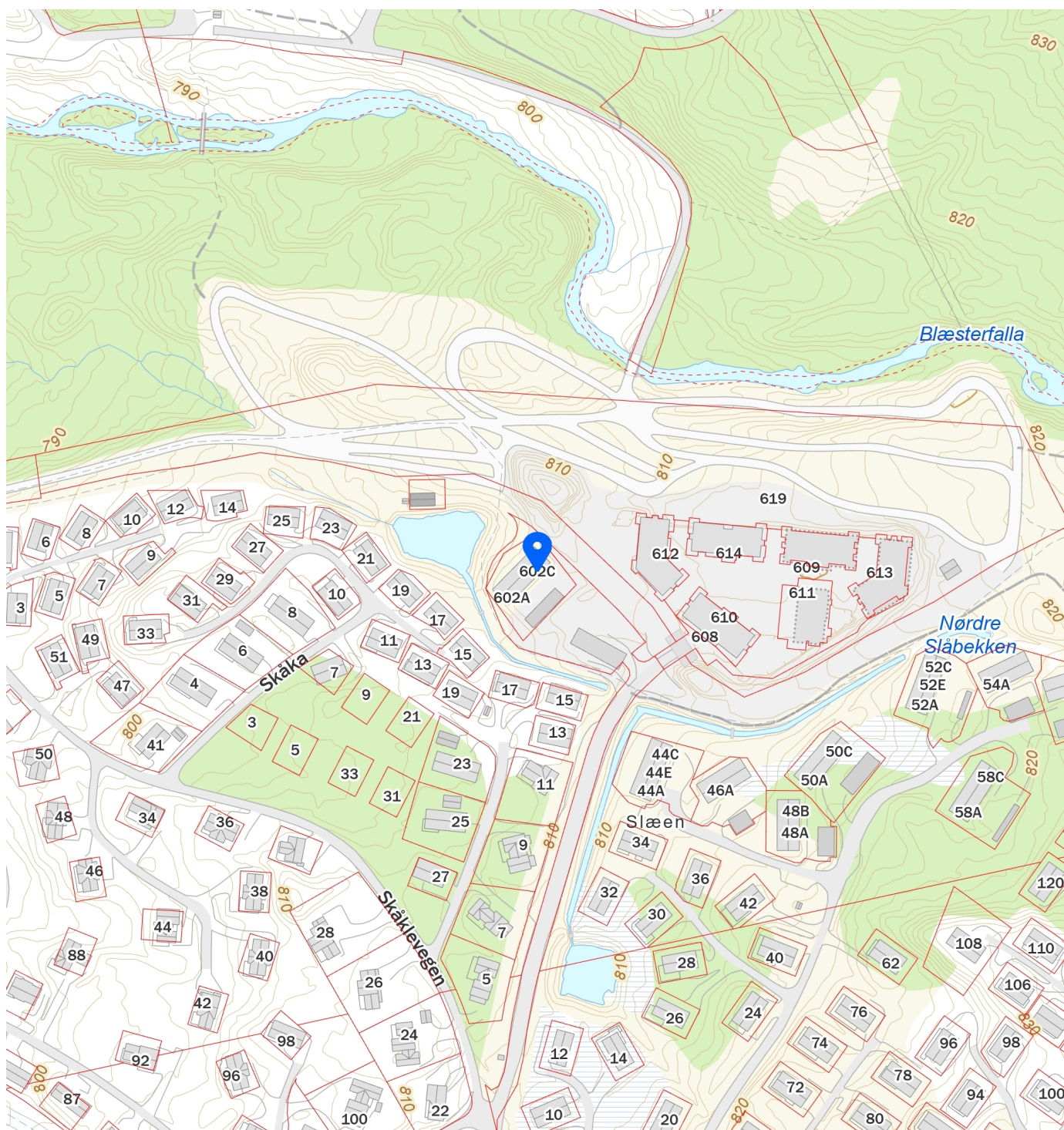
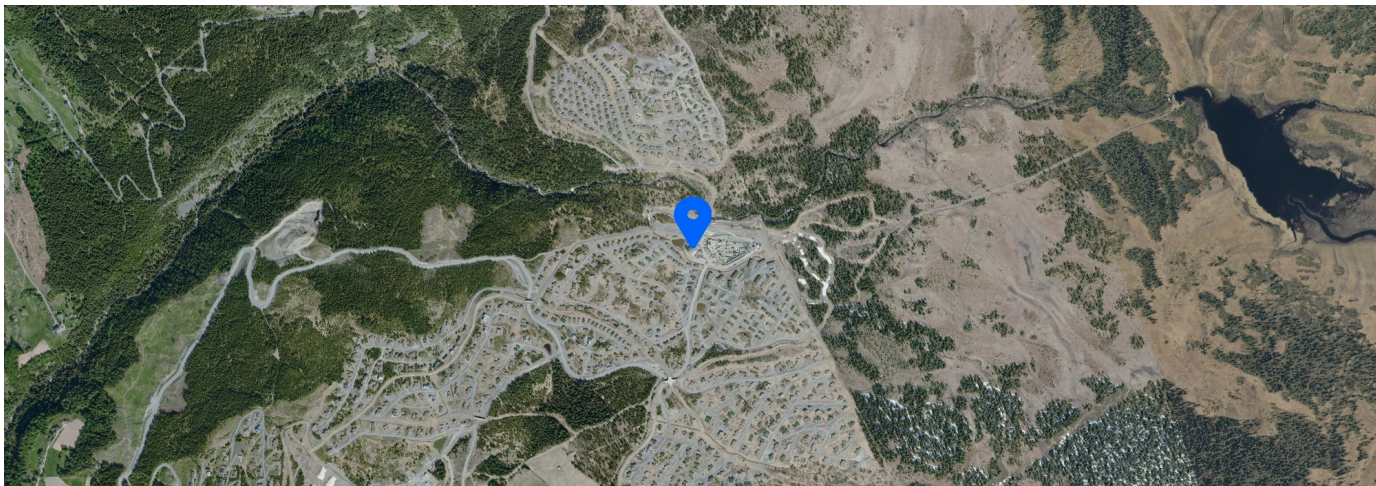
Mosetertoppen Familieområde	25 min 🚶
Hafjell Golfklubb	11 min 🚗
Lekeland Hafjell	14 min 🚗
Lilleputthammer	14 min 🚗
Hafjell Bike Park	15 min 🚗
Lillehammer bob- og akebakke	17 min 🚗
Hunderfossen Familiepark	18 min 🚗

Sport

⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill	13 min 🚗
7.9 km	
⚽ Granrudmoen ballbane Ballspill	13 min 🚗
8 km	
🏊 GO Trening Øyer	14 min 🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	23 min 🚗

Dagligvare

Joker Mosetertoppen	0.1 km
---------------------	--------





LEVE HYTTER AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00460-2	Bjarne Sivertsen	31.05.2022

Ferdigattest - gbnr 16/402, Vintervegen 44, skiline apartments - hus 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 16 / 402

Ansvarlig søker: LEVE HYTTER AS

Tiltakshaver: LEVE LEILIGHETER AS

Tiltakets art: §20-1 Nybygg. Stort frittliggende leilighetsbygg på 2 etasjer, Fritidsbolig

Plangrunnlag: 201301 Hafjell skianlegg, Mosetertoppen

Tomteareal/status: 1254.0 m²

Bebygd areal: 419.4 m²

Bruksareal: H01: Leiligh. Bsø: 71,3 m²
Leiligh. A: 61,1 m²
Leiligh. Bno: 71,3 m²
H02: Leiligh. Csø: 76,2 m²
Leiligh. A: 61,1 m²
Leiligh. Cno: 76,2 m²
Totalt: 417,2 m²

Byggested: Hus 1, BFR5 i BF7 Mosetertoppen, 2636 ØYER

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

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

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 28.04.2022

Tillatelse til tiltak er gitt den 15.02.2021

Alle søknadsppliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

Med hilsen

Bjarne Sivertsen
Byggesaksbehandler

Marius Lykre
Fagleder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
LEVE LEILIGHETER AS



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 402 Fnr Snr 3

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

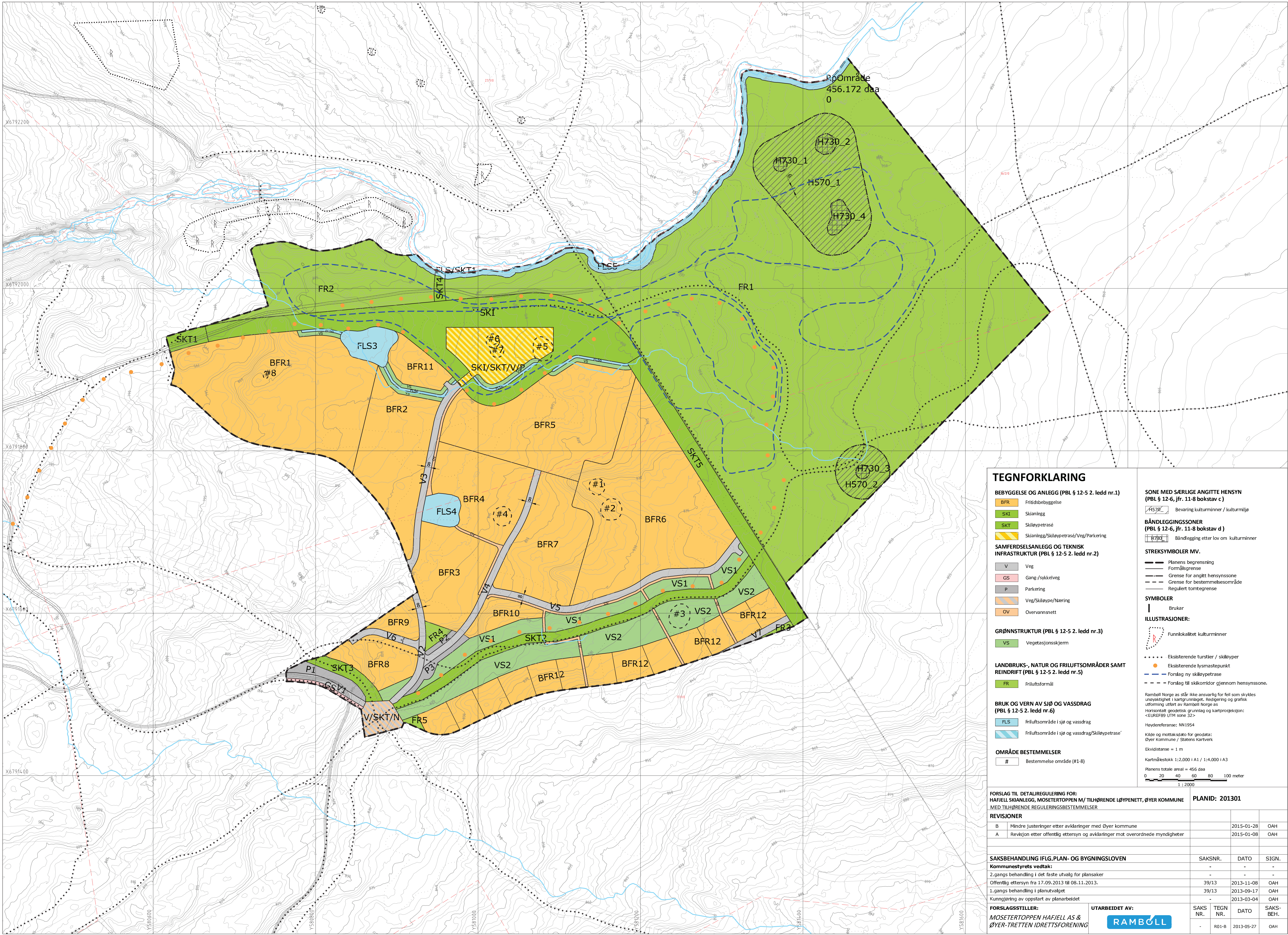
Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 17 401,40
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	X
Eiendomsskatt:	X
Vannmålerleie:	
Festeavgift:	

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 14.01.2025



TEGNFORKLARING

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr.1)**
- BFR Fritidsbebyggelse
 - SKI Skianlegg
 - SKT Skiløype
 - SKT Skianlegg/Skiløype/Veg/Parkering

- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.2)**
- V Veg
 - GS Gang-/sykkelveg
 - P Parkering
 - Veg/Skiløype/Næring
 - OV Overvannsnett

- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.3)**
- VS Vegetasjonsskjerm

- LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 2. ledd nr.5)**
- FR Friluftsmål

- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 2. ledd nr.6)**
- FLS Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - FLS Friluftsområde i sjø og vassdrag/Skiløype

- OMRÅDE BESTEMMELSER**
- # Bestemmelse område (#1-8)

SONE MED SÆRLIGE ANGITT HENSYN (PBL § 12-6, jfr. 11-8 bokstav c)

- 4570 Bevaring kulturminner / kulturmiljø

BÅNDEGGINGSSONER (PBL § 12-6, jfr. 11-8 bokstav d)

- 4780 Båndlegging etter lov om kulturminner

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Regulert tomtegrense

SYMBOLER

- Brakar

ILLUSTRASJONER:

- Funnelokalitet kulturminner

- Eksisterende turstier / skiløyper
- Eksisterende lysmastepunkt
- Forslag ny skiløype
- Forslag til skikorridor gjennom hensynssone.

Rambøll Norge as står ikke ansvarlig for feil som skyldes usikrighet i kartgrunnlaget. Redigering og grafisk utforming utført av Rambøll Norge as

Høydeforane: NN1954

Kilde og mottaksdato for geodata:

Øyer Kommune / Statens Kartverk

Ekvivalens = 1 m

Kartmålsskall: 1:2.000 i A1 / 1:4.000 i A3

Planens totale areal = 456 daa

0 20 40 60 80 100 meter

1 : 2000

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR: HAFJELL SKIANLEGG, MOSETERTOPPEN M/ TILHØRENDE LØYPENETT, ØYER KOMMUNE

PLANID: 201301

REVISJONER

REVISJON	B	A
B	Mindre justeringer etter avklaringer med Øyer kommune	2015-01-28
A	Revisjon etter offentlig ettersyn og avklaringer mot overordnede myndigheter	2015-01-08

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommunestyrets vedtak:

2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker

Offentlig ettersyn fra 17.09.2013 til 08.11.2013.

1.gangs behandling i planutvalget

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

FORSLAGSSTILLER: MOSETERTOPPEN HAFJELL AS & ØYER-TRETEN IDRETTSFORENING

UTARBEIDET AV: RAMBOLL

SAKS NR.	TEGN NR.	DATO	SAKS-BEH.
-	-	-	-
-	-	-	-
39/13	2013-11-08	OAH	
39/13	2013-09-17	OAH	
-	2013-03-04	OAH	
-	R01-B	2013-05-27	OAH



LEVE HYTTER AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00460-2	Bjarne Sivertsen	31.05.2022

Ferdigattest - gbnr 16/402, Vintervegen 44, skiline apartments - hus 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 16 / 402

Ansvarlig søker: LEVE HYTTER AS

Tiltakshaver: LEVE LEILIGHETER AS

Tiltakets art: §20-1 Nybygg. Stort frittliggende leilighetsbygg på 2 etasjer, Fritidsbolig

Plangrunnlag: 201301 Hafjell skianlegg, Mosetertoppen

Tomteareal/status: 1254.0 m²

Bebygd areal: 419.4 m²

Bruksareal: H01: Leiligh. Bsø: 71,3 m²
Leiligh. A: 61,1 m²
Leiligh. Bno: 71,3 m²
H02: Leiligh. Csø: 76,2 m²
Leiligh. A: 61,1 m²
Leiligh. Cno: 76,2 m²
Totalt: 417,2 m²

Byggested: Hus 1, BFR5 i BF7 Mosetertoppen, 2636 ØYER

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

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

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 28.04.2022

Tillatelse til tiltak er gitt den 15.02.2021

Alle søknadsppliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

Med hilsen

Bjarne Sivertsen
Byggesaksbehandler

Marius Lykre
Fagleder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
LEVE LEILIGHETER AS



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 402 Fnr Snr 3

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 17 401,40
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	X
Eiendomsskatt:	X
Vannmålerleie:	
Festeavgift:	

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 14.01.2025

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

Endring av del av reguleringsplan Hafjell Skianlegg Mosetertoppen

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

20.12.2022

Leseveiledning: Det som har svart tekst er kopi/medtatt fra eksisterende bestemmelser for plan 201301. Blå tekst er ny tekst fra forslagsstiller.

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge og konkretisere arealbruk og utnyttelse ved Hafjell Skianlegg Mosetertoppen. Det er også en del av planens hensikt å fastlegge arealbruken av Nørdre Slåbekken.

2 Formål og hensynssoner

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og avgrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht. pbl. § 12-5 til følgende formål:

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

- Skiløypetrase
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 3.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- 3.2 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 3.3 Det tillattes oppsatt gjerde av skigard (maks. høyde 1,40m) for sikring av rulleskiløype/skiløype og uteoppholdsarealer. Det kan settes opp midlertidige gjerder i beitesesongen for sikring av rulleskiløype og uteoppholdsarealer.

- Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadiongjerd, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet.
- 3.4 Montering av parabolantenn eller andre antenneinnretninger tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 3.5 Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer får en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.
- 3.6 Skråninger skal settes i stand og tilsåes. Lysmaster skal være i mørke naturfarger og ikke høyere enn 8m. Plassering av lysmaster inntil eksisterende fritidsboliger skal i størst mulig grad unngås. Elektriske ledninger skal legges i bakken
- 3.7 Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivarettatt.
- 3.8 For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger.
- 3.9 Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skader på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Der det er eller blir registrert fremmede skadelidende plantearter må det tas hensyn til dette i henhold naturmangfoldloven § 8-11.
- 3.10 Underetasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- 3.11 Prosjektmaterialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.12 Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.
- 3.13 I tilknytning til bebyggelse skal det etableres anlegg for jordvarme.
- 3.14 Anlegg for håndtering av overvann, så som stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring ved 200-års flom iht TEK17 § 7-2 med 40% klimapåslag.
- Overvann (2-årsregn) fra utomhusarealene skal infiltreres og fordrøyes på egen tomt.
Overvann (25-årsregn) kan slippes direkte til fordrøyningsbasseng («FLS3») vest for planområdet.
Ny bebyggelse og utomhusarealene skal prosjekteres og utformes slik at naturlige flomveier(200-årsregn) sikres og ledes til riktig sted.
- 3.15 Der bekker og elver berøres av anleggsarbeider skal eventuelt nytt eller endret bekkeløp

opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon.

- 3.16 Det tillates fradeling og seksjonering av grunn- og anleggseiendommer innenfor bebyggelsesområdet (inkludert parkeringskjeller og utearealer) slik det finnes hensiktsmessig.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (ST)

I området tillates det trafo og parkeringsplasser. Trafoen kan ha tretak.

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Skiløypetrase (SKI)

I området kan det anlegges skiløyper og rulleskianlegg med tilhørende betjeningsbygg, parkering, snøproduksjonsanlegg, belysning og andre installasjoner som er relatert til drift av skianlegg. Det tillates permanent inngjerding av områdene for sikring mot ulykker sommer og vinter. Preparering og vedlikehold, samt snøproduksjon og andre aktiviteter tillates hele døgnet. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende. Bygninger, anlegg og løyper skal passes terrenget og opparbeides på en tiltalende måte. Største tillatte bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100m² pr. bygning, maksimal mønehøyde er 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha en enkel utforming av tre, men kan kombineres med naturstein, tegl eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.

5.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA): fritidsbebyggelse – konsentrert/forretninger / annen offentlig eller privat tjenesteyting / skianlegg

5.2.1 Størrelse på de ulike underformål/funksjoner

Det tillattes maksimalt 1100 m² BRA for forretninger.

Det tillattes maksimalt 650 m² BRA for annen offentlig eller privat tjenesteyting (funksjoner som innehar servering/bevertning). Øvrige funksjoner som treningssenter, forsamlingslokale og kommunikasjons-/vrimleareal regnes i tillegg til denne bestemmelsen. Det tillattes kontor/driftsareal som støttefunksjon for fritids- og turistformål.

Øvrige underformål har ikke bestemmelser knyttet til størrelse.

Utleie av fritidsleiligheter tillates.

5.2.2 Utnytting

Maksimal utnyttelse er BYA=45%.

Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA.

Ved bygging av leilighetsbygg skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass.

5.2.3 Høyder

Maksimal byggehøyder (gesims og møne) målt i meter over havet er gitt på plankartet. Piper tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

5.2.4 Utforming

Det kan oppføres bygninger som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger.

5.2.5 Uteareal

Det skal avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal i nærheten av inngangspartier for bevertning/tjenesteyting. Området skal opparbeides torgmessig slik at det er tilgjengelig for alle. Uteservering tillates.

5.2.6 Parkering

Kjørbar adkomst til området skal være på opparbeidet veg under skibro.

I forbindelse med utbyggingen skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.

Det skal i tillegg etableres minimum 15 parkeringsplasser for øvrige funksjoner/arealformål.

Minimum 5% av etablerte parkeringsplasser skal reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

Varelevering skal foregå i parkeringskjeller. Parkeringskjeller tillattes på hele KBA og kan driftes kommersielt.

5.2.7 Byggegrenser

Byggegrenser for bebyggelse er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist følges formålsgrenser.

Balkonger, pipeløp og takutstikk tillattes inntil 2 meter utenfor byggegrense.

Linje for planlagt bebyggelse byggegrense vist på plankartet er ikke juridisk bindende.

5.2.8 Tak

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg.

Unntak fra dette gjelder for inntil en bygning som i hovedsak skal inneholde forretninger/tjenesteyting. Dette bygget skal ha saltak mellom 22 og 40 grader og det tillattes taktekking med naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger i tillegg til torv.

6 **Grønnstruktur**

6.1 Turveg (TV)

Arealet skal avsettes til eksisterende turveg/sti. Denne tillates preparert med tråkkemaskin. I barmarksesongen tillates normalt vedlikehold i form av rensking av vegetasjon og påføring av grus ved behov.

6.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Vegetasjonssone skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av

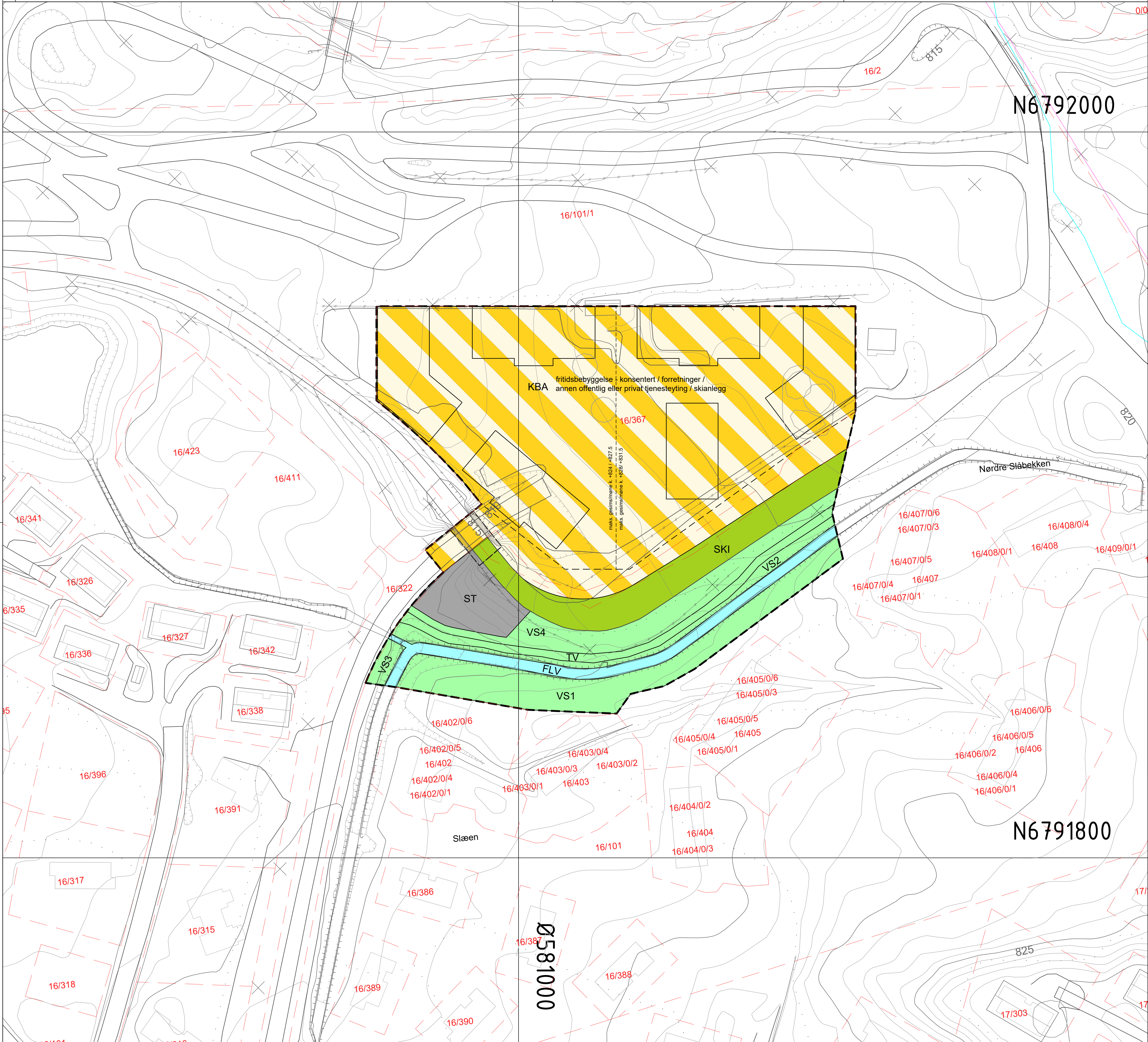
masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

Det tillattes oppsatt skigard mellom skiløype og turstien.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Området merket **FLV** omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 40%. Det tillates gjennomføring av nødvendig vedlikehold.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- SKI Skiløype- og anleggsformål
- KBA Kombineret bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- ST Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV Turveg
- VS Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- FLV Friluftsområde i sjø og vassdrag

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bru
- Regulert høyde (k. + @ moh.)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambita Infoland
Dato for basiskart: 07.02.2022
Koordinatsystem: ETRS89-UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:500



Detaljregulering
Endring av del av reguleringsplan
Hafjell Skianlegg Mosetertoppen
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
3440_201301-B

Forslagsstiller:
Vestsiden Invest AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstarts møte			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **Structor** PLANKONSULENT

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

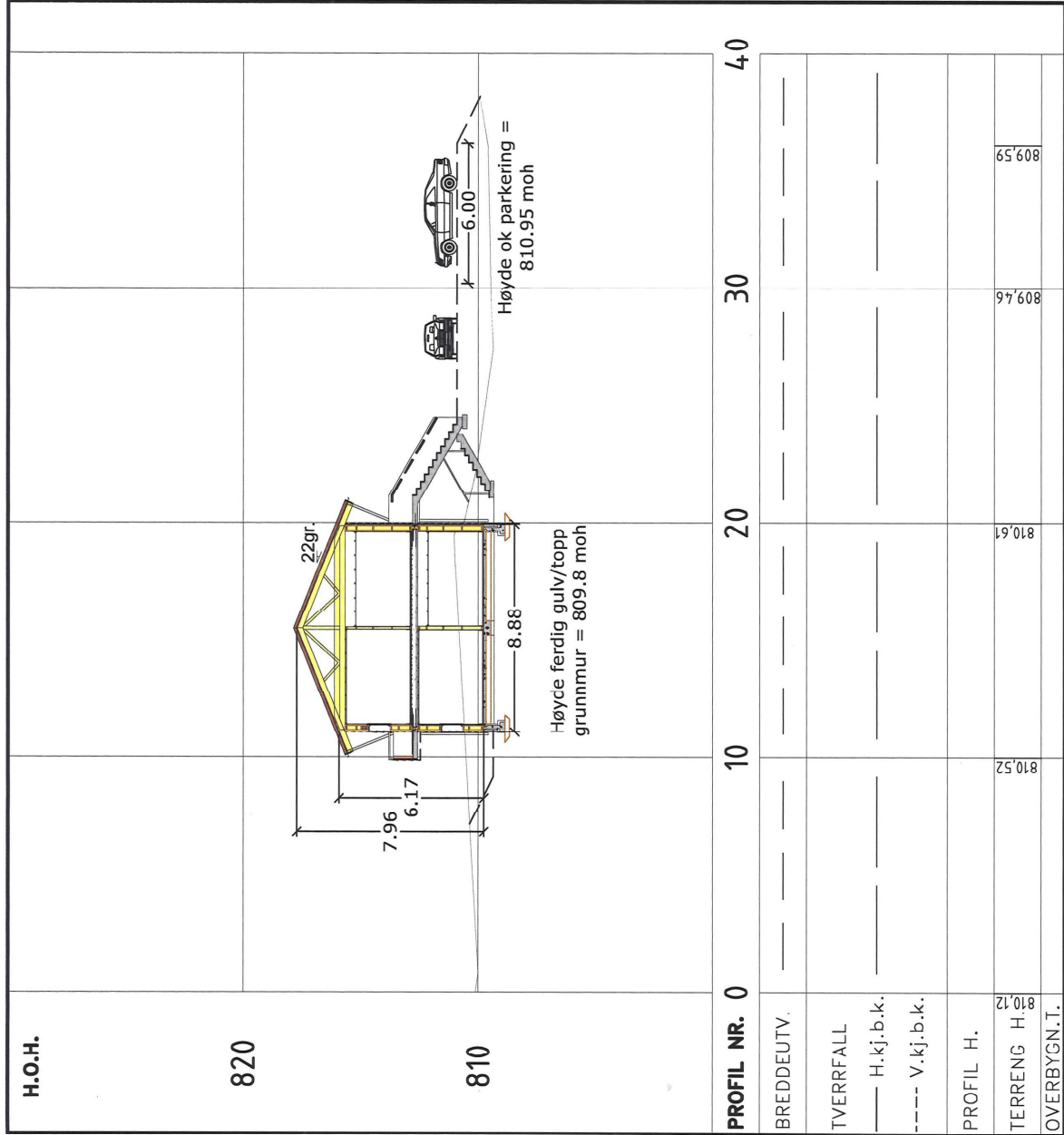
05.07.2022

TEGNNR. R01-B

DATO. 20.12.2022

SIGN. TCH

Snitt
M=1:200 (A3)



Hus nr	Tomt nr	Gnr/bnr
1	258	16/402

Plan
M=1:500 (A3)



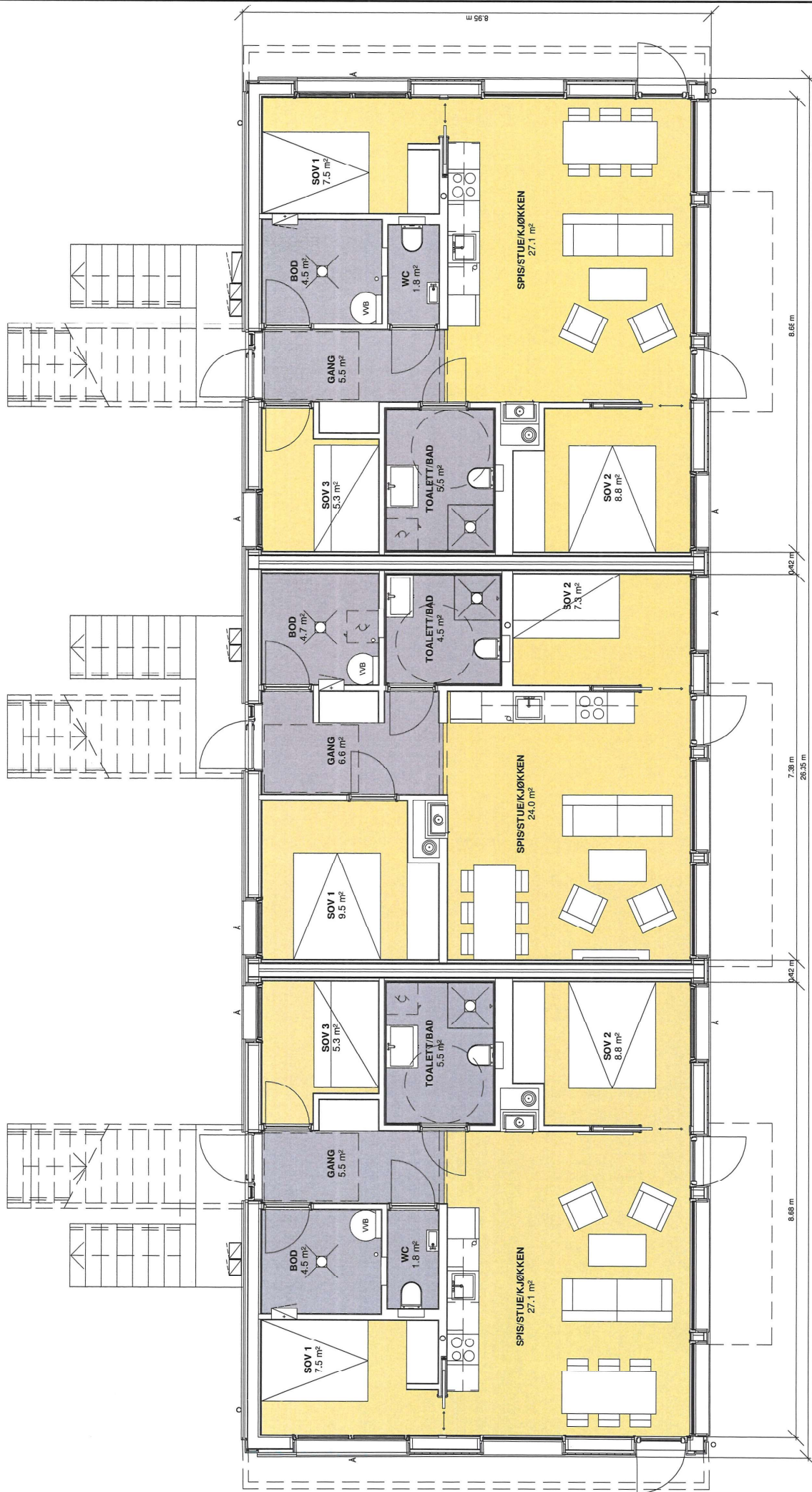
A	Rev.	Endring/ erstatning	ASV	AOB	2020-08-10
			Tegn.	Kontr.	Dato
			ASV	AOB	
			Dato:	2020-08-10	
			Oppdragsnr.:	14086	
			Kart og høyderreferanse:	Euref89UTM32/NN2000	
			Målestokk:	Horisontal: Var. (A3)	
			Vertikal:	06-01	A

Structor

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer
lillehammer@structor.no

Mosetertoppen Hafjell AS
FB7: BFR5

Hus 1 (16/402)
Snitt og plan



LEILIGHETSTYPE B

BRA 71.3m²
S-ROM (Bod) 5.4m²
P-ROM 65.9m²

LEILIGHETSTYPE A

BRA 61.1m²
S-ROM (Bod) 5.4m²
P-ROM 55.7m²

LEILIGHETSTYPE B

BRA 71.3m²
S-ROM (Bod) 5.4m²
P-ROM 65.9m²

KT 1

LEVE HYTTES AS

PLANTEGNING - B-A-B

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

KT 1

1 : 100

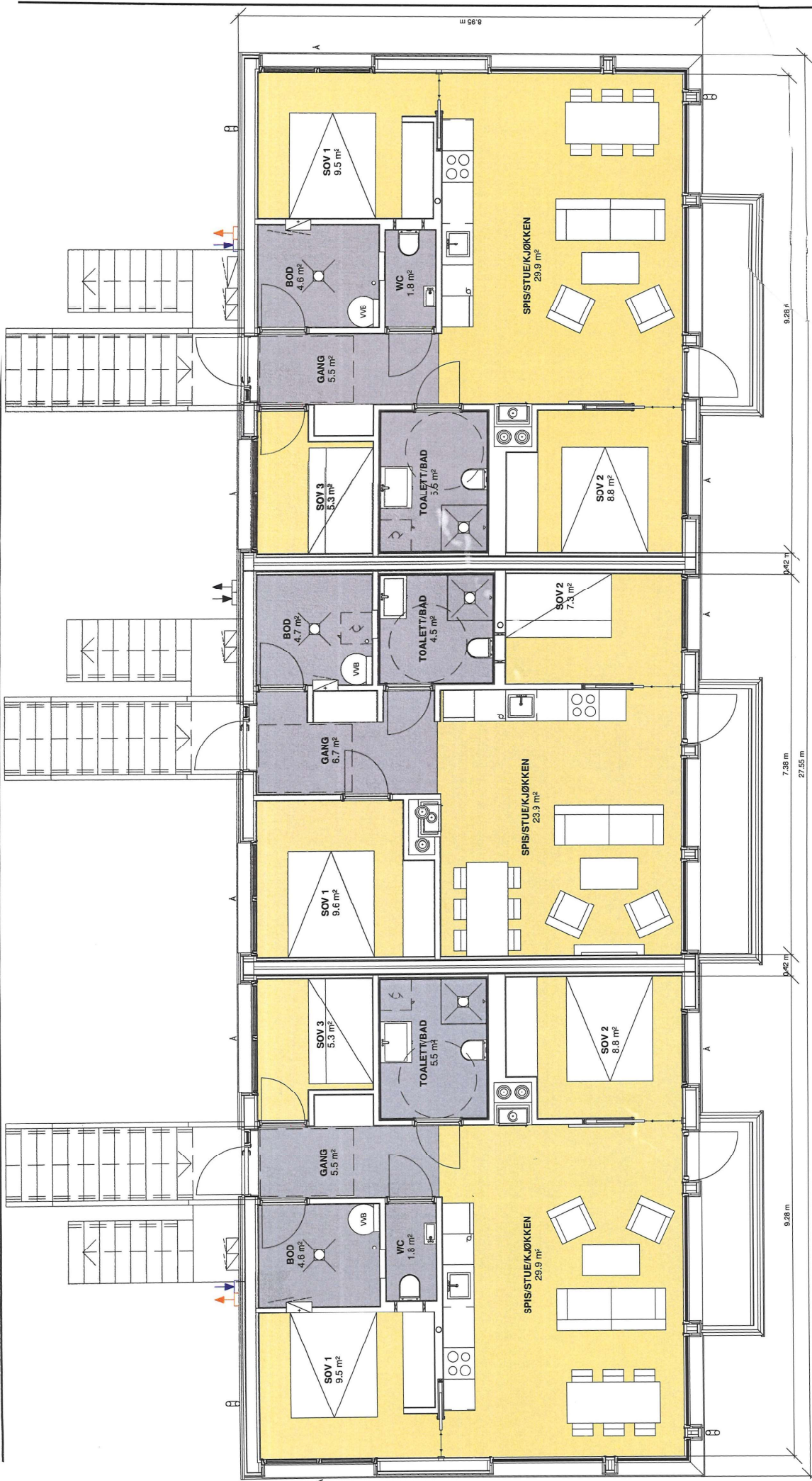
26.05.2020

Terje Plassen

KT 1-3

Leve Hytter

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



LEILIGHETSTYPE C

BRA	76.2m²
S-ROM (Bod)	5.4m²
P-ROM	70.8m²

LEILIGHETSTYPE A

BRA	61.1m²
S-ROM (Bod)	5.4m²
P-ROM	55.7m²

LEILIGHETSTYPE C

BRA	76.2m²
S-ROM (Bod)	5.4m²
P-ROM	70.8m²

KT 1

LEVE HYTTES AS

PLANTEGNING - C-A-C

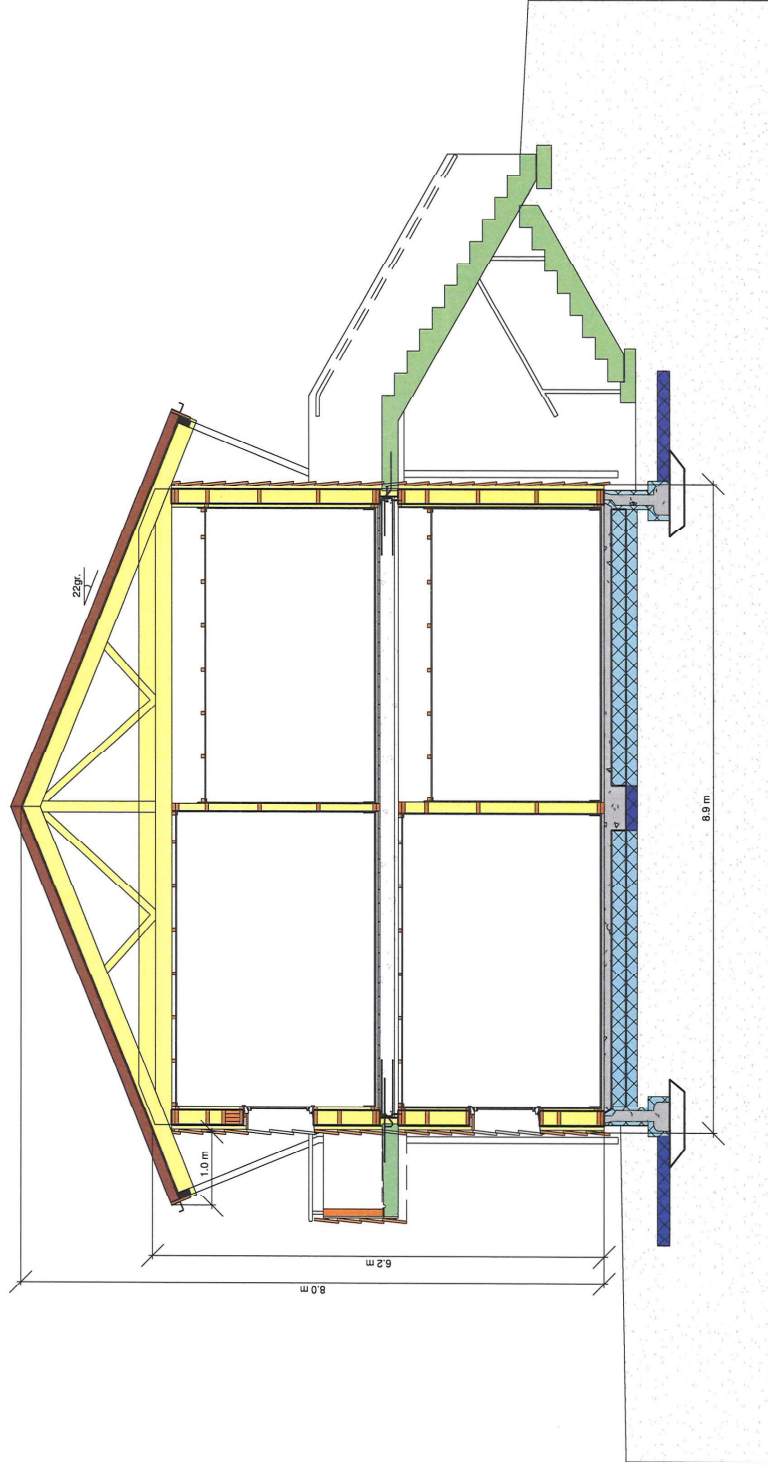
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

KT 1
1 : 100
26.05.2020
Terje Plassen

KT 1-4

Leve Hytter

www.levhytter.no
Grannudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



SNITT - KT1

LEVE HYTTES AS

KT 1 - SNITT

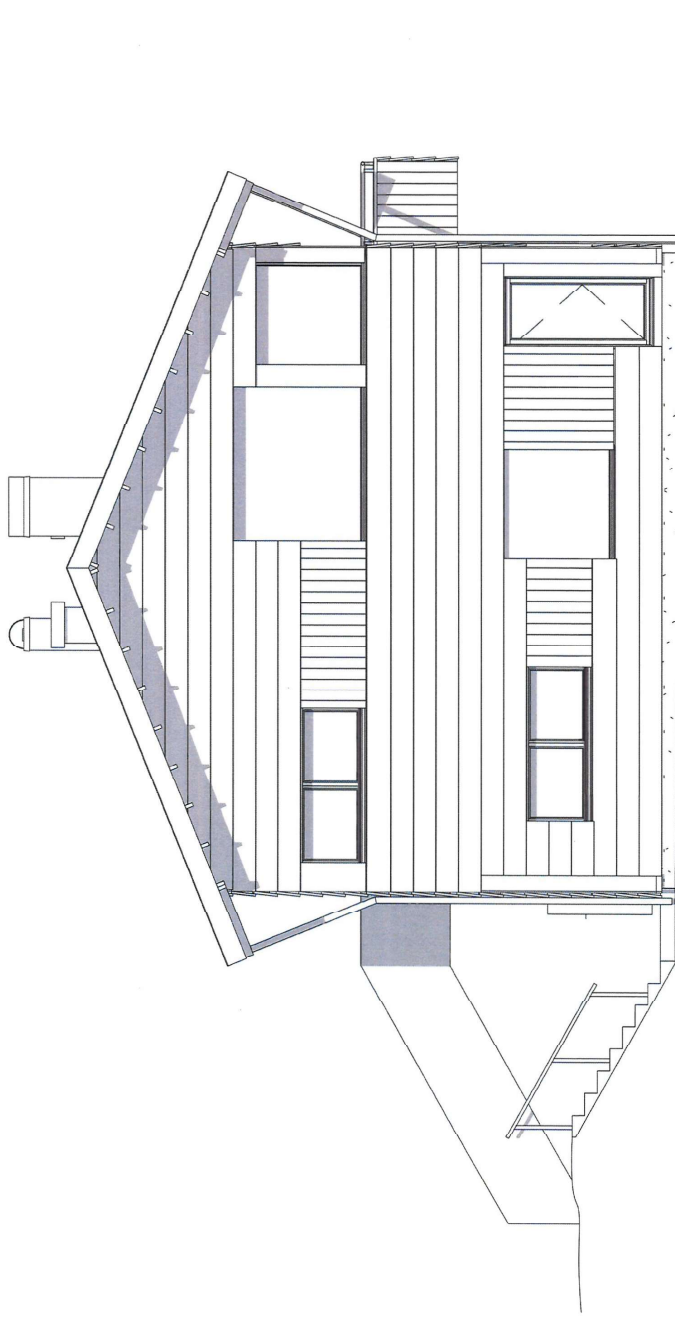
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SNITT - KT1
1 : 100
26.05.2020
Terje Plassen

KT3

Leve  Hytter

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



KT 1

LEVE HYTTES AS

FASADE 1

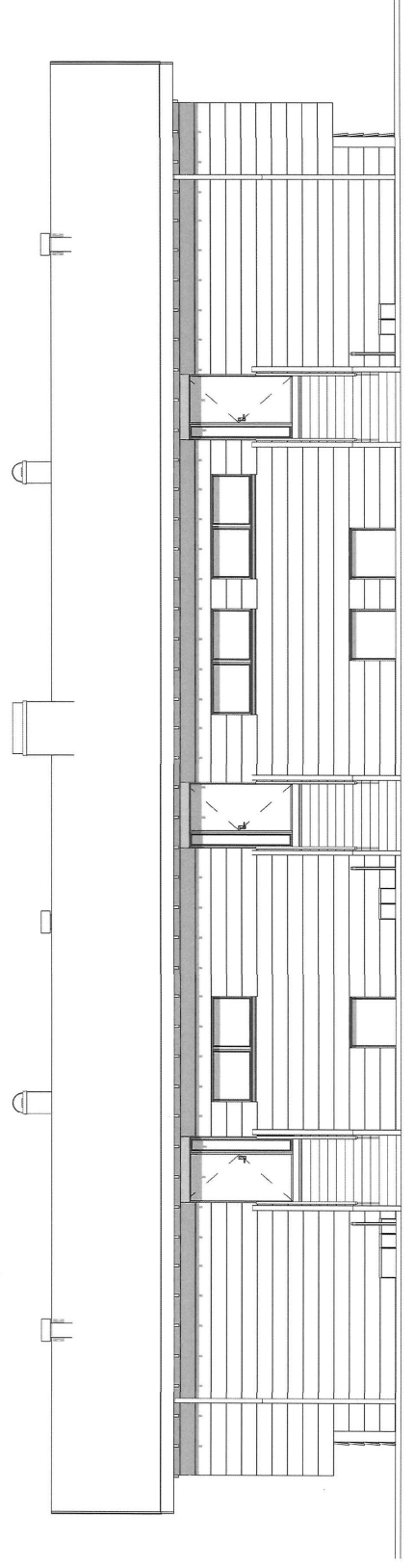
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

KT 1
1 : 100
26.05.2020
Terje Plassen

KT 1-20

Leve  Hytter

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



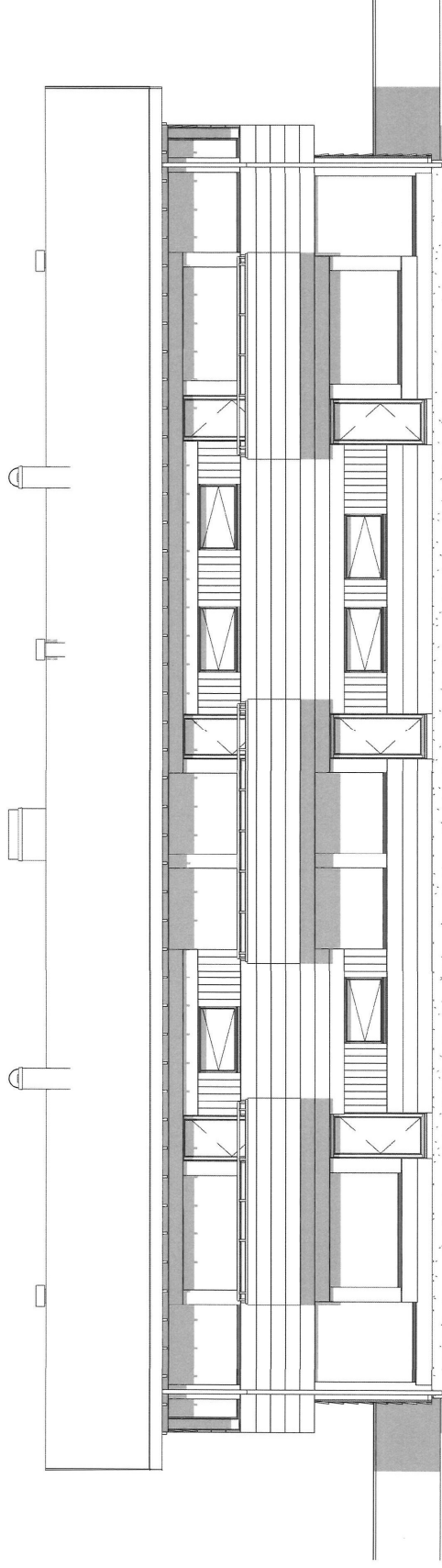
FJELLEILIGHETER - KT1

LEVE HYTTER AS

FASADE 2
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

KT 1
1 : 100
26.05.2020
Terje Plassen

KT 1-21



FJELLEILIGHETER - KT1

LEVE HYTTER AS

FASADE 3

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

KT 1

1 : 100

26.05.2020

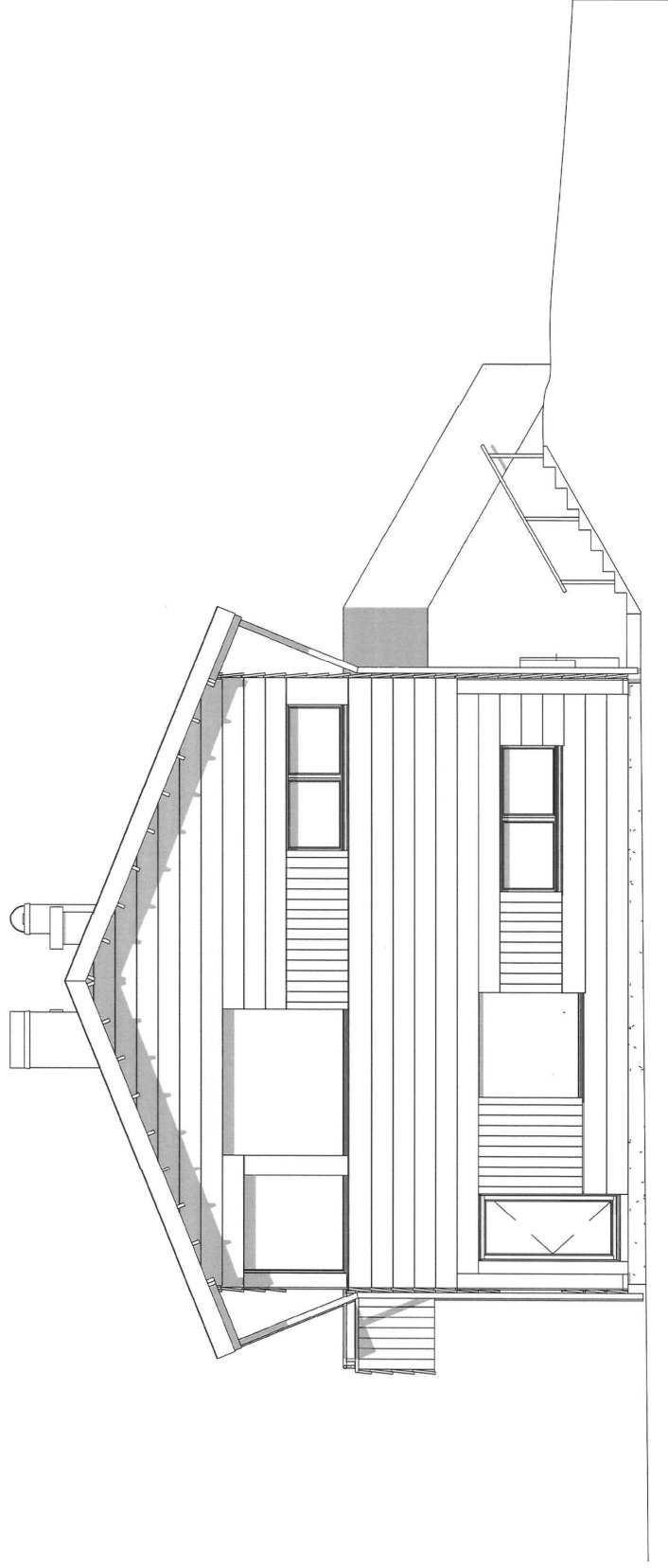
Terje Plassen

KT 1-22

Leve Hytter



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



KT 1

LEVE HYTTES AS

FASADE 4

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

KT 1
1 : 100
26.05.2020
Terje Plassen

KT 1-23

Leve  Hytter

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

REGULERINGSPLAN 201301 for HAFJELL SKIANLEGG, MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 Innledning:

Planens begrensning er vist på plankartet R01. Innenfor området er arealene regulert til disse formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, andre ledd nr.1):

- Områder for fritidsbebyggelse: **BFR**
- Område for skianlegg: **SKI**
- Område for skiløype: **SKT**
- Område for kombinert skianlegg, skiløype og samferdselsanlegg / teknisk infrastruktur: **SKI/SKT/V/P** (skianlegg / skiløype / veg / parkering)

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (pbl §12-5, andre ledd nr.2):

- Områder for veg: **V**
- Områder for gang og sykkelveg: **GS**
- Område for parkering: **P**
- Område for overvannsnett: **OV**
- Områder for kombinert samferdselsanlegg / tekniske infrastruktur, skiløype og næringsbebyggelse: **V/SKT/N** (veg / skiløype / næringsbebyggelse)

Grønnstruktur (pbl §12-5, andre ledd nr.3):

- Områder for vegetasjonsskjerm: **VS**

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl §12-5, andre ledd nr.5):

- Områder for friluftsmål: **FR**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5, andre ledd nr.6):

- Områder for friluftsområde i sjø og vassdrag: **FLS**
- Områder for kombinert bruk og vern av sjø og vassdrag / skiløype: **FLS/SKT** (sjø og vassdrag / skiløype)

Område bestemmelser (pbl §12-7, andre ledd nr.6):

- Bestemmelsesområde: **#**

Hensynssoner (pbl §12-6, jfr. §11-8 bokstav c og d):

- Områder for bevaring kulturmiljø: **H570_**
- Båndlegging etter lov om kulturminner: **H730**

2 Fellesbestemmelser:

- 2.1. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 2.2. Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng i tilknytning til uteareal for hyttetomt mot veg. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS & ØYER-TRETEN IDRETTSFORENING
Rev C – 2015.01.28 – Forslag til endring reguleringsbestemmelser etter offentlig ettersyn. Mindre justeringer etter kfr m Øyer kommune.

REGULERINGSPLAN 201301 for HAFJELL SKIANLEGG, MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadiongjerder, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet.

- 2.3. Montering av parabolantennener eller andre antenneinnretninger tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 2.4. Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer får en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.
- 2.5. Innenfor planområdet kan det opparbeides skiløyper og lysløyper i traséer som illustrert på plankartet. Skråninger skal settes i stand og tilsåes. Lysmaster skal være i mørke naturfarger og ikke høyere enn 8m. Plassering av lysmaster inntil eksisterende fritidsboliger skal i størst mulig grad unngås. Elektriske ledninger skal legges i bakken. ~~Lyset i lysløypa slås av senest kl. 21.00.~~
- 2.6. Regulerte områder skal kunne benyttes til utmarksbeite.
- 2.7. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § fjerde del (byggesaksdel), skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan over hele stadionområdet **SKI** og det kombinerte formål **SKI/SKT/V/P**. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, anlegg, løyper, parkeringsplasser, vegger, konstruksjon og terrenginngrep m.m.
- 2.8. Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skader på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Der det er eller blir registrert fremmede skadelidende plantearter må det tas hensyn til dette i henhold naturmangfoldlovens § 8-11.
- 2.9. *Før iverksetting av tiltak i BFR3-11, V4, V5 og de åtte østligste tomtene i BFR12 og i områdene SKT2 og VS2 i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatiske fredete kulturminner id 102376, 102394, 102404, 151811, 151880, 151913 og 151916 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet.*

Før iverksetting av tiltak i BFR1 i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatiske fredete kulturminnet id 59136-22 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet.

Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER

3 Plankrav:

- 3.1. Byggeområdene **BFR1** til **BFR3**, samt **BFR8** og **BFR9** skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt **4.5** eller i pkt **4.6**. Byggeområdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR10** og **11** skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt **4.7** eller **4.8**.

Før utbygging av det enkelte område settes i gang skal det utarbeides egen situasjonsplan dersom pkt. **4.7** og **4.8** velges, eller tomtedelingsplan dersom pkt. **4.5** og **4.6** velges. Når flere delområder ses under ett kan tomtedelingsplan utformes uavhengig av de innbyrdes grensene mellom disse.

- 3.2. Byggeområdet **BFR12** skal bebygges etter bestemmelsene i pkt **4.5** i disse bestemmelsene. For enkelttomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av den enkelte tomt.
- 3.3. Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivarettatt. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger. *Torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Overvann skal føres til terreng på egen tomt.*
- 3.4. Der det tillates underetasjer skal denne ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- 3.5. Prosjektmaterialiet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.6. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.
- 3.7. For byggeområder hvor det er tatt inn bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden. Planert terreng kan ligge maksimalt 30 cm under ferdig innvendig golv. Eventuell terrasseløsning oppføres iht veileder T-1459 §4-2. Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro.
- 3.8. Der det utarbeides situasjons- og tomtedelingsplaner skal disse utarbeides for hele delområdet.
- 3.9. Før det vedtas situasjons- og tomtedelingsplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder.
- 3.10. *Alle anlegg for håndtering av overvann, så som stikkrenner, grøfter, bekkeregulering skal dimensjoneres for vannføring ved 200-års flom flom iht TEK10 § 7-2 med 20% klimapåslag.*

REGULERINGSBESTEMMELSER

4 Bebyggelse:

- 4.0 Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal.

(Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder T-1459 fra Miljøverndepartementet 2007). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antallet.

- 4.1 Innenfor alle byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til anleggsområder **SKT**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løpemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.
- 4.2 I byggeområdene **BFR** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger, **V**, skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.
- 4.3 Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:200, (evt supplert med 1:500 hvis tiltakets størrelse tilsier det), som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. *Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.* Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. *Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg.* Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering.

4.4 Definisjoner:

Småtomter: Tomter med areal mindre enn eller lik 500m². der det kan oppføres 1 bygning.

Enkelttomter: Tomter med areal større enn 500m² der det kan oppføres inntil 3 bygninger.

Tuntomter: Tomter der det kan planlegges mer enn 3 bygninger i felles tun, som kan deles opp i flere enn 3 boenheter innen det enkelte tun.

REGULERINGSBESTEMMELSER

4.5 Områder som inndeles i enkelttomter:

Området **BFR 12** er delt opp i enkelttomter.

Områdene **BFR1** til **BFR3**, samt **BFR 8**, **BFR 9** og **BFR 11** kan deles opp i enkelttomter.

Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. Det kan oppføres fritidsboliger. På den enkelte tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. På tomtene tillates oppført to boenheter. Innenfor den enkelte tomt skal det etableres *minimum 2 parkeringsplasser* pr. boenhet som bygges. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Anneks skal ikke overstige 30m², uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA). Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65m og gesimshøyde 3,2m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35m og gesimshøyde 5,10m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,90m.

4.6 Områder som inndeles i småtomter:

Områdene **BFR1** til **BFR3**, samt **BFR 8**, **BFR9** og **BFR 11** kan deles opp i småtomter.

Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. Det kan oppføres fritidsboliger. På den enkelte tomt kan det oppføres 1 bygning. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. På den enkelte tomt tillates bygget, målt i bebygd areal (BYA), inntil 35% av tomtens størrelse men maksimalt 130m². *På tomtene tillates oppført to boenheter.* Maksimal mønehøyde er 5,8m og maksimal gesimshøyde 3,4m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Det tillates sokkeletasje. Da er maksimal mønehøyde 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,9m. Bygningene skal bygges enten som bindingsverkshytte, tømmerhytte eller stav- laft hytte. Dersom det bygges i bindingsverk skal det brukes stående utvendig kledning. Bygningene skal ha torv på taket. Bygningene skal beises utvendig i mørke jordfarger, vinduene skal være hvite, blå eller røde. Omramminger og eventuelle andre bygningsdetaljer skal ha samme fargevalg som bygningen for øvrig. Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, inne på den enkelte tomt. *Det skal i tillegg etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten på særskilt område vist i tomtedelingsplan, eller inne på den enkelte tomt.*

4.7 Områder som inndeles i tuntomter:

Områdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR 10** og **BFR11** kan deles opp i tuntomter. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan ett eller flere delområder ses under ett. Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering, vist på situasjonsplan.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Maksimal mønehøyde er 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,9m. For tun skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele tunet med tomteinndeling.

For tuntomter skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 350m².

REGULERINGSBESTEMMELSER

4.8 Områder som bebygges med leilighetsbygg:

Områdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR 10**, **BFR11** og **SKI/SKT/V/P** kan bebygges med leilighetsbygg. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. I disse områdene kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Innenfor hvert enkelt delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger.

I forbindelse med utbyggingen skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering. Ingen del av grunnmur eller piler for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng. Maksimal mønehøyde er 12,7m og maksimal gesimshøyde på 9,2m over ferdig grunnmur. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.

Ved bygging av leilighetsbygg skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass.

4.9 Området **V/SKT/N** er et kombinert formål bestående av veg, skiløype og næring i flere plannivå. For formålet næringsbebyggelse **N** er området foreslått til næringsbebyggelse. Bebygd areal (BYA) for næringsbebyggelse skal ikke overstige 80% og maksimal regulert kotehøyde for næringsbebyggelse blir ca. +837.50 m.o.h.

Endelig mønehøyde og takform bestemmes i byggesøknaden for tiltaket innenfor området.

REGULERINGSBESTEMMELSER

5 Anlegg:

- 5.1 I områdene **SKT** kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, inklusive skiheiser med betjeningsbygg, snøproduksjonsanlegg, belysning og annet som hører til normal drift av ski- og alpinanlegg. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende. Der eksisterende bekke drag ligger innenfor områdene skal det utføres tiltak for sikring av bekkeløp. Tiltak skal godkjennes av Øyer kommune.
- 5.2 Området **SKT5** kan benyttes til parkering ved større arrangement på området **SKI**.
- 5.3 I området **SKI** kan det opparbeides skistadion med tilhørende skiløyper, bygninger og anlegg, samt kjøreveger og parkeringsplass. Største tillatte bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100m² pr. bygning. Bygninger, anlegg og løyper skal passes terrenget og opparbeides på en tiltalende måte.
- Bygninger skal ha en enkel og god utforming av tre, men kan kombineres med naturstein, tegl eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempende farger.
Maksimal mønehøyde er 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal løypebredde er 9m i motbakker og på flater, mens i nedoverbakker er løypebredden 6m.
- 5.4 Området **SKI/SKT/V/P** er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. Skiløype og veg skal foregå ved planfrikryssing ved at skiløypen går over vegen. For denne planfrie kryssingen og dette område skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 6.1 I områdene **V** kan det anlegges private kjøreveger inklusive evt. gang- og sykkelveger som skal benyttes som atkomst til byggeområder og idrettsanlegg. Anleggene skal tilpasses terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok N100 og N101.
Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.
- 6.2 I områdene **OV** skal det etableres flomgrøfter som skal ivareta håndtering av overvann. Disse flomgrøftene utformes med et tverrsnitt til å kunne ta unna vannmengder i forhold til en 200-års flom iht TEK10 § 7-2 med 20% klimapåslag, som vist på tegning G02 som er vedlagt planen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

7 Grønnstruktur:

- 7.1 Områder merket **VS** skal avsettes til vegetasjonsskjerm.
- 7.2 *Områdene som kun er merket med **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag, jfr § 9.5. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht § 9.5 tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende*
- 7.3 Områdene merket **VS1** og **VS2** skal fungere som en buffersone med best mulig skjerming mellom byggeområder og løypeområder/kulturlandskap. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og pleies slik at skjermende virkning tilsvarende tiliggende skogsområder ivaretas. Flatehogst tillates ikke. Allerede uthogde områder skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Før det iverksettes tiltak skal det utarbeides en skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

8 Landbruks-, natur- og friluftsområder:

- 8.1 Områder merket **FR** skal brukes til friluftsområder. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for løyper/stier for skitrafikk/sykling/gangtrafikk til og fra områder som er regulert til **SKI** og **SKT**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- 9.1 Der bekker og elver berøres av anleggsarbeider skal eventuelt nytt eller endret bekkeløp opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon.
- 9.2 Området merket **FLS5** omfatter elveløpet for Mosåa og inkluderer regulert kantvegetasjonssone på minimum 6m fra elvekant Mosåa med naturlig kantvegetasjon jfr. Vannressurslovens § 11. Det skal iverksettes avbøtende tiltak for å hindre tilslamming av vegetasjon og lignende i denne kantvegetasjonssonen. Vegetasjonssonen skal inneholde busker og trær med en tetthet og kronehøyde som gir skygge i vassdraget og levevilkår for ulike dyrearter.
- 9.3 *Området merket **FLS3** er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Nordre Slåbekken har både inn- og utløp av fordrøyningsmagasinet.*
- 9.4 *Området merket **FLS4** er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Overvannsgrøfter med formål OV skal ha innløp til magasinet fra byggeområdene oppstrøms. Magasinet skal ha utløp ved overvannsgrøft merket OV videre via Nordre Slåbekken og til magasin FLS3 nedstrøms.*
- 9.5 *Området merket **FLS6** omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 2015.01.06, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m³/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 7.2.*

REGULERINGSPLAN 201301 for HAFJELL SKIANLEGG, MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

- 9.6 Området **FLS/SKT** er regulert til kombinert friluftsområde i sjø og vassdrag / skiløypetrasè. Kryssingen skjer ved en bru over Mosåa. Anleggsarbeidene i og nær vassdraget skal utføres ved lav vannføring og tilslamming skal ikke skje. Kantvegetasjonen skal tilrettelegges for rask reetablering av stedlige masser.

10 Hensynssoner:

- 10.1 Innenfor hensynssone H570_1-2 etter PBL §§ 12-6 og 12-5 bokstav c ligger de automatisk fredete kulturminnene id 151795, 151802, 151921 og 151867. Formålet med hensynssonen er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnene.
- 10.2 Gjennom hensynssone H570_1 vil det være mulighet til å anlegge en skiløype på inntil 6 meters bredde i henhold til foreslåtte løypetrasè i plankartet. Løypetrasèen skal legges så skånsomt som mulig i terrenget og tilsås med gress etter opparbeidelse. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetrasèen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Kulturminnene må sikres med merkebånd eller midlertidige anleggsgjerde før anleggsarbeidene iverksettes. Fylkeskommunen skal varsles i god tid før anleggsarbeidene igangsettes slik at merkingen kan gjennomføres.
- 10.3 Innenfor hensynssone H570_2 ligger en eksisterende løype/sti. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetrasèen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Ved en eventuell framtidig omlegging av trasèen bør denne i størst mulig grad søkes trukket ut av hensynssonen, lengst unna kulturminnet id 151921.
- 10.4 Innenfor hensynssone H730_1-4 etter PBL § 12-6 og 11-8 bokstav d ligger kullgropene og jernvinneanlegget id 151795, 151802, 151921 og 151867 som avmerket på plankartet.
- Kullgropene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

11 Rekkefølgekrav

- 11.1 Alle tiltak innenfor områdene **H570_1** til **H570_2** og nærhet av disse bevaringsformålene skal legges fram for kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.
- 11.2 Det settes som vilkår for utbyggingen av områdene BFR1-BRF12 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer Kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av etablering av gang- og sykkelveg fra Bakkevegen til Korsen, utbedring av kommunal vei med gangveiløsning fra Korsen til Nermokrysset, samt rundkjøring i Aaslettenkrysset.
- 11.3 Kulturminne med ID-102394 ligger i nærheten av opparbeidet skiløype SKT2. Dersom det skal gjøres endringer, justeringer eller andre tiltak som krever inngrep i grunnen i tilknytning til SKT2 innenfor en 100 meters avstand fra ID-102394 før påkrevde utgravingsundersøkelser er gjennomført skal saken forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.
- 11.4 Overvann i planområdet føres til nedslagsfeltet for Nørdre Slåbekken. Overvannet skal føres til fordrøyningsbasseng merket FLS3 og 4. Disse skal samlet ha et fordrøyningsvolum på 3000 m³. Basseng FLS3 eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 2, 4, 5, 8, 9 og 14 kan tas i bruk.
Basseng FLS4 eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 3, 6, 7, 11 og 12 kan tas i bruk.

Tillegg til bestemmelsene iht Lov om kulturminner av 9.juni 1978:

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