

Midtibakken 8B



Velkommen til

Midtibakken 8B



Salgsoppgaven produsert 16. januar 2024

Kvitfjell

Moderne hytte beliggende midt i bakken med ski in/out. Nærhet til butikk og restauranter.

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	114 600,-
Totalpris	3 864 600,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	2020
Ansvarlig megler	Joachim Lindhjem
Telefon	941 58 144
E-post	j.lindhjem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Moderne og tiltalende hytte fra 2020 med en flott beliggenhet i fjellet. Hytta byr på en lys og gjennomgående planløsning med romslige rom. 1. etasje inneholder stue/kjøkken, et soverom, bad med tilgang til badstue og separat toalettrom. Utgang til en flott terrasse fra stuen. Videre opp i 2. etasje finner man en hyggelig tv-stue, walk-in closet og to gode soverom. Hele hytta er utført i moderne og tidsriktige materialvalg og store vindusflater som slipper godt inn med naturlig lys.

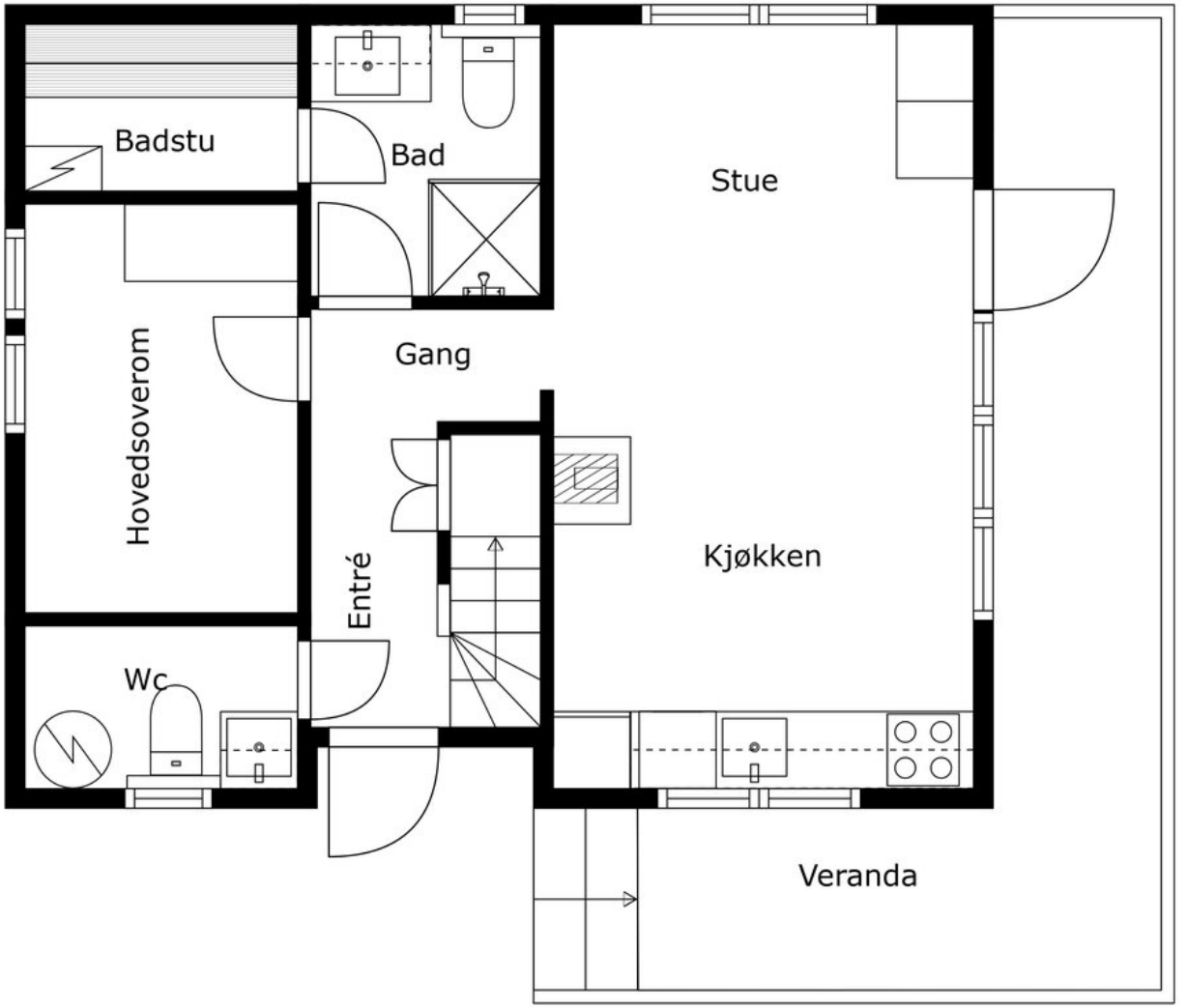
Hytta ligger i et nyere hytteområde i Kvitfjell Alpingrend på Kvitfjell østside. Ski-in/ski-out til både alpint og flotte langrennsløyper. Her er det bare å spenne på seg skiene rett utenfor hytta og kjøre direkte ut i bakken. Det er gåavstand til Fôr restaurant og Børson dagligvarehandel. I tillegg ligger flotte Gudbrandsgard Hotell kun 5 minutters gangesvstand unna.

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 71 kvm.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.












Whirlpool













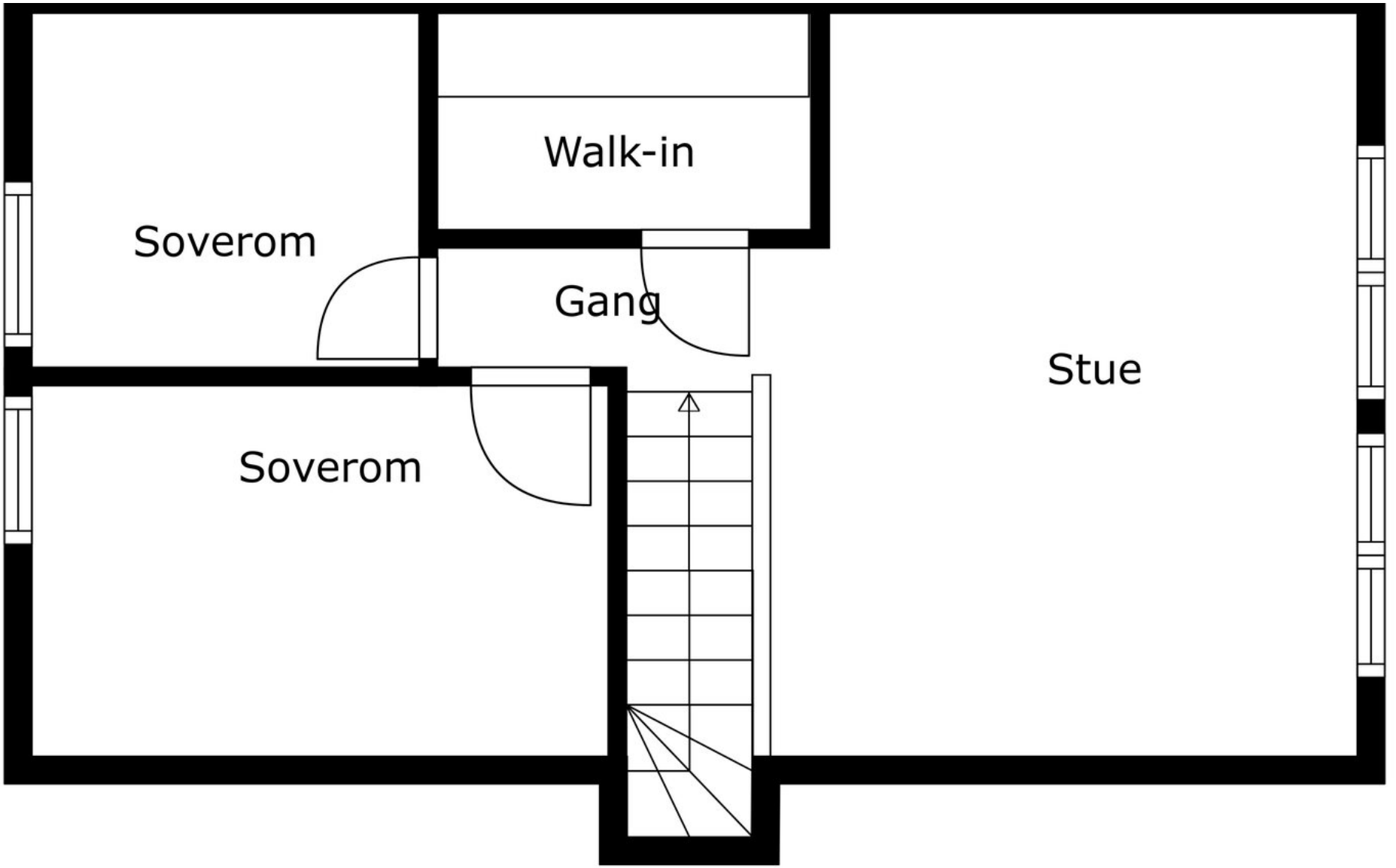





OSO HOTWATER







Forklaring av bilde/rommet



















Midtibakken 8B

Høyde over havet

763 moh



Avstand til byer

Vinstra	38 min
Lillehammer	56 min
Hamar	1 t 39 min
Oslo	3 t 2 min
Trondheim	4 t 18 min
Molde	4 t 29 min

Aktiviteter

Kvitfjell Hestesenter	15 min
Ringebuhallen	16 min
Ringebu stadion	17 min
Kaupanger	18 min
Ringebu skole	18 min
Strand skole	17 min
Fåvang stadion	20 min
Nord-Fåvang skole håndballbane	21 min

Sport

Ringebuhallen	16 min
Ringebu stadion	17 min

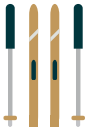
Dagligvare

Nærbutikken Børson Dagligvare	1 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 41 m



Alpin

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

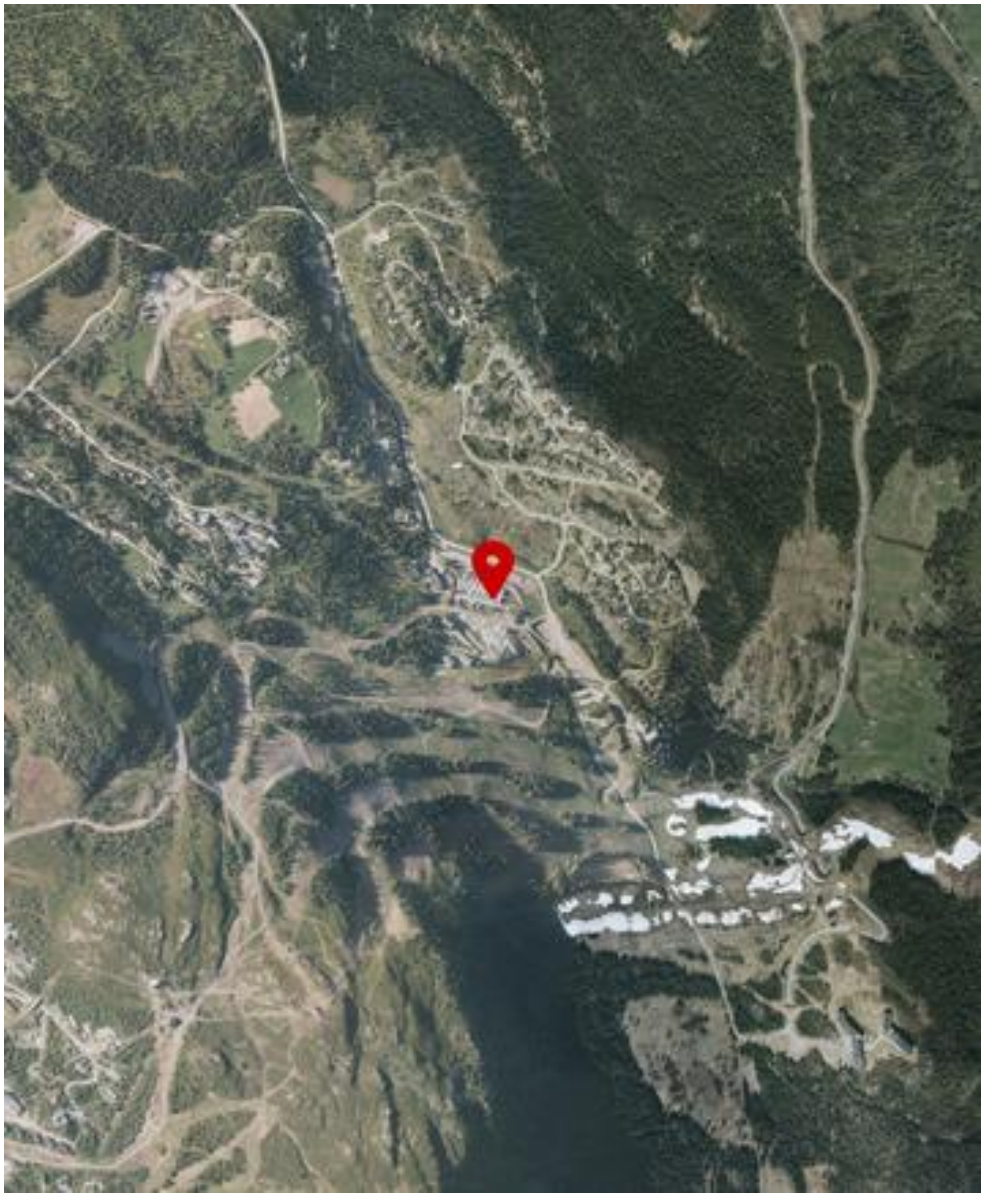


Offentlig transport

Kvitfjell stasjon Linje F6	14 min 9.2 km
Ringebu stasjon Linje F6, RE10	18 min 10.7 km
Susæter Linje 252, 255	6 min 4.5 km
Nedre Rotås Linje 252, 255	9 min 6.3 km

Varer/Tjenester

Vitusapotek Ringebu	17 min





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



LØYPER/SLOPES

- 1a Øvre Olympiabakke
- 1b Nedre Olympiabakke
- 2 Nasjonalanleggsløypa
- 3 Karirenna
- 4 Skiveien
- 5 Jumbo
- 6 Tunnelveien
- 7 Turisten
- 8 KIDS GudbrandsGard
- 9 Gammelseterbakken
- 10 Kvitfjellparken
- 12 Familiebakken
- 14 Treningsbakken
- 15 Skimestringsområde
- 16 Skiskolebakken
- 20 Bjørnliløypa
- 21 Vestsideløypa
- 22 Seterløypa
- 23 Kvitfjellløypa
- 24 KIDS Skitorget
- 25 Fjelløypa
- 26 Panoramaløypa
- 27 Topptransporten
- 28 Segelstadseterløypa
- 29 Blåløypa
- 30 Bruløypa
- 31 Nybegynnerbakken
- 32 Studio H-traversen
- 33 KIDS-parken
- 35 Skivei Vesleseter
- 36 Vesleseterbakken
- 37 Åsendenbakken
- 38 Comfortløypa
- 39 Vardenskogen
- 40 Skivei Varden

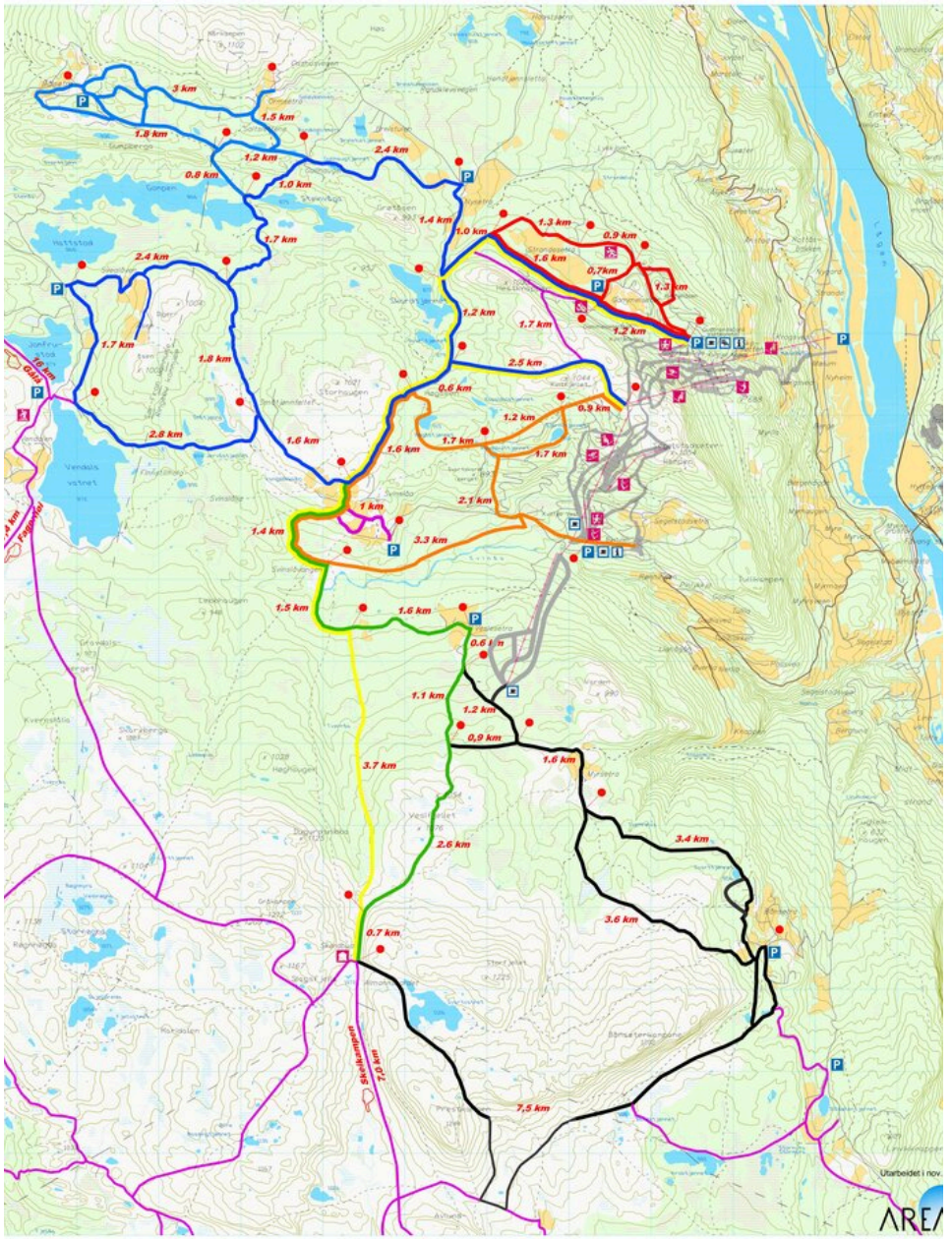
- J Jøkulbåndet
- K Oleheisen
- L Tunnelheisen (vest)
- M Gondolen
- N Vesleseter Express

Skiheis/*Lift*
Meget lett/*Very easy*
Lett/*Easy*
Middels/*Medium*
Ekspert/*Expert*
Skivei/*Ski route*
Flombelysning/*Night illumination*
Stolheis 4 pers/*Chair lift 4 pers*
Stolheis 6 pers/*Chair lift 6 pers*

Gondol/*Gondola*
Tallerkenheis/*Platter lift*
T-krok-heis/*T-bar lift*
Båndheis/*Magic carpet*
Langrenn/*Cross country*
Informasjon/*Local Information*
Parkering/*Parking*
Restaurant/*Restaurant*
Skiutleie/*Ski rental*

Billettsalg/*Tickets*
Skipatrulje/*First Aid*
Toalett/*Toilets*
Varmestue/*Warm lounge*
Skiskole/*Ski school*
Grillplass/*BBQ area*
Overnatting/*Accommodation*
Dagligvarebutikk/*Grocery Store*
Jernbanestasjon/*Railway station*

Familieområde/*Family a*
Terrengpark/*Terrain park*
Frikjøringsområde/*Off p*
Speedcheck/*Speedcheck*
Funslope/*Funslope*
Skogsløype/*Forest slope*
Renn-arena/*Racing area*
Er i perioder reservert for tre
World Cup-trasé/*WC slo*
Er i perioder reservert for Wo


3 km
1.5 km
1.8 km
1.2 km
2.4 km
0.8 km
1.0 km
1.7 km
2.4 km
1.7 km
1.8 km
2.8 km
1.6 km
1.4 km
1.0 km
1.3 km
0.9 km
1.6 km
0,7km
1.3 km
1.2 km
1.7 km
1.2 km
2.5 km
0.6 km
0.9 km
1.2 km
1.6 km
1.7 km
1.7 km
2.1 km
1 km
1.4 km
3.3 km
1.5 km
1.6 km
0.6 km
1.1 km
1.2 km
0,9 km
3.7 km
1.6 km
2.6 km
3.4 km
3.6 km
0.7 km
7,5 km
Utarbeidet i nov.



Informasjon

Midtibakken 8B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0326/23

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Midtibakken 8B, 2634 FÅVANG - Gnr 110, bnr 128 i Ringebu kommune

Selgere
Eivind Erik Scharffenberg og Katrine Strandskogen Scharffenberg

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
95 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
114 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 845 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 864 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2020

Antall soverom
3

Innhold
Hytte over 2 plan som inneholder:

1. etasje: Entré/trapperom, stue/kjøkken, bad, badstue, toalettrom/tekniskrom m/plass for vaskemaskin og et soverom.

1. ETASJE:
Entré:
Innbydende entré med flislagt gulv med varmekabler, downlights i taket og panel på vegger og i himling. Det er godt med oppbevaring i plassbygd skap under trappen og oppheng for yttertøy. I skapet under trappen er det montert skovarmer.

Stue:
Lys og delikat stue med god plass til sofa, tv-møbler og spisebord. Rommet har en fin planløsning med flott furugulv med gulvvarme og panel på vegg og i himling. Stuen har store vindusflater som slipper godt inn med naturlig lys. Det er plassert en delikat vedovn i stuen som gir godt med ekstra varme og skaper en koselig stemning. Fra stuen er det utgang til en herlig nordvendt terrasse på 12,5m² med hyggelig utsikt utover fjellet.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra 2020. Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stue og spisestue. Innredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer induksjonstopp fra Electrolux, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap fra Whirlpool. Avtrekkk under overskap med utlufting i yttervegg.

Soverom:
Flott hovedsoverom med plassbygd dobbeltseng med skuffer og andre oppbevaringsmøbler. Rommet har store vindusflater, flott furugulv og panel på vegger og i himling.

Bad:
Flott flislagt bad med tidsriktig farge og materialvalg. Badet har downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk med ventil i himlingen og spalteventil i karm på vindu. Fra badet har man direkte tilgang til en flott badstue.
Badstue:
Romslig badstue med trelemmer på støpt gulv og stående ubehandlet gran faspanel på innvendige vegger samt i himling. Badstubenker i kvistfri osp. Elektrisk badstuovn. Badstudør i sotet herdet glass. Det er oppheng til håndkle.

Toalettrom:
Romslig toalettrom med servantskap, speilskap og vegghengt toalett. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og panel på vegger og himling. Varmtvannsberederen fra Oso på 194 liter fra 2020 er plassert på toalettrommet. Det er også plass og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ventilasjon med avtrekk og spalteventil i karm på vindu.

LOFTETASJE
Loftstue:
Herlig loftstue med store vinduer og flott utsikt utover fjellet. Stuen har god plass til sofa, tv-møbler og annet ønsket møblement. Loftstuen er et perfekt sted for de som ønsker å trekke seg litt tilbake.

Soverom:
Loftetasjen byr på to gode soverom. Begge rommene har plassbygde senger med skuffer og andre oppbevaringsmøbler. Rommene har flott furugulv, godt med lysinnslipp og panel på vegger og i himling.

Overflater:
Gulv: Heltre furugulv på soverom og stue/kjøkken i 1. etasje samt på hele loftsetasje. Gulvvarme i stue/kjøkken. Flislagt gulv på bad og entré med gulvvarme.
Vegger: Stående panel med beiset overflater på innvendige vegger på alle rom med unntak av bad og badstue.
Himling: Flat himling i 1. etasje panel med lys beiset overflater, innfelt ledspotter i entre og bad, ubehandlet granpanel i badstue. Delvis skråhimling med lys beiset panel i loftsetasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

Når kjøpte du boligen?
2020

Hvor lenge har du eid boligen?
4 år og 2 måneder

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet avtrekksvifte for bad/badstue. Arbeid utført av Horten Elektriske AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, el-lader på yttervegg. Montert av Horten elektrisk.

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

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Entreprenøren, Kvitfjell Alpingrend skriver i Desember 2023 til meg. "Det er et arbeide å gjøre på ditt og andres tak for å få sikring for feier. Vi ser for oss å ferdigstille en løsning som kan tilbys den enkelte hytteeier. Vi kommer også til å lage et opplegg for å melde kostnaden for å få den dekket av Matrix som har avgitt byggegaranti etter Bustadsoppføringsloven. Vi kommer tilbake på dette på nyåret".

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja. Entreprenøren Kvitfjell Alpingrend gikk konkurs 18 November 2023.

Tilleggskommentar: Det er oppgitt at det er sprekker i fliser på bad. Det er 1- en flis som kasser inn hengetoalettet som har en sprekk iflg.takstmann. Det er krysset av for dette av takstmann i tilstandsrapporten. Han opplyser at ved avkryssing blir ordet fliser benyttet. Utskifting av denne flis vil bli bekostet av selger. Det samme gjelder rekkverk i trapp. Feiestige er montert i April 2024.

Bygningssakkyndig

Kjell Kruke

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 15.01.2024.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt,
Fritidsbolig fra 2020 som framstår som normalt godt vedlikeholdt som fra byggeår.

Taktekking: Taket er utvendig tekket med impregnert tretak.

Veggkonstruksjon: Isolert bindingsverk med stav-laft imiterte detaljer på avslutninger. Stående slettpanel med fabrikkbesiet overflater i 1. etasje, liggende dobbeltfalset panel med fabrikkbeiset overflater på øverste delen.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med delvis skråhimling på loftsetasje
Vinduer: Vinduer med to-lags energiglas, vinduer i malt utførelse. Skråvinduer i loftsetasje.

Dører: Isolert ytterdør med lite glassfelt i dørblad, malt ytterdør. Verandadør med to-lags energiglass, dør med stort glassfelt til gulv som vinduene i stue/kjøkken.

Isolert glatt bod-dør til utebod

Etasjeskille/gulv mot grunn: Hovedetasje med støpt gulv på grunn. Tradisjonelt etasjeskiller med trebjelkelag mellom 1. etg. og loftsetasje.

Utebod med støpt dekke, ubehandlet gips på innvendige vegger samt i skråhimling.

Bygningsdeler med TG2:

Innvendig > Overflater - gulv entre:
Det er "bom" i limfuger på flere fliser mot ytterdør samt sprekk i fuger. Indikasjon på at flisene er løse. Tiltak: Legge om igjen flisene i område mot ytterdør. Kostnadsestimat: 10.000-50.000.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Under 10.000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Sprekk i flis ved vindu. "Bom" i limfuge på fliser i vindusutforinger, sprekk i flisfuge. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Fliser må skiftes. Kostnadsestimat: Under 10.000.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom/teknisk rom m/plass for vaskemaskin
Noen fliser har bom (hulrom under). Bom i limfuge på fliser på innebygd sisterne til toalett. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU, ikke undersøkt:
Utvendig > Taktekking:
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekking dekket med snø.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur med pusset overflater utvendig. Det meste av grunnmuren var tildekket med snø, kun mindre partier tilgjengelig for besiktigelse.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Tomt i svak østvendt terreng. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bord og benker på kjøkken / gammel kommode i stue, 1.etg/
- Gammel skjenk i loftstue/ div personlige eiendeler, som bilder etc.

Øvrige møbler kan medfølge, etter avtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Hytta kan fritt leies ut.

Det er gode utleiemuligehter via HafjellKvitfjell booking -
https://www.kvitfjell.no/bli-utleier
- Enkelt å bli utleier
- Fleksibilitet for eget bruk og utleie
- Selskapet administrerer og bekoster salgsarbeid, markedsføring, inngåelse av avtaler, fakturering, kontakt og oppfølging av gjesten med mer. Det er en helårsbedrift med et team av dyktige og serviceinnstilte ansatte med god lokalkunnskap og lang fartstid i reiselivsbransjen.
- Egne renholdsarbeidere og vaktmester
- Gode fordeler for deg som utleier: Rabatert sesongkort Platina. Se egne vilkår - https://www.kvitfjell.no/sesongkort-platina

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Hytta varmes opp via elektrisitet og vedfyring.
Ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken, spalteventil i karm på vinduer.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 639,-pr. 2023

Ringebu kommune fakturert for 2023 kr. 22.639,- for kommunale avgifter.
Kommunale avgifter inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:
Vannmålerleie: kr. 732,50
Renovasjon: kr. 1.597,50
Feie/tilsyn: kr. 330,00
Abonnementsgebyr vann: kr. 6.161,25
Abonnementsgebyr kloakk: kr. 5.378,75
Eiendomsskatt: kr. 8.003,00
Sum: kr. 22.203,00

Det vil fra Ringebu kommunes side ikke bli utført oppgjør av kommunale gebyrer, vannmåler eller eiendomsskatt ved et eventuelt eierskifte. Hvis oppgjør er ønskelig, må dette tas direkte mellom tidligere og ny eier.

Andre utgifter

Festeavgift:
Festeavgiften for okt 2022-okt 2023 var på kr. 1.410,-.

Årlige kostnader/pliktig medlem av områdets hytteeierforening:
Velforening Midtibakken Alpingrend administrer veivedlikehold, brøyting og turløypebidrag.
- Turløypebidrag 2022/2023 kr. 950,- /pliktig medlemskap
- Snøbrøyting 2022/23 kr. 2832,-

I tillegg vil det påløpe kostnader til strøm, forsikring og tv/internett-abonnement. Kostnader forbundet med dette er avhengig av den enkelte kundens valg/forbruk.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 1 350 000

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 24756648

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 176 kvm (Festetomt)
Hytte beliggende i nyere hytteområde i Kvitfjell Alpingrend på Kvitfjell østside. Ski-in/ski-out til både alpint og og flotte langrennsløyper. Her er det bare å spenne på seg skiene rett utenfor hytta og kjøre direkte ut i bakken. Kvitfjell er et snøsikkert sted, og er et av de alpinanleggene med flest skidager. Anlegget er svært moderne og her finner man alt fra bratte OL-løyper for de mer erfarne, til familievennlige løyper som passer for alle. Langrennsløypene har også en høy standard. På sommerstid kan fjellet og områdene rundt by på fantastisk turterreng.

Eiendommen ligger festet grunn. Bortfester er Gunnar Fretheim. Festetiden gjelder fra 23.10.2000 og varer i 90 år.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 410,- pr. år
Festekontrakt datert: 23.10.2000
Festetid: 90 år

Parkering

Parkering ved inngangspartiet. Det e montert el-billader på vegg ved utebod/inngangspartiet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kvitfjell ligger ca. 3 timers kjøring unna Oslo og det er togforbindelse med nærmeste holdeplass i Ringebu.

Veien til Kvitfjell er under stadig forbedring og det er nå 4-felts motorvei helt til Brummunddal. Innen 2025 skal dette være forlenget helt til Øyer, som vil redusere kjøretiden betraktelig.

Kvitfjell er kjent for å være et paradis for alpinentusiaster, brede og perfekt preparerte løyper for alle nivåer.

Du har Østsidens bratte og utfordrende løyper, med blant annet utfortraséen hvor det årlig arrangeres World Cup.

Vestsiden er et eldorado for alle nivåer. Her finner man røde og grønne løyper, utfordrende skogskjøring og et perfekt barneområde med skålheis og rullebånd for de minste. Fra leiligheten sklir man rett inn i et variert og fantastisk nett av langrennsløyper på omlag 600km. Her kan man velge alt fra korte og lette runder, til de lengre og mer krevende, alt i et fantastisk naturlandskap.

På den nye Varden-siden finner man to helt nye blå bakker for dem som ønsker å cruise nedover, og et utfordrende og morsomt skogsområde for barn og voksne. Denne siden er også et flott utgangspunkt for langrennsturen. Fra toppen av Varden-heisen er det i overkant av 1 mil til Skeikampen og 2,5 til Gålå, og man har kortere turer til Skardbua og Fagerhøi.

Sommerstid er Kvitfjell det perfekte utgangspunktet for toppturer, sykkelturer og fotturer i skog og fjell. Legg turen til en av de mange toppene i området, eller nyt en dag med stisykling i fantastisk natur. Ønsker du en adrenalinfyllt dag er Hafjell Bike Park å anbefale. Kvitfjell er også et godt utgangspunkt for turer i Rondane og Jotunheimen.

Kvitfjell er også kjent for god mat. Tyrihanstunet må oppleves! Med fantastiske hjemmelagede lunchretter, eget pizzeria, afterski med gourmetpølser og kveldsservering med Raclette, har Tyrihanstunet blitt en institusjon på Kvitfjell, som i tillegg tilbyr hjemkjøring for dem som behøver det. På vestsiden finner man også Lettvint, et uhøytidelig serveringssted med god mat og drikke samt shuffleboard og dart for litt ekstra moro. Videre finner man Gondolen Fjellbistro ved bunnen av stolheisen på vestsiden og nyåpnede Beite på Østsidens Mellomstasjon. Begge med perfekt hjemmelaget mat. Fra hytta ligger serveringsstedene Fôr, Beite og Koia i gangavstand. Koia, på østsiden, er Kvitfjells svar på den østerrikske afterskien. I en 300 år gammel tømmerkoie, med gamle ski og startnummer på veggene, de beste gourmetpølser og god drikke er Koia et perfekt sted for en rast i bakken. Fôr på Østsiden serverer også nydelige lunchretter og tilbyr gourmetmat med 5- og 7-retters middager. På Varden-siden finner man også den nyåpnede Varden Restaurant, et serveringssted på toppen av stolheisen. Stedet holder et meget høyt nivå på mat og servering som ellers på Kvitfjell!

Kort fortalt er Kvitfjell også matentusiastenes vintersportssted.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig på eiendommen datert 09.09.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp ut til offentlig i henhold til informasjon fra kommunen. Vannmåler leis av Ringebu kommune.

Regulerings- og arealplaner

Tomten er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Gudbrandsgard senter - planID 202104.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3439/110/128:
06.09.2002 - Dokumentnr: 7504 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
Årlig festeavgift: NOK 32 970
Festetid regnet fra 23.10.2000
Overført fra: Knr:3439 Gnr:110 Bnr:87 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 1 200
Pliktig medlemsskap i Midtibakken Alpingrend
Det hviler beiterett på eiendommen

11.08.1964 - Dokumentnr: 2998 - Borett
BEST. OM BORETT
RETTIGHETSHAVER: FRETHEIM JON OG GURI
Overført fra: Knr:3439 Gnr:110 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1994 - Dokumentnr: 2448 - Rettighet
Rettighetshaver: Kvitfjell Alpinanlegg AS
Org.nr: 959 388 504
LEIE AV AREAL
Leie av areal til alpinanlegg i 40 år fra 1.10.1990 .
Leieretten er begrenset til tidsrommet 15.10. - 1.5.
Best. om leiesum, gjerdehold, forlengelse og grunneiers rådighet m.m.
Overført fra: Knr:3439 Gnr:110 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
06.07.2000 - Dokumentnr: 4696 - Bruksrett
Gjelder føderådsbygningen
Rettighetshaver : Anders G. Freheim f.010233
Overført fra: Knr:3439 Gnr:110 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2002 - Dokumentnr: 7504 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
Årlig festeavgift: NOK 32 970
Festetid regnet fra 23.10.2000
Overført fra: Knr:3439 Gnr:110 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 1 200
Pliktig medlemsskap i Midtibakken Alpingrend
Det hviler beiterett på eiendommen

24.01.2020 - Dokumentnr: 2027083 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3439 Gnr:110 Bnr:87
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser: Det kan avtales at selger bekoster utbedring av påvist sprekk i flis og bom i noen fliser (i gang/entré).

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye fritidsboligen i et helt år. Hyttepakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Super Hytteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Med Super Hytteforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar hytten din. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye fritidsboligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,20% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 12 500,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 25 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. januar 2024

Megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Midtibakken 8B

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
RINGEBU kommune
gnr. 110, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.01.2024 **Rapportdato:** 13.05.2024 **Oppdragsnr.:** 18410-1168 **Referansenummer:** JT5928

Autorisert foretak: Kjell Kruke **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Kruke

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Midtbakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealeffektiv fritidsbolig over to plan.
Tiltalende og velholdt hytte med lite bruksslitasje.
Det er registrert "bom" i limfuger under flere fliser i entre mot ytterdør, også sprekker i fuger.
Det er sprekk i flis på badet ved vinduet, samt "bom" i limfuger og sprekker i fuger i flislagt "utforing" vindu.
Det er "bom" i limfuge og sprekker i fuge på omramming på innbygd sisterne på toalettrom ved inngangsparti.
Tak og uteområder var ved befaring naturlig nok dekket med snø, noen kontrollpunkt er derfor ikke undersøkt eller vurdert.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

Gå til side

UTVENDIG

Taket er utvendig tekket med impregnert tretak, tak besiktiget fra bakkeplan.
Tak og uterealer var ved befaring naturlig nok dekket med snø.
Blanke aluminium takrenner og nedløp.
Isolert bindingsverk med stav-laft imiterte detaljer på avslutninger.
Stående slettpanel med fabrikkbeiset overflater i 1. etasje, liggende dobbeltfalset panel med fabrikkbeiset overflater på øverste delen.
Takkonstruksjon med delvis skråhimling på loftsetasje
Vinduer med to-lags energiglass, vinduer i malt utførelse.
Skråvinduer i lofts etasje.
Isolert ytterdør med lite glassfelt i dørblad, malt ytterdør.
Verandadør med to-lags energiglass, dør med stort glassfelt til gulv som vinduene i stue/kjøkken.
Isolert glatt bod-dør til utebod.
Nordvent veranda på 12,5 m2.
Veranda dekket med snø.
Elbil lader på vegg ved utebod/inngangsparti.

Gå til side

INNVENDIG

Heltre furugulv på soverom og stue/kjøkken i 1. etasje samt på hele loftsetasje. Gulvvarme i stue/kjøkken.
Stående panel med beiset overflater på innvendige vegger på alle rom med unntak av bad og badstue.
Flat himling i 1. etasje panel med lys beiset overflater, innfelt ledspotter i entre og bad, ubehandlet granpanel i badstue.
Delvis skråhimling med lys beiset panel i loftsetasje.
UTEBOD med støpt dekke, ubehandlet gips på innvendige vegger samt i skråhimling.
Hovedetasje med støpt gulv på grunn.
Tradisjonelt etasjeskiller med trebjelkelag mellom 1. etg og loftsetasje.
Ut fra byggeår skal bygget være utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger.
Peisovn med glassdør, glassplate på gulv.
Sort, isolert stålpipe.
Svingtrapp med malte overflater.
Plassbygd skap under trapp.
Malte fyllingsdører innvendig.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad fra byggeår.
60x60 cm. flis på innvendige vegger på bad.
Lyslakkert skyggepanel med innfelte spotter i himling.
Støpt gulv med elektriske varmekabler og 60x60 cm. flis på gulv.
Nedsenket dusjsone med 10x10 cm. flis.
Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring i sluk.
Vannrør gjennom gulv under servant, ingen synlige rørmansjetter.
80 cm baderomsinnredning med glatte folierte fronter, heldekkende servant og speilskap.
Dusj i hjørnet med takdusj og håndusj, termostatstyrt dusjbatteri, vegghengte dusjdører i klart herdet glass.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, dør med flat terskel for til-luft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i vegg bak dusj.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, selvinntrekk/demping i skuffer og dørfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og Electrolux induksjonstopp.
Integrert Whirlpool stekeovn.
Helintegrert Whirlpool oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Kjøkkenavtrekk under overskap, utlufting i yttervegg.

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

SPESIALROM

Badstue med trelemmer på støpt gulv.
Stående ubehandlet gran faspanel på innvendige vegger samt i himling.
Badstubenker i kvistfri osp.
Elektrisk badstuovn.
Badstudør i sotet herdet glass.
Ingen opplysninger eller dokumentasjon på hvordan badstuen er oppbygd iht. preakspterte løsninger.

Toalettrom/teknisk rom med plass og opplegg for vaskemaskin.
Støpte gulv med elektriske varmekabler og 10x10 cm. flis på gulv, ikke membran eller sokkelflis mot vegger.
Stående beiset panel på vegger og lysbeiset panel i himling.
Vegghengt toalett med flislagt innebygd sisterne, det er "bom" i limfuge på fliser på innbygd sisterne, også sprekker i fuger.
40 cm. innredning med glatte fronter og heldekkende vask.
Plass og opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap på toalettrom/teknisk rom.
Avløpsrør av plast.
Ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken, spalteventil i karm på vinduer.
Flowstop vannkran.
Plass og opplegg for vaskemaskin på toalettrom/teknisk rom.
Oso 194 liter varmtvannsbereder fra byggeår.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.
Sikringsskap på bod ved siden av inngangsparti (utebod).

Hovedinngangsdør og dør til veranda i tillegg til at vinduer på soverom kan åpnes og fungere som alternativ røming ved en eventuell brann.
Trapp til 1. etasje samt vinduer på soverom i loftsetasje kan også åpnes og fungere som alternativ røming ved eventuell brann.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn
Ikke kjent eller opplyst om det er lagt drenering
Grunnmur med pusset overflater utvendig.
Det meste av grunnmuren var tildekket med snø, kun mindre partier tilgjengelig for besiktigelse.
Tomt i svat østvendt terreng.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

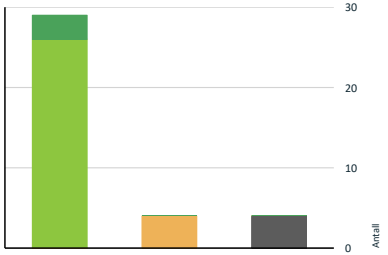
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

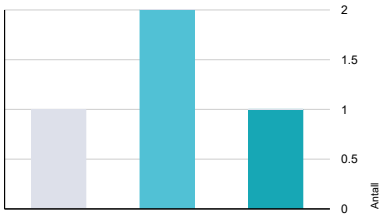
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDATERING AV TILSTANDSRAPPORT ETTER OPPGRADERING OG FREMLAGT DOKUMENTASJON.
DET ER I FORBINDELSE MED OPPDATERING AV RAPPORT IKKE GJENNOMFØRT NY BEFARING PÅ EIENDOMMEN.

Takstmann er rekvirert for utarbeidelse av tilstandsrapport på fritidsbolig med adresse Midtibakken 8 B i Kvitfjell. FÅVANG.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv entre	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom/teknisk rom m/plass for vaskemaskin > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Oppgitt byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Arealeffektiv fritidsbolig over to plan.
Normal standard fra byggeår tilrettelagt for god standard.

Vedlikehold
Fritidsbolig fra 2020 som framstår som normalt godt vedlikeholdt som fra byggeår.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Taket er utvendig tekket med impregnert tretak, tak besiktiget fra bakkeplan.
Tak og utearealer var ved befaring naturlig nok dekket med snø.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking dekket med snø.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Nedløp og beslag

Blanke aluminium takrenner og nedløp.





Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med stav-laft imiterte detaljer på avslutninger.
Stående slettpanel med fabrikkbesiet overflater i 1. etasje, liggende dobbeltfalset panel med fabrikkbeiset overflater på øverste delen.









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med delvis skråhimling på loftsetasje





TG 1 Vinduer

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vinduer med to-lags energiglas, vinduer i malt utførelse.
Skråvinduer i loftsetasje.





TG 1 Dører

Isolert ytterdør med lite glassfelt i dørblad, malt ytterdør.
Verandadør med to-lags energiglass, dør med stort glassfelt til gulv som vinduene i stue/kjøkken.
Isolert glatt bod-dør til utebod.







TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvent veranda på 12,5 m2.
veranda dekket med snø.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Tilstandsrapport





Andre utvendige forhold

El-billader på vegg ved utebod/inngangsparti.



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Heltre furugulv på soverom og stue/kjøkken i 1. etasje samt på hele loftsetasje. Gulvvarme i stue/kjøkken.
Stående panel med beiset overflater på innvendige vegger på alle rom med unntak av bad og badstue.
Flat himling i 1. etasje panel med lys beiset overflater, innfelt ledspotter i entre og bad, ubehandlet granpanel i badstue.
Delvis skråhimling med lys beiset panel i loftsetasje.
UTEBOD med støpt dekke, ubehandlet gips på innvendige vegger samt i skråhimling.









TG 2 **Overflater - gulv entre**

Støpt gulv med elektriske varmekabler med 60x60 cm. flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er "bom" i limfuger på flere fliser mot ytterdør samt sprekk i fuger.
Indikasjon på at flisene er løse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Legge om igjen flisene i område mot ytterdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 **Overflater - gulv toalettrom**

Støpt gulv med elektriske varmekabler og 10x10 cm. flis på gulv.



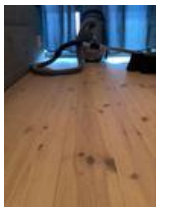




TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Hovedetasje med støpt gulv på grunn.
Tradisjonelt etasjeskiller med trebjelkelag mellom 1. etg og loftsetasje.





Tilstandsrapport



TG 0 **Radon**

Framlagt dokumentasjon på radonduk.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Peisovn med glassdør, glassplate på gulv.
Sort, isolert stålpipe.







TG 2 **Innvendige trapper**

Svingtrapp med malte overflater.
Plassbygd skap under trapp-

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Tilstandsrapport

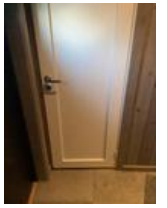




TG 1 **Innvendige dører**

Malte fyllingsdører innvendig.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

60x60 cm. flis på innvendige vegger på bad.
Lyslakkert skyggepanel med innfelte spotter i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved vindu.
"Bom" i limfuge på fliser i vindusutforinger, sprekk i flisfuge.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Fliser må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med elektriske varmekabler og 60x60 cm. flis på gulv.
Nedsenket dusjsone med 10x10 cm. flis.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring i sluk.
Vannrør gjennom gulv under servant, ingen synlige rørmansjetter.







Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

80 cm baderomsinnredning med glatte folierte fronter, heldekkende servant og speilskap.
Dusj i hjørnet med takdusj og hånddusj, termostatstyrt dusjbatteri, vegghengte dusjdører i klart herdet glass.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.







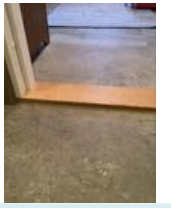


1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, dør med flat terskel for til-luft.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i vegg bak dusj.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, selvinntrekk/demping i skuffer og dørfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og Electrolux induksjonstopp.
Integrert Whirlpool stekeovn.
Helintegrert Whirlpool oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenavtrekk under overskap, utlufting i yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med trelemmer på støpt gulv.
Stående ubehandlet gran faspanel på innvendige vegger samt i himling.
Badstubenker i kvistfri osp.
Ingen opplysninger eller dokumentasjon på hvordan badstuen er oppbygd iht. preaksplerte løsninger.



Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.
Badstudør i sotet herdet glass.





1. ETASJE > TOALETTROM/TEKNISK ROM M/PLASS FOR

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/teknisk rom med plass og opplegg for vaskemaskin.
Støpte gulv med elektriske varmekabler og 10x10 cm. flis på gulv, ikke membran eller sokkelflis mot vegger.
Stående beiset panel på vegger og lysbesiet panel i himling.
Vegghengt toalett med flislagt innebygd sisterne, det er "bom" i limfuge på fliser på innbygd sisterne, også sprekker i fuger.
40 cm. innredning med glatte fronter og heldekkende vask.
Plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i limfuge på fliser på innebygd sisterne til toalett.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





TEKNISKE INSTALLASJONER

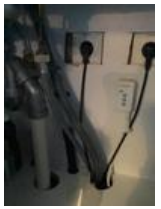
TG 1 Vannledninger

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap på toalettrom/teknisk rom.

Tilstandsrapport



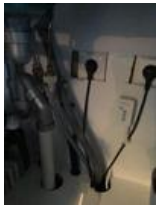






TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.





TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken, spalteventil i karm på vinduer.





Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Tilstandsrapport





TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Flowstop vannkran.
Plass og opplegg for vaskemaskin på toalettrom/teknisk rom.





TG 1 **Varmtvannstank**

Oso 194 liter varmtvannsbereder fra byggeår.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.







TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring ligger ikke i sikringsskapet.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

En kurs er feilmerket (feil nr.)





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Hovedinngangsdør og dør til veranda i tillegg til at vinduer på soverom kan åpnes og fungere som alternativ rømning ved en eventuell brann. Trapp til 1. etasje samt vinduer på soverom i loftsetasje kan også åpnes og fungere som alternativ rømning ved eventuell brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei 2 stk. 6 kg. pulver brannslukningsapparat fra byggeår på toalettrom/teknisk rom.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Røykvarsler i himling i gang i 1. etasje samt i gang på loftsetasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 1 Drenering

Ikke kjent eller opplyst om det er lagt drenering

TG 0/1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med pusset overflater utvendig.
Det meste av grunnmuren var tildekket med snø, kun mindre partier tilgjengelig for besiktigelse.

TG 0/1 Terrengforhold

Tomt i svat østvendt terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

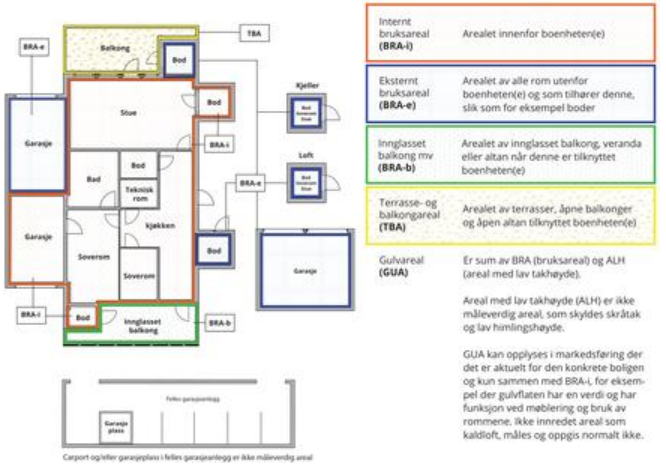
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 oppgis i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	24			24		6	30
1. etasje	44	3		47	12		47
SUM	**68**	**3**			**12**	**6**	**77**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bod		
1. etasje	Entré/trapperom, Toalettrom/teknisk rom m/plass for vaskemaskin , Soverom , Bad , Badstue , Stue/kjøkken	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2024	Kjell Kruke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	110	128		0	176.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Midtibakken 8 B

Hjemmelshaver
Scharffenberg Eivind Erik, Fretheim Gunnar, Scharffenberg Katrine Strandskogen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende i nyere hytteområde i Kvitfjell alpingrend på Kvitfjell østside. Skiin/ski-out til både alpint og langrennsløyper. Her kan man spenne på seg skiene rett utenfor hytta og kjøre direkte ut i bakken. Kvitfjell er et snøsikkert sted, og er et av de alpinanleggene med flest skidager. Anlegget er svært moderne og her finner man alt fra bratte OL -løyper for de mer erfarne, til familievennlige løyper som passer for alle. Langrennsløypene har også en høy standard. På sommerstid kan fjellet og områdene rundt by på fantastisk turterreng.

Adkomstvei

Privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Regulert til fritids bebyggelse.

Om tomten

Festet tomt.
Parkering ved inngangsparti.
Tomt og utearealer var ved befaring naturlig nok dekket med snø.

Tinglyste/andre forhold

Det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser.

Oppdatering 10.5.2024

Framlagt dokumentasjon på radonduk og lagt på takstige ved pipe.

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	24756648			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	10.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	05.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	17.12.2019		Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. bet. festeavgift	09.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2024		Gjennomgått	0	Nei

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Midtibakken 8 B, 2634 FÅVANG
Gnr 110 - Bnr 128
3439 RINGEBU

Kjell Kruke
Klokkerstien 3
2636 ØYER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JT5928

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Torshov
Oppdragsnr.	29-0326/23
Selger 1 navn	Katrine Strandskogen Scharffenberg
Selger 2 navn	Eivind Erik Scharffenberg
Gateadresse	Midtibakken 8B
Poststed	FÅVANG
Postnr	2634

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 1564072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 29-0326/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet avtrekksvifte for bad/badstue
Arbeid utført av: Horten Elektriske AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet avtrekksvifte på badet
Arbeid utført av: Horten Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: el lader på yttervegg. Montert av Horten elektriske

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 29-0326/23

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ta kontakt med megler.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Med krav fra Ringebu kommune er det montert godkjent felestige på tak våren 2024. Dette ble bekostet av garantien etter bestemmelser i Bustadsoppføringsloven.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Entreprenøren Kvitfjell Alpingrend gikk konkurs 18 November 2023. Det er idag ingen mangler eller uløste saker med entreprenøren som er dekket av garantien etter bestemmelser i Bustadsoppføringsloven.

Document reference: 29-0326/23

Tilleggskommentar

Det er oppgitt at det er sprekker i fliser på bad. Det er 1- en flis som kasser inn hengetoalettet som har en sprekk iflg.takstmann. Det er krysset av for dette av takstmann i tilstandsrapporten. Han opplyser at ved avkryssing blir ordet fliser benyttet. Utskifting av denne flis vil bli bekostet av selger. Det samme gjelder rekkverk i trapp. Feiestige er montert i April 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 29-0326/23

E-Signing validated

secured by nets

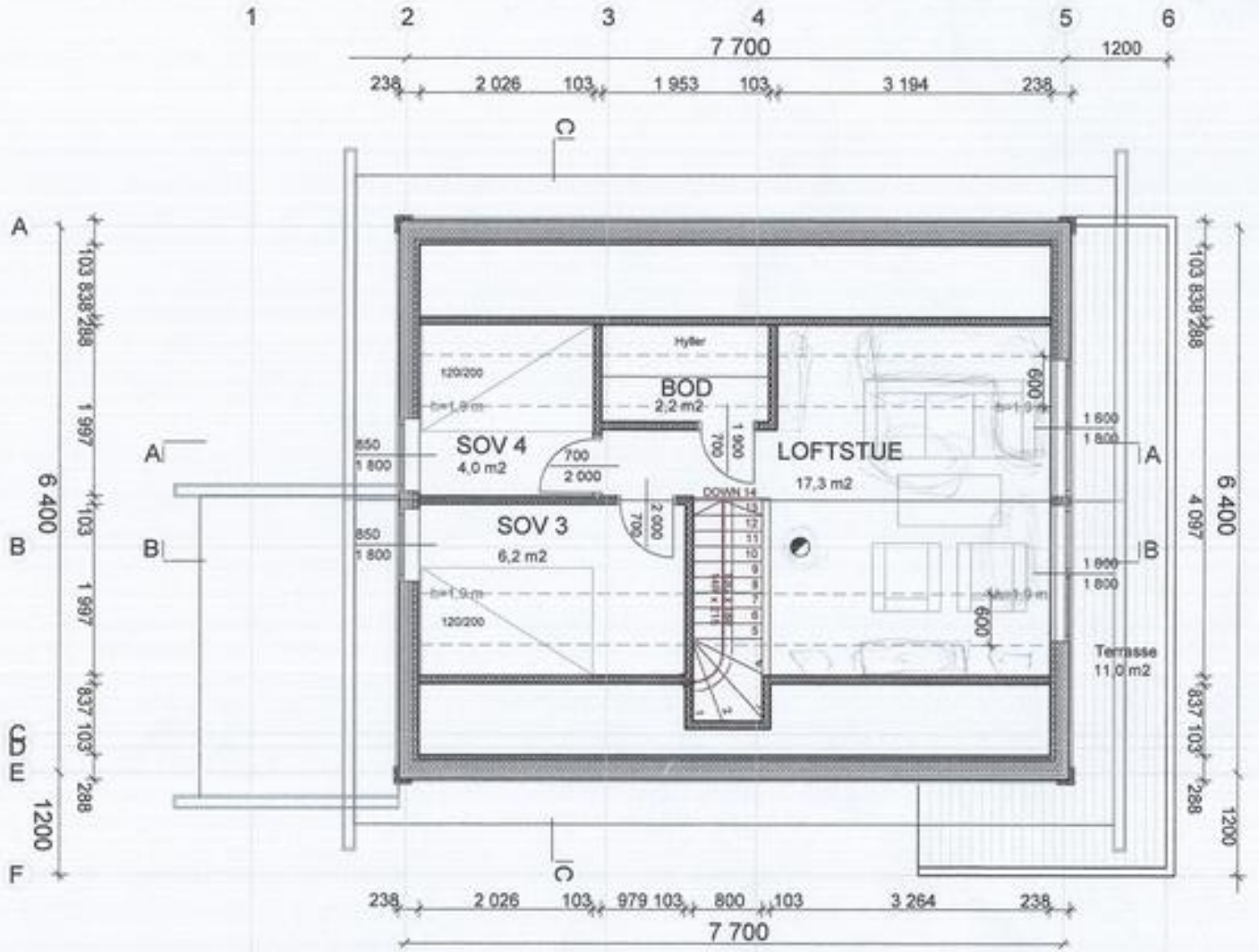
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Scharffenberg	64926a7ed71574fbdeedc82 8cb37e3797a609942	26.06.2024 14:53:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Scharffenberg	c4ff2ea778c97051a4bcd8f1 47b915b8b2e7adf2	26.06.2024 14:51:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

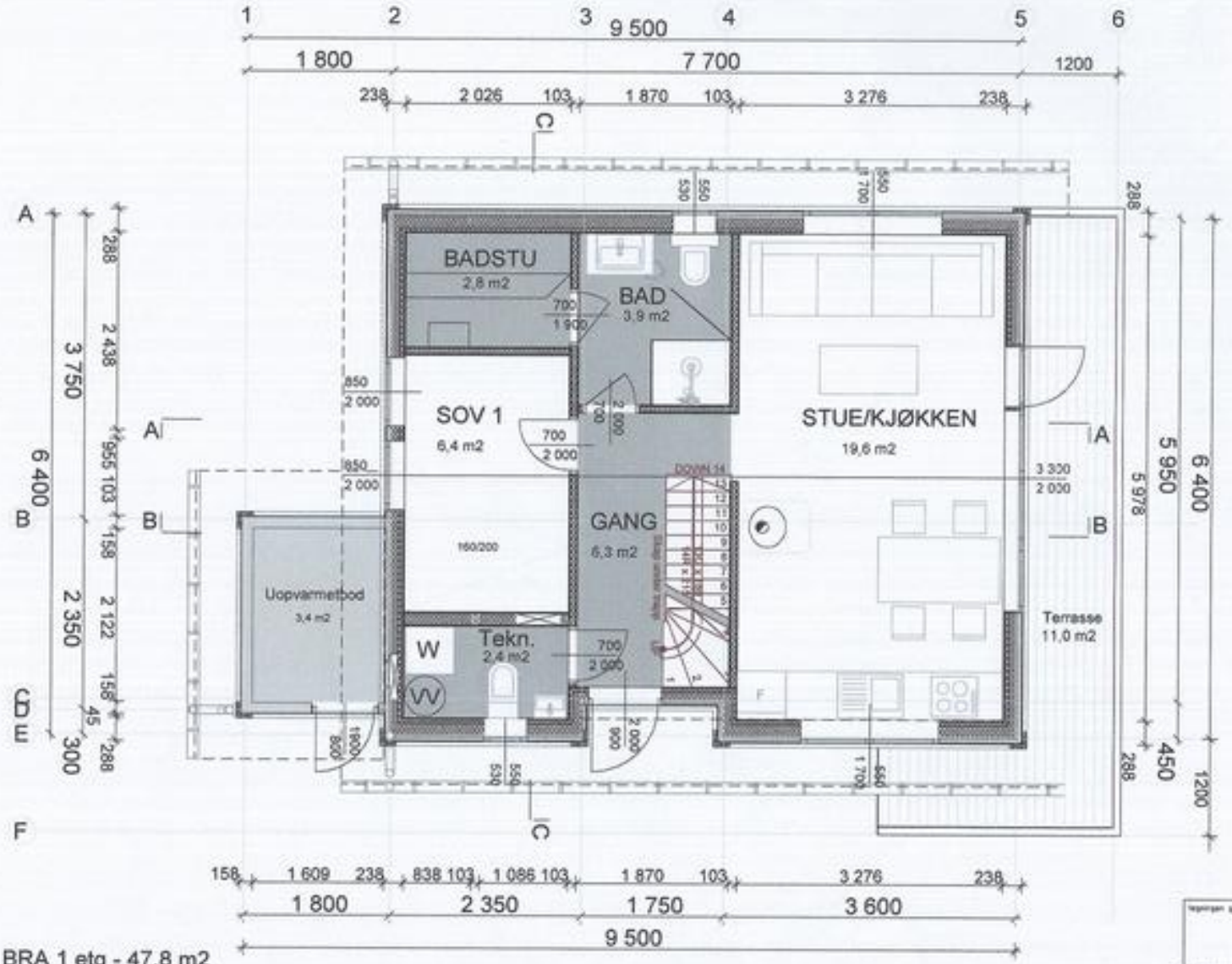
Document reference: 29-0326/23

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

nets



Fritidsbolig Kvitfjell T14		
Plan 2		M 1:50/A3
2/4	2	17.12.2019
TEGNA		

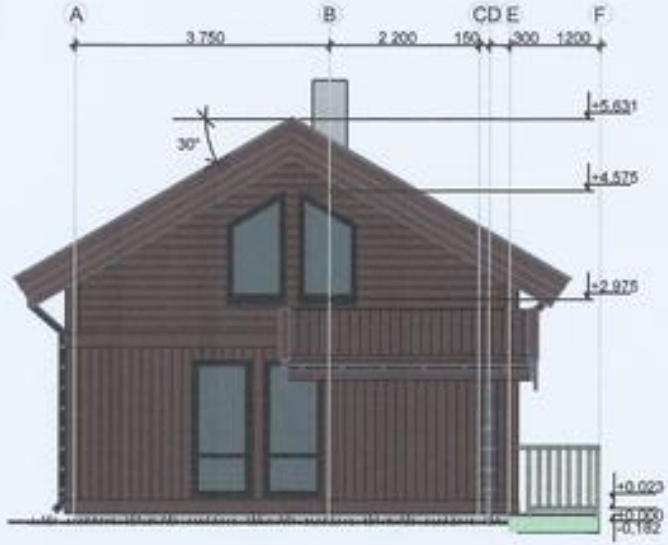


BRA 1 etg - 47,8 m2
BRA 2 etg - 25,0 m2
BRA TOTALT - 72,8 m2
BYA - 55,8 m2

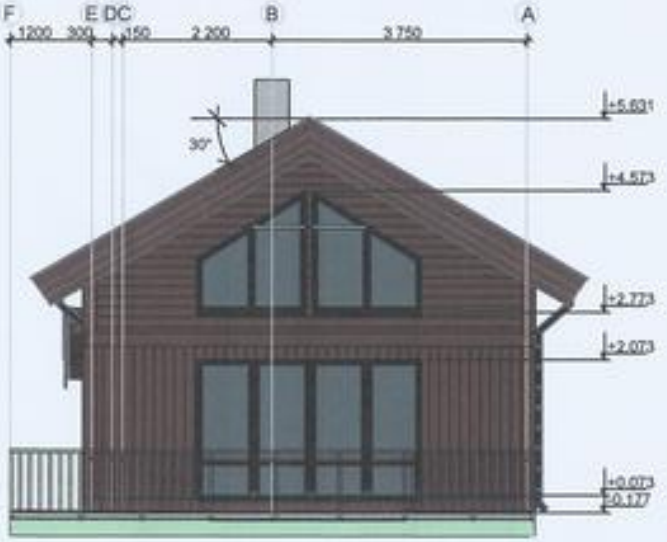
Fritidsbolig Kvitfjell T14

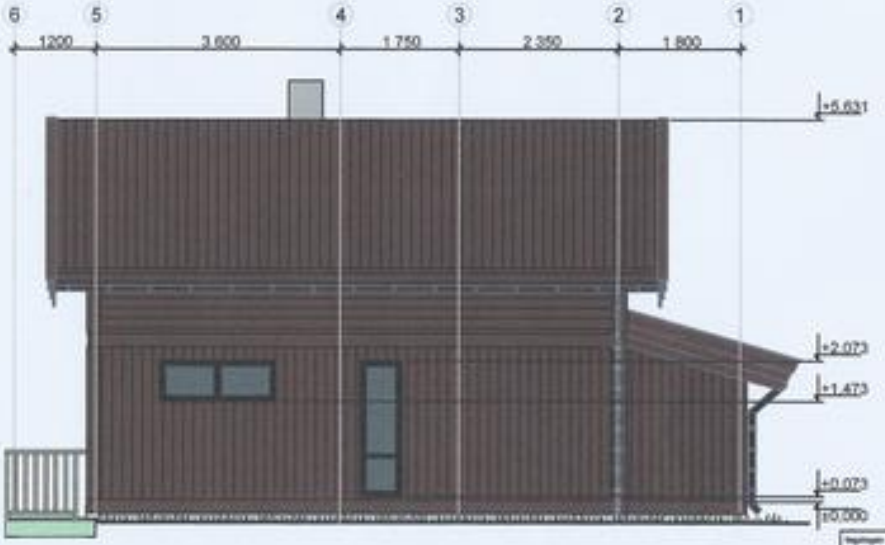
Plan 1		M 1:50/A3
1/4	2	17.12.2019

TEGNA





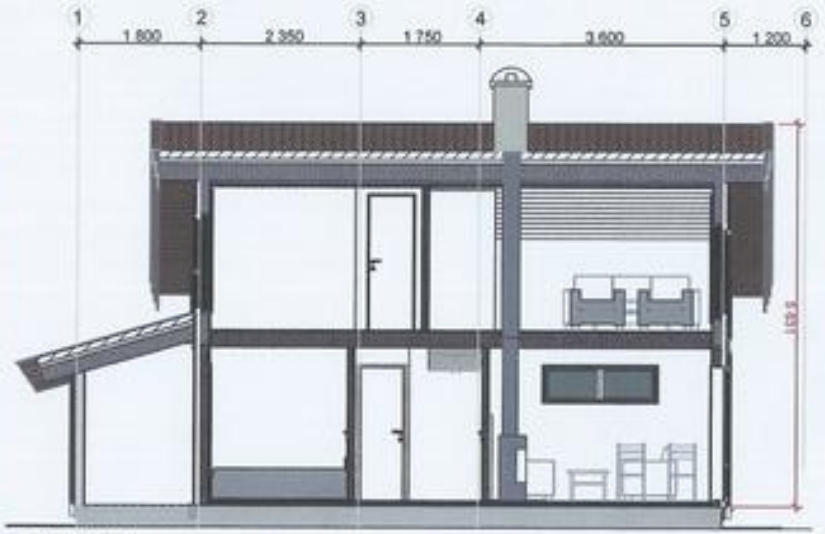




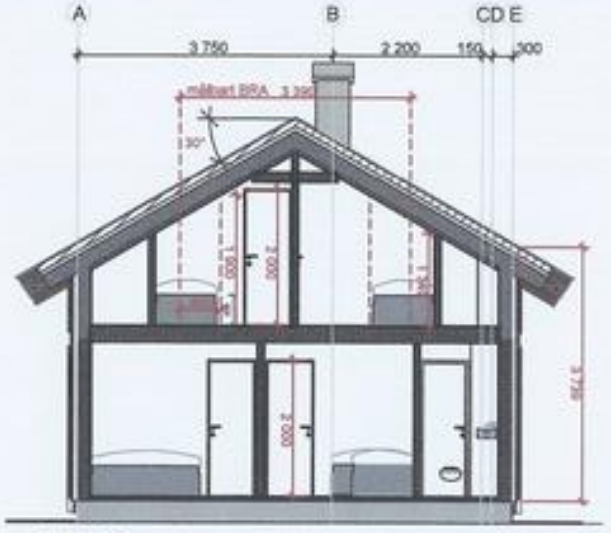
Fritidsbolig Kvitfjell T14		
Fasade		M 1:50/A4
4/4	2	17.12.2019
TEGNA		



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

Tegningen gjelder: Fritidsbolig Kvitfjell T14		
Tegningsinnhold: Snitt		Målestokk: M 1:50/A4
Tegn. nr: 3/4	Revisjon: 2	Dato: 17.12.2019
Arkitekt: TEGMA		

Ringebu kommune
Hanstadgt. 4
2630 Ringebu

Ferdigattest

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

IplD: 20/17106

Ansvarlig søker:
Tegna AS
Postboks 53 Nordstrand
1112 OSLO

Tiltakshaver:
Kvitfjell Alpingrend AS
Postboks 53 Nordstrand
1112 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Midtibakken 8 B	110	128		

Tiltakets/byggets art

- Nybygg fritidsbolig - BRA: 72,8 m2 / BYA: 55,8 m2

Vedtaksdato	Arkivsaksnr.
09.09.2019 – Tillatelse til tiltak 31.01.2020 – Midlertidig brukstillatelse	19/2600

Dato for søknad om ferdigattest:	08.09.2020

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

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

Sted	Dato	Underskrift
Ringebu	09.09.2020	John Magnus Horsbøl *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Det bes om at alle parter gjøres oppmerksom på følgende:
Det vil fra Ringebu kommune's side ikke bli utført oppgjør av kommunale gebyrer, vannmåler eller eiendomsskatt ved et eventuelt eierkskifte. Hvis oppgjør er ønskelig, må dette tas direkte mellom tidligere og ny eier.

Ringebu kommune, 11.1.2024

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

Utskriftsdato: 09.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtibakken 8B, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 613,36 kr
Eiendomsskatt	8 002,40 kr
Feiing	330,01 kr
Renovasjon	1 597,52 kr
Vann	7 095,61 kr
Sum	**22 638,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie - 1/2" (15 mm DN)	1 stk	732,50 kr	1/1	0 %	732,50 kr	0,00 kr
Renovasjon fritid med VA	1 stk	1 597,50 kr	1/1	0 %	1 597,50 kr	0,00 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	1 stk	330,00 kr	1/1	0 %	330,00 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvitfjell	1 Stk	6 161,25 kr	1/1	0 %	6 161,25 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvitfjell	1 Stk	5 378,75 kr	1/1	0 %	5 378,75 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig Fritid Kvartal	2000700 promille	4,00 kr	1/1	0 %	8 003,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**22 203,00 kr**	**0,00 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 09.01.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtibakken 8B, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	3 001 000,00 kr
Skatt	8 002,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	05.02.2020
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 110/128
Adresse: Midtibakken 8B
Dato: 09.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for forretning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for bygging og drift av fjernvarmeanl
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Fritidsbebyggelse
Fritid- og turistformål
Skianlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Vannforsyningsanlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
Friluftsformål
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

RINGEBU kommune

Vedtatt 24.03.2021, UPT-023/21

Revidert 12.03.2021 av Ingvild Nesset
Sist revidert 07.06.2023 av MK (UPT-sak 043/23)

Reguleringsplan for Gudbrandsgard senter

PlanID 202104

1. Innledning

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

- Bebyggelse og anlegg (pbl2008 § 12-5 nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse (BFR)
  - Fritid- og turistformål (BFT)
  - Skianlegg
  - Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)
  - Vannforsyningsanlegg (BVF)
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKTA)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl2008 § 12-5 nr. 2)
  - Veg (p_SV)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
  - Parkering (f_FP)

- Grønnstruktur (pbl2008 § 12-5 nr. 3)
  - Friområde (p_GF)

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl2008 § 12-5 nr. 5)
  - Friluftsformål (H1)

2. Felles bestemmelser

2.1 Terrengtilpassing og vegetasjon

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

Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomten etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Ringebu kommune kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes krav til tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundament for bebyggelsen skal det så langt som mulig unngås kraftige skjæringer i bakkant og fyllinger i framkant av bebyggelsen.

Byggenes møneretning kan plasseres uavhengig av terrengets fallretning så fremt det kan dokumenteres at bygget får tilfredsstillende terrengtilpasning jf. avsnittene over. Dette skal veies opp mot plassering av terrasse/uteoppholdsareal, solforhold, utsikt og innsyn.

2.2 Arkitektur og utforming

Der terrengfall tas opp med støttemurer og sokkeletasje, kan disse utføres i betong, naturstein, natursteinsforblending og/eller stav-/laftkonstruksjon.

Det skal ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassing og fordeling av bygningsmassen i terrenget og utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebes at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard med harmonisk utforming.

Fargene på bebyggelse skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang.

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

2.3 Plan- og rekkefølgekrav

Tekniske planer

Prosjektmaterialet for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm og legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Rekkefølgekrav

VA-plan med overvann skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis i planområdet.

Grad av utnytting

Den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift gjelder.

2.4 Gjerder og terrasser

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

2.5 Vann, avløp, overvann, strøm

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

Overvann skal føres til terreng og skal i størst mulig grad fordrøyes i planområdet før det eventuelt ledes til bekk nord og øst for planområdet. For områdene BFR1 – BFR2 skal overvann fordrøyes/infiltreres i grøft mot tilgrensende parkering. For områdene BFR3 – BFR4 skal overvann fordrøyes/infiltreres i alpinbakken. Sammen med situasjonsplan skal det vedlegges detaljert plan for infiltrasjon/fordrøyning for disse områdene.

2.6 Renovasjon

Renovasjonsordning med containere ved mellomstasjonen benyttes av området.

2.7 Masselagring

Overskuddsmasser skal deponeres i godkjent massedeponi vist i kommunedelplan for Kvitfjell. Masser kan benyttes i løypetraseer og vegskråninger hvis egnet.

Masser mellomlagres på eget tomteområde, som disponeres av tiltakshaver, dersom den skal benyttes til bygging.

2.8 Automatisk freda kulturminner

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

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

Arkitektur og estetisk utforming

Fargene på fasader skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Blått, gult, grønt eller sterkt rødt tillates ikke som hovedfarge på fasader.

Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – 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. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer.

Utvendige boder skal integreres i hovedbygningene, og ha samme farge og materialbruk. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng.

Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Terrengtilpasning

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal store fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Der det ikke er vist byggegrense kan fritidsboligene plasseres inntil 1 m fra formålsgrense.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling. Det kan tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning iht. NBI- byggdetaljer.

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

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig.

Bebyggelsens hovedretning kan plasseres uavhengig av nabobebyggelsen og terrengets fallretning i felt BFR1-2.

Parkering

For frittliggende fritidsboliger kreves det minimum 2 parkeringsplasser per bruksenhet.

For konsentrerte fritidsboliger/-leiligheter kreves det minimum 1 parkeringsplass per bruksenhet.

Tilhørende hver fritidsboligenhet skal det opparbeides biloppstillingsplasser hovedsakelig plassert i tilknytning til fritidsboligen.

Dokumentasjon

Før det blir gitt dele- og byggetillatelse på utbyggingsområdene BRF1-6 må plan for brannvannforsyning med inntegnet og beskrevet brannvannforekomster være godkjent av Midt-Gudbrandsdal Brannvesen.

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplasser. Søknaden skal også vise på kart og snitt for den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer. Det skal også vedlegges en detaljert plan for infiltrasjon/fordrøyning, jf. punkt 2.5.

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep.

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

3.1.1 BFR1-5

I feltene BFR1 – BFR5 kan det oppføres konsentrert eller frittliggende fritidsboliger for privat bruk eller utleie.

Det skal være minimum 4 bruksenheter per dekar (areal regulert til fritidsbebyggelse).

Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse:

BFR1:

Minimum %-BYA = 40 %

Maksimum %-BYA = 60 %

BFR2

Minimum %-BYA = 30 %

Maksimum %-BYA = 50 %

BFR3:

Minimum %-BYA = 40 %

Maksimum %-BYA = 60 %

BFR4:

Minimum %-BYA = 45 %

Maksimum %-BYA = 60 %

BFR5:

Minimum %-BYA = 40 %

Maksimum %-BYA = 60 %.

Høyde og takform

Takvinkel skal være mellom 22° og 35°. Tekkingen på saltak skal være av torv, tre eller stein/skifer.

Mønehøyde kan være maks. 12,5 meter for fritidsboliger med tre eller flere bruksenheter og 8,5 meter for fritidsboliger med én eller to bruksenheter målt fra eksisterende terreng.

Det kan tillates en mindre tradisjonell bebyggelse med skråtak på minimum 10° fall dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig fra nabobebyggelsen. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Takvinkel, taktekking og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt. På tak med fall inntil 10° fall kan taket tekkes med materiale som gir mørk og matt fargevirkning.

3.1.2 BFR6

Det kan etableres leilighetsbygg (blokk) med inntil 3 etasjer. Det skal være minimum 4 bruksenheter per dekar (areal regulert til fritidsbebyggelse).

Maksimum %-BYA = 75 %.

Bebyggelsen kan ha flatt tak, og taket kan benyttes til parkering.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er maks kotehøyde +774 inkludert rekkverk.

3.2 Fritids- og turistformål (BFT)

I området skal det føres opp bygg med fritidsleiligheter.

3.2.1 Dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan i m 1:500 som viser:

- adkomst
- bebyggelsen
- avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser
- oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr leilighet

Det skal legges ved vegetasjonsplan for hele området, se punkt 6.1.

Det skal også utarbeides anleggsplan for terrenginngrepene. Slik anleggsplan skal vise terrengutslagene av skjæringer og fyllinger, vegetasjon som skal bevares og fornyelse av vegetasjon.

3.2.2 Utnyttelse

Maksimal %-BRA = 75 %.
Det kan bygges garasje under bygningene. Målbare sokkel/kjellerplan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal.
Sokkel/kjellerplan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2.3 Byggehøyder

Maksimal tillatt mønehøyde er 12,5 meter. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.2.4 Utforming

Som generell regel er grenseverdiene for takvinkel 22° til 30°.
Ut fra funksjonelle hensyn og innen rammen av arkitektonisk kvalifiserte vurderinger kan det bygges arker og oppløft i saltakene.

Fargene på bygningene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Blått, grønt, gult eller sterkt rødt tillates ikke som hovedfarge. Store vindusflater uten inndeling skal unngås. Taktekkingen skal ha dempet farge.

3.2.5 SPA

Innenfor planlagt bebyggelse SPA kan det oppføres en liten isolert hytte med boblebad, dusj og toalett. Tillatt BRA = 60 m². Maksimal tillatt mønehøyde er 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bygningen skal ha saltak med takvinkel 22° til 28°. Byggematerialer kan være tre, glass, betong, naturstein.

3.3 Skianlegg (BSA)

Arealene benyttes til alpinbakke og heisanlegg. Området kan benyttes til anleggstrafikk i sommersesongen.

Etter nødvendig terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

3.3.1 BSA1

Det tillates ingen bebyggelse i disse områdene.

3.3.2 BSA2-4

I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for anleggets drift.

3.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)

Driftstasjon og garasjeanlegg. Området er en del av alpinanleggets driftsareal i forbindelse med verkstedet/alpingarasjen. Det kan ikke oppføres bygninger i felt BAB.

3.5 Vannforsyningsanlegg (BVF)

Området skal benyttes til brannhydrant.

3.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKTA)

Området er offentlig og benyttes til kommunaltekniske anlegg. Området kan sikres.

3.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)

3.7.1 Utnyttelse, høyder

Felt BKB: maks % -BYA = 75 %.

I feltet skal det oppføres bygg for bevertning/forretning/hotell/overnatting.

Bestemmelsene i pkt. 3.2.2 gjelder tilsvarende for dette området.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg (p_SV)

Alle veger i planområdet er private. Atkomst fram til eiendommene i planområdet må være farbar for brannvesenets biler hele året. Kantparkering er ikke tillatt langs disse vegene.

Vegene skal anlegges slik at store skjæringer og fyllinger unngås. Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget.

4.1.1 Felles adkomstveg

p_SV1 er felles adkomstveg til planområdet, og skal opparbeides med 5 meter bredde. Grøfter og stikkrenner må dimensjoneres i tråd med Teknisk forskrift, slik at en sikrer at disse kan håndtere store nedbørsmengder.

4.1.2 Stikkveger

p_SV2 – 7 skal opparbeides med 3 meter bredde og grøftebredde på inntil 1,5 meter på hver side.

4.2 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

Grøfteskråninger og terreng skal gis en grønn utforming med bruk av lokale jordmasser. Grøftebunn steinsettes med hensikt å fordrøye overvann. Vegetasjon skal holdes nede.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVTA)

Arealene skal benyttes til grøfter/del av skjæring, sideterreng/del av fylling og atkomster til fritidsboligene.

4.4 Parkering (f_FP)

Parkeringsplassen tilstøtende bygget skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for bygget kan gis, med mindre parkering er løst med garasjeanlegg under bygget.

5. Grønnstruktur

5.1 Friområde (GF)

Friområdene p_GF1 – p_GF2, kan benyttes til stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Områdene er private.

Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i tilrettelegging for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder

6.1 Friluftsformål (LNF 1-5)

Friluftsområdet som omgir byggeområdet skal danne en allment tilgjengelig overgang til alpinanlegget. Vindfall skal motvirkes ved bevaring av tilstrekkelig vegetasjon i tilstøtende utbyggingsområder.

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

Utskriftsdato: 09.01.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtibakken 8B, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
8SEN0120975428	36	04.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	12

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vei:
vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp:
ledninger er private ut til offentlige.

Vannmåler:
vannmåler leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 11.1.2024

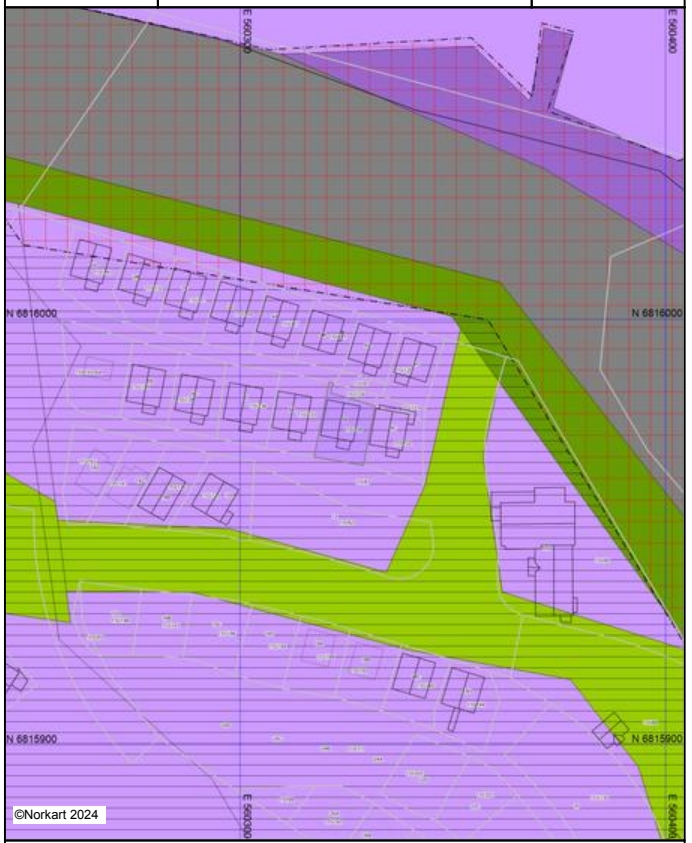
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 110/128
Adresse: Midtibakken 8B
Dato: 09.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal forsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

Ringebu kommune

KOMMUNEDELPLAN FOR KVITFJELL

2011-2020

Planbestemmelser og retningslinjer

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

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

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

INNLEDNING

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

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER pbl § 11-9

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

§ 1.1 Rettsvirkning

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

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

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

§ 1.2 Plankrav pbl § 11-9 nr. 1

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

Unntatt fra plankravet er:
- Idrettsanlegg i form av langrennsløyper.
- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet, under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak på bebygde eiendommer, der tiltaket er i tråd med arealformålet:
  - Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
  - Utvidelse av eksisterende boliger og hytter med ett frittliggende uthus og/eller anneks.
  - Garasje i tilknytning til bolig, inntil 70 m^2 BRA
  - Riving av bygning og oppsetting av ny.
  - Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2

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

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

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

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

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

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

§ 1.4.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.5 Rekkefølgekrav pbl § 11-9 nr 4

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

Rekkefølgebestemmelser innenfor utbyggingsområder i Kvitfjell vest:
I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet, stiller kommunen konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

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

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

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

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

§ 1.6 Universell utforming pbl § 11-9 nr 5

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

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

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

Det kan tillates moderne byggeskikk i nye hytteområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skred:

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

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

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

Overskuddsmasse:
Reguleringsplanen skal synliggjøre hvor overskuddsmasse skal deponeres.

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

§ 1.8 er ikke uttømmende.

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

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

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

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

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

Infrastruktur:

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

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

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

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

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

I reguleringsplanene skal det stilles krav om at vegetasjonen ivaretas og beholdes så langt råd er under byggeperioden. Ved behov kan kommunen stille krav om tiltak og konkret plan for påføring av vekstmasser, beplantning og revegetering i forbindelse med alle tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 30-1, 30-4, 30-5 og 30-6. Det samme gjelder områder for masseuttak/-deponi. Bygge-, anleggs- og riggområder skal settes i stand, før det kan gis ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

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

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

Gjerdebestemmelser i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:
Gjerdebestemmelser skal gis i hver enkelt reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktuelle vilkår for vindmølle/vindgenerator kan være at:

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

Bruksendring; omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting:
Omdisponering fra fritidsbosetting til fast bosetting kan godkjennes under følgende forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

§ 2.1.1 - Fritidsboliger

F1.20, F1.30, F1.36, F1.37, F1.38, F2.9, F2.10, F2.11, F2.12, F3.10. F3.11, F3.12, F3.13, F3.14, F3.15, F3.20, F9.1:
Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 25 % BRA, inkl. areal for parkering.

§ 2.1.2 - Fritidsboliger, leiligheter

F3.16, F3.18, H11, H12:
Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 30 % BRA, inkl. areal for parkering.

§ 2.1.3 - Fritidsboliger, leiligheter, tomannsboliger

F1.9, F1.10, F1.11, F1.12, F1.14, F1.17, F1.19, F1.28, F1.29, F1.31, F1.32, F2.13, F2.14, F3.8, F3.9, U3-c, U3-d, H7a, H7b, H7c og H13:
Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 45 % BRA, inkl. areal for parkering.

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

§ 2.2 Boligbebyggelse pbl § 11-7 nr 1

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

§ 2.3 Idrettsanlegg pbl § 11-7 nr 1

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

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

Lysløype kan opparbeides fra sentrumsområdet i Kvitfjell vest til Svangvollane.

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

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 75 % BRA, med unntak av N9.1 hvor bruksarealet ikke skal overstige 25 % BRA, N1.8 hvor bruksarealet ikke skal overstige 30 %, N1.7 hvor bruksarealet ikke skal overstige 45 % BRA, N1.9 (ny hotelltomt) hvor bruksarealet ikke skal overstige 100 % og N3.5 (Barnas setertun) hvor det kun kan føres opp en kurs- og konferansehytte på inntil 170 m^2 BRA.

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

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

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

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

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

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

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 75 % BRA.

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

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

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

Innenfor kommunedelplan for Kvitfjell 2011-2020 er det lagt opp til følgende områder for råstoffutvinning og massedeponi:
- M2.1: Massedeponi Kvitfjell Vest.
- H7-a: Midlertidig massedeponi frem til området blir utbygd med fritidsbebyggelse.
- M5.1 i Kvitfjell Øst: Utvides med M5.2. Av visuelle hensyn settes det krav til avskjerming/beplantning mot Kvitfjellvegen.
- R1, masseuttak. Dette kan kombineres med deponi for Kvitfjell, i første omgang for utbyggingsformål i Kvitfjell Øst.
- R2, masseuttak. Massetaket bør avskjermes mot Kvitfjellvegen og tilbakeføres til naturtilstand.

Massetak skal behandles etter mineralloven § 43, eventuelt § 69.6

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

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

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

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

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

Campingplass (C6.1):
Innenfor dette området kan det tilrettelegges for villmarkscamp og utleiehytter. Det forutsettes lav utnyttingsgrad og det skal legges vekt på landskapstilpasning.

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

Innenfor arealformålet kan følgende tiltak gjennomføres uten krav om reguleringsplan:
Kommunaltekniske anlegg:
- Høydebassenget (HB) ved U3-c
- Trykkøkningsstasjoner for vann
- Avløpspumpestasjoner

Andre typer bebyggelse:
- A1.1, A2.1 område for drift av alpinanlegget
- A2.2 miljøstasjon
- FV1 område for fjernvarmeanlegg

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

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

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

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

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

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

§3.1 Byggegrense til fylkesveg

Byggegrense settes til 15 meter fra fylkesvegene.

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

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

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

A= Meget streng holdning B= Streng holdning
C= Mindre streng holdning D= Lite streng holdning

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

Holdningsklasse D:
- Fylkesveg 383

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

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

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

§ 4. GRØNNSTRUKTUR pbl §§ 11-7 nr 3 og 11-10

§ 4.1 Naturområder, turdrag, friområder og park

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

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

§ 5.1 Generelt

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

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

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

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

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

For bebyggelse innenfor hensynssoner (H530_1) "Friluftsliv langs vann og vassdrag" gjelder:
Innenfor denne hensynssonen er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer og nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruksnæringen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 Landbruksbebyggelse og eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene

§ 5.2.1 Landbruksbebyggelse:

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å dele fra beboelseshus fra setereiendommer.

Kårboliger
Som hovedregel kan det ikke påregnes tillatelse til:

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

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

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

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

§ 5.2.2 Eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene:

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

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

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bygningsareal for eksisterende fritidsboliger er 90 m^2 BRA. Største tillatte bygningsareal pr. hyttetun er 150 m^2 BRA, inkludert ett anneks på inntil 15 m^2, ett uthus på inntil 15 m^2 og 30 m^2 til utendørs parkeringsareal/biloppstillingsplass uten takoverbygg.

Anneks og uthus kan bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte, og hverken anneks- eller uthusdel skal overskride 15 m^2 BRA. Uthus og anneks skal plasseres i tunform, maks 7,9 meter fra hytta.

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

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

§ 5.2.3 Felles:

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

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

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

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

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 25 % BRA, men maks. bebygd areal pr. boligtomt må ikke overstige 300 m^2, inkludert areal for parkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. HENSYNSSONER pbl § 11-8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.3.1 Seterveg (H510_1):

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

§ 7.3.2 Friluftsliv langs vann og vassdrag (H530_1):

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

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

Kantvegetasjonen langs vassdrag skal sikres med minimumsbredde 6 m.

§ 7.3.3 Klimavernsoner/grønnstruktur (H540_1):

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

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

§ 7.3.4 Kulturlandskap i bygdene (H550_1):

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

- Liagrenda
- Rotåsgrenda

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

§ 7.3.5 Naturmiljø (H560_1)

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

§ 7.3.6 Seteromåder (H570_1):

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

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

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

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

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

Følgende hensynssoner for båndlegging er vist i kommunedelplan for Kvitfjell:

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

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

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

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

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

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

§ 8. GJELDENDE PLANER

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

Følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

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

Reguleringsplan for Strandeseter U14	0520-20100003
Reguleringsplan for Gammelseteråsen III	0520-20100005
Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H11 og H12	0520-20110001
Reguleringsplan for Kvitfjell Hestesenter (Kvitplassen)	0520-20110007
Reguleringsplan for H14, Nirvana 3	0520-20110008

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

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

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

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

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

§ 8.3 Revidering eller oppheving av planer

Reguleringsplaner som skal revideres:	PlanId:
Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby	0520-19980005

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

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

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

§ 8.4 Føringer for revidering av vedtatte reguleringsplaner

Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby (PlanId 0520-199800058):
Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby er ikke realisert. Områdets reguleringsformål og arealbruk har behov for justering i forhold til dagens arealbruk og framtidig arealbruk. Bakgrunn er trafikale behov, ski inn/ski ut, justering i forhold til eksisterende alpintrasè og utgangspunkt for langrennsløyper fra Mellomstasjonen. Området er særs viktig for den videre utvikling av sentrumsområdet ved Mellomstasjonen.

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

Reguleringsplan for område H4 ved Svinslåa (PlanId 0520-20030003):
Reguleringsplan for område H4 ved Svinslåa kan fortettes og utvides med F7.4, totalt inntil 5 nye tomter. Reguleringsplanen skal omfatte atkomstveg, samt del av vegen mellom Nysetra og Svinslåa. Vegene skal reguleres til kombinert formål sommerveg/skiløype.

Reguleringsplan for Skafløtten U2 (PlanId 0520-19950008):
Reguleringsplan for Skafløtten, med mindre vesentlig endring vedtatt 19.09.2004, bør endres slik at friområde (F) i sørøstre del av planområdet blir endret til idrettsanlegg (I, utfortrase).

Nye områder som strekker seg inn i gjeldende reguleringsplaner:
Områdene F2.9, F2.12, F9.1, P2.2, N2.2, N2.3, N2.4, N3.2, M2.1, A2.1 og V9.1 strekker seg inn i reguleringsplan for Kvitfjell vest, reguleringsplan for Bustulen-Kvitfjell vest, reguleringsplan for Segelstadseter og reguleringsplan for Gamleseter.
Detaljregulering for disse områdene bør også omfatte tilgrensende områder i gjeldende reguleringsplaner.

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

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

Utskriftsdato: 09.01.2024

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	128	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6285315173	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300766711	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Midtibakken 8B, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.02.2023	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6285315173

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

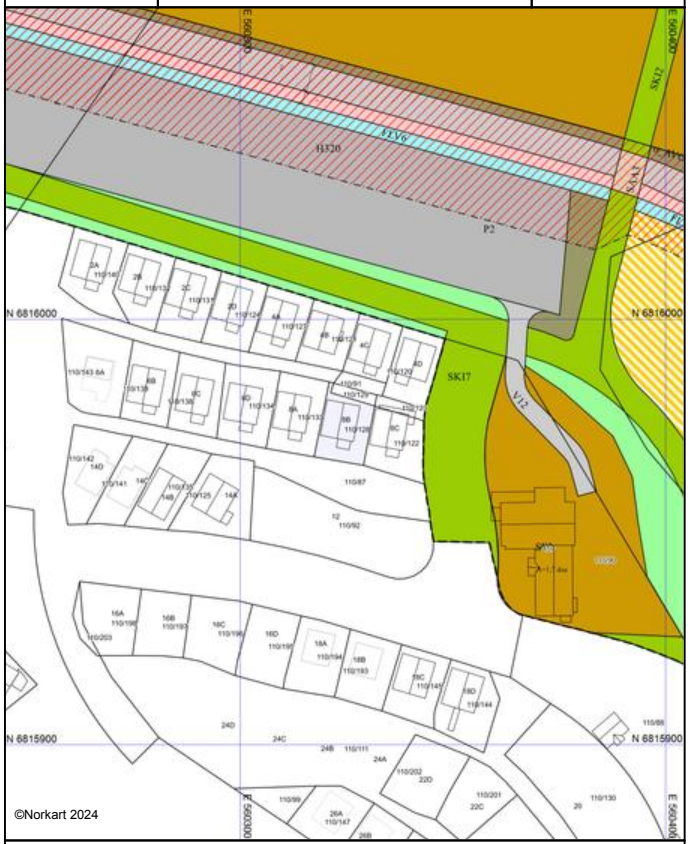
Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 110/128
Adresse: Midtibakken 8B
Dato: 09.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Skianlegg
- Skiløype
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
21/323- 23/16910
PlanID-202102, PlanNavn-Kvitfjell alpinlandsby, PlanType-34, FA-L12

Vår saksbehandler:
Lill Kristine Clarholm Jensen tlf.

Områderegulering for Kvitfjell Alpinlandsby – Sluttbehandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	074/23	06.12.2023
Kommunestyret	098/23	19.12.2023

Dokumenter vedlagt saken
Plankart
Planbestemmelser_Kvitfjell_Alpinlandsby_v2.3
Planbeskrivelse_Kvitfjell_Alpinlandsby_v2.2b
ROS-analyse - Kvitfjell Alpinlandsby v2.1
Notat merknader off ettersyn_v1.2
Merknader off ettersyn samlet
Planavgrensning med gjeldende planer - 05-01-F2
Oversiktskart løyper m ny hovedløype 09-02-F2
Kart med sammenligning av byggvolum i BRA
Plan og profiltegn - veger og løyper
Notat flom og overvann Regulering Kvitfjell Alpinlandsby-rev01B
Svar fra NVE - Trekker innsigelse til planforslaget
Svar fra Statsforvalteren -Trekker innsigelse
Kommunestyrevedtak om igangsetting av planen

Forslag til innstilling
- Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby, planID 202102 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, slik den framgår i vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser.
- Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene. De deler av eldre reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet oppheves. Øvrige deler av disse skal fortsatt gjelde.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 06.12.2023

UPT - behandling:
Wenche Hagestuen Dale stilte spørsmål ved sin habilitet under behandling av saken. Dale har vært ansatt ved avdeling for plan og teknisk, men har ikke vært delaktig i prosessen rundt reguleringsplanen slik den er fremlagt. Dale ble erklært habil under behandling av saken.

Berulf Vaagan fremmet følgende endringsforslag:
Nytt kulepkt: UPT tar brevet, datert 05.12.2023, fra Tom Hagen til orientering. Kvitfjell eiendoms interesser forsøkes ivaretatt gjennom detaljreguleringsplanen.

Votering:
Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.
Vaagans endringsforslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

UPT-074/23 **Vedtak:**
Innstilling
- Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby, planID 202102 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, slik den framgår i vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser.
- Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene. De deler av eldre reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet oppheves. Øvrige deler av disse skal fortsatt gjelde.
- UPT tar brevet, datert 05.12.2023, fra Tom Hagen til orientering. Kvitfjell eiendoms interesser forsøkes ivaretatt gjennom detaljreguleringsplanen.

Møtebehandling fra Kommunestyret 19.12.2023

KOM - behandling:
Det ble bemerket at brev fra Tom Hagen vist til i pkt 3 i forslag til innstilling fra utvalg for plan og teknisk ikke er lagt til saken.
Brevet er lagt til saken etter behandlingen i kommunestyret.

Gunnar Kaus fremmet følgende endringsforslag:
Punkt tre i innstillingen strykes.

Erik Ellingsberg fremmet følgende endringsforslag:
Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby endres slik at det blir tatt bedre hensyn til Mælumselva. KBA2 og KBA3 skal bestå som LNF-områder eller reguleres til vegetasjonssoner eller friluftsformål.

Votering:
Endringsforslaget fra Ellingsberg falt med 22 mot 1 stemme.
Pkt 1 og 2 i innstilling fra utvalg for plan og teknisk enstemmig vedtatt.
Endringsforslaget fra Kaus falt med 16 mot 7 stemmer og dermed ble pkt 3 i forslag til innstilling vedtatt.

KOM-098/23 **Vedtak:**
- Reguleringsplan for Kvitfjell Alpinlandsby, planID 202102 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, slik den framgår i vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser.
- Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene. De deler av eldre reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet oppheves. Øvrige deler av disse skal fortsatt gjelde.
- UPT tar brevet, datert 05.12.2023, fra Tom Hagen til orientering. Kvitfjell eiendoms interesser forsøkes ivaretatt gjennom detaljreguleringsplanen.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Kommunestyret i Ringebu vedtok 15.12.2020 at det skulle settes i gang planarbeid for områderegulering av sentrum av Kvitfjell øst, Kvitfjell alpinlandsby, med mål om planvedtak to år etter oppstart. Planområdet ligger ved midtstasjonen til Kvitfjell alpinanlegg og omfatter arealer fra Kvitfjell- og Gudbrandsgard hotell i sør, dagens parkeringsplass med tilliggende arealer og videre nordover langs Kvitfjellvegen fram til løypekryssing nord for krysset Gammelsetervegen/Myrlivegen i nord.

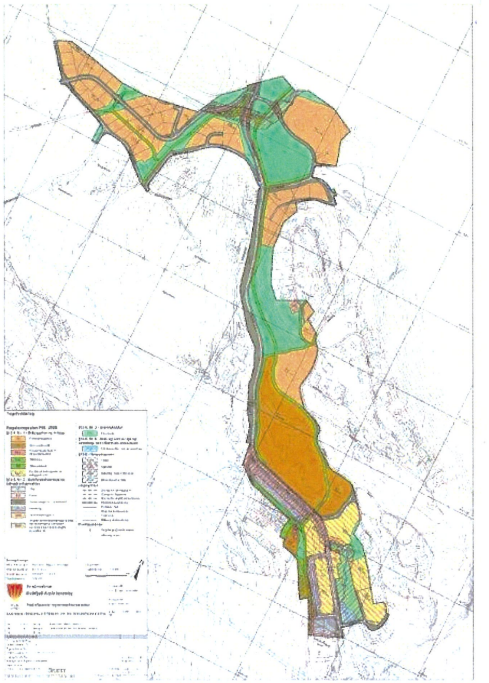


Hensikten med planforslaget:

Hensikten med planen er i henhold til kommunestyrevedtaket å sikre gjennomføring av de viktigste fellesformålene for allmenne interesser, blant annet adkomst til Kvitfjell- og Gudbrandsgard hotell med kjøreveg og gangveger, samt parkeringsareal til Kvitfjell nasjonalanlegg. Videre skal øvrige allmenne interesser med skiveger og planfri kryssing av adkomstveg, samt fellesarealer som friområde og grøntareal ivaretas. Tiltak for dette detaljreguleres, mens resten av planområdet innenfor områdeplanen stort sett stadfester dagens bruk og reguleringsformål. Dette gir rom for fleksibilitet ved senere detaljreguleringer.

Planforslaget:

- Detaljregulering av hovedadkomst som kommunal veg (Kvitfjellvegen) med tilhørende fortau/gangveger.
- Parkeringsanlegg for nasjonalanlegget og for allmennheten.
- Skianlegg (forbindelsesløyper mellom hytter/hoteller/næringsområder og alpinanlegget og langrennsløypenettet i fjellet), inkludert planskilte kryssinger av veg.
- Stadfesting av øvrige byggeområder for nærings- og fritidsbebyggelse, samt grønnstruktur og friluftsområder.



Vurdering av krav til konsekvensutredning:

Reguleringen av området tar utgangspunkt i kommunedelplan og gjeldende reguleringsplaner. Det er derfor konkludert med at konsekvensutredning med planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger ikke er nødvendig. Virkninger av tilpasninger og justeringer som er gjort i planleggingen er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av regulering ble varslet 25.09.2021. Det ble i oppstartsfasen gjennomført flere medvirkningsmøter med interessenter i området, blant annet med Kvitfjell Eiendom AS som den mest berørte interessent, samt Alpinco.

- Oppstartsmøte kommunen/rådgiver Structor Lillehammer AS 04.03.2021
- Varsling oppstart reguleringsplan 25.09.2021
- Førstegangs behandling i Utvalg for plan og teknisk 13.12.2022
- Offentlig ettersyn 16.12.2022 med frist 03.02.2023

Merknader etter offentlig ettersyn
UPT behandlet planforslaget første gang 13.12.2022 og det ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 16.12.2022 til 03.02.2023. Etter offentlig ettersyn kom det inn 12 merknader. Innholdet i alle merknadene er referert i eget notat av 15.09.2023, som er vedlagt planen. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Statsforvalteren i Innlandet, 02.02.2023
ROS-analyse: Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen på bakgrunn av mangler i ROS-analysen med hensyn til flom. Det ble konstatert at ROS-analysen er utarbeidet i tråd med veileder, men at den mangler nærmere vurdering av flomfare i planområdet selv om ikke planlagte byggeområde er berørt. Videre vises det til at hensynssone som risikoreduserende tiltak skulle vært en del av risiko- og sårbarhetsvurderingene. Det fremgår heller ikke om det er gjort vurderinger av om flom ovenfor planområdet har betydning for planområdet. I tillegg er ikke søndre del av elva vist med hensynssone flomfare (kun hensynssone bekkeløp med buffersone), samt at bestemmelsen for H320 Flomfare omfatter kun at det ikke tillates tiltak som er til hinder for fri vannstrøm ved flom. Statsforvalteren mener at kommunen må vurdere om bestemmelsen også skal omfatte restriksjoner for bygg og anlegg.

Myr: Statsforvalteren viser til sin forutsetning ved oppstart om at myrområdet i nordvest (SF2) ikke måtte bygges ned. Statsforvalteren er klar over at området er avsatt til utbygging i kommunedelplan for Kvitfjell, men oppfordrer Ringebu kommune om å fatte vedtak her som ikke bygger ned myr. Det er store uutbygde områder nord og ikke minst vest for SF2. Det vises til at fokus på tiltak for å redusere klimagassutslipp er tydelig forsterket fra 2012 (vedtak av kommunedelplanen) fram til i dag, samt egenskapene myr har til å dempe virkninger av flom og tørke og kapasitet til å lagre store mengder karbon.

Landskapshensyn: Statsforvalteren påpeker at det er bratt i enkelte byggeområder, f.eks. FB4, og at slikt terreng er lite egnet for utbygging med god landskapstilpasning. Statsforvalteren registrerer likevel at bestemmelsene for området sikrer en viss tilpasning og oppfordrer kommunen til å vurdere lavere mønehøyde/gesimshøyde for de bratteste tomtene, likedan til å legge føringer for detaljregulering av område SF1.

Energibruk og klimahensyn: Statsforvalteren mener (ut over at det åpnes for solceller) at planen mangler ambisjon og drøfting om alternative og klimavennlige transportløsninger, samt alternative energi- og materialbruk. Det er uheldig at en sentral og godt posisjonert destinasjon som Kvitfjell ikke har en større satsing på dette området.

Kommunedirektørens kommentar:
ROS-analyse: Vedrørende innsigelsen er det foretatt en utvidet vurdering av overvann/flom, og ROS-analysen er oppdatert for å etterkomme innsigelsen. Konsekvensene av flom oppstrøms planområdet er beskrevet og vurdert, og utbyggingens virkninger nedstrøms dokumentert. Notat om overvann/flom er oppdatert. Videre er plankartet endret ved at hensynssone flomfare (H320) er utvidet slik at Mælumselva med flomsone dekkes gjennom hele planområdet, inklusive arealet som tidligere var vist som H560 «hensynssone for bekkeløp med buffersone». Bestemmelser for hensynssone flomfare er supplert med at bygg ikke er tillatt i sonen, samt at anlegg (parkering og veg) skal utføres slik at de tåler 200-års flom med 40% klimapåslag.

Myr: Kommunedirektøren ser at de forhold vedrørende myr som påpekes av Statsforvalteren må hensyntas, ikke minst i lys av utviklingen med hensyn til håndtering av klimagassutslipp i form av karbondioksid, samt betydningen myr har for flom/fordrøyning. Området SF2 (N5.2 i kommunedelplanen) er tatt ut av planen som byggeområde for næringsbebyggelse og erstattet av formålet friluftsområde.

FB6 grenser til et myrdrag og det er registrert noe myrområder som går innenfor avsatte fritidstomter, maksimalt 5 meter innenfor, hovedsakelig mindre. For registrert myr innenfor FB6 og FB8 i nord, er det derfor valgt å regulere hensynssone bekkeløp med buffersone - H560. Det vil ikke være mulig å gjøre inngrep innenfor denne sonen, men arealet kan likevel legges til grunn for utnyttelsen av tomtene. Dette gir en buffersone på 5 meter mot myr som hensyntar randsonen til myr uten at det går på bekostning av regulerte tomter i særlig stor grad. Hensynssonen med tilhørende bestemmelser er derfor vurdert til å ivareta hensynet til myr innenfor disse områdene.

Landskapshensyn: Kommunedirektøren er klar over at noen av tomtene i FB4 er bratte og utfordrende med hensyn til bebyggelse. De tomtene som ikke allerede er bebygd, er imidlertid allerede fradelt etter gjeldende reguleringsplan, og å ta ut eller endre disse er vurdert som et uforholdsmessig inngrep. Kommunedirektøren vurderer også at det kan gjøres grep ved utforming av bebyggelse, som kan gi gode løsninger i bratt terreng. Bestemmelsene for arealer regulert til FB-formål er supplert med bestemmelser om utforming og terrengtilpasning etter offentlig ettersyn. For FB4 er det videre satt krav om sokkeletasje. Videre er det satt krav i bestemmelsene for de to sørligste tomtene i FB4 om at disse skal sees i sammenheng ved utbygging. Dette gir større spillerom for valg av plassering og type fritidsbolig innenfor bestemmelsene om utforming og terrengtilpasning. For område SF1 er det krav om detaljregulering og tiltak/hensyn til bratt terreng vil bli håndtert på vanlig måte, i tråd med gjeldende veiledere og kommunens egne retningslinjer når denne prosessen settes i gang.

Energibruk og klimahensyn: Selv om kommunedirektøren er enig i at alternativ energi- og materialbruk er ønskelig, vurderes det at nye føringer for bygging i planen ut over det som er gitt i gjeldende planverk ikke er naturlig ut fra planens hensikt. Når det gjelder alternative og klimavennlige transportløsninger er nødvendig veisystem fra bygda/E6 fram til planområdet allerede etablert. Om man oppnår igangsetting av utbygging av de mest sentrale områdene med leilighetsbygg/næringsbygg, slik planen legger opp til, vil dette gjøre transport av gjester med buss/organisert kollektivtransport mer aktuelt. Det kan også minnes om at man vinteren 2022/23 har fått i gang igjen bruken av Kvitfjell stasjon, med togtilbud Oslo-Lillestrøm-Hamar-Lillehammer-Kvitfjell i et samarbeid med togselskapet SJ, der kommunen også er en medaktør. Det arbeides også med utvidelse av tilbudet for sommerbruk.

2. Norges vassdrag- og energidirektorat, 17.01.2023
NVE fremmet innsigelse til planen på grunnlag av at flomfaren ikke er godt nok vurdert og innarbeidet i planen. Videre opplyses det om at det ikke kommer frem av planforslaget at reell flomfare er tilstrekkelig kartlagt i vassdraget. NVE opplyser at innsigelsen kan løses ved at reell flomfare kartlegges, at det tas inn bestemmelser som sikrer ivaretakelse av sikkerhet mot flom for ny- og eksisterende bebyggelse, samt at det dokumenteres at utbyggingen ikke forverrer flomforholdene nedstrøms planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:
Merknader vedrørende flom, flomfare og overvann er nå redegjort for, og endringer er gjort i kart og bestemmelser for å etterkomme innsigelsen også fra NVE. Se kommentar til Statsforvalterens merknad over for mer detaljert kommentar vedrørende innsigelsen fra NVE.

3. Innlandet fylkeskommune, 07.02.2023
Planfaglige forhold: Fylkeskommunen minner om rettleiar om planlegging av fritidsbustader og synes det er positivt at det er stilt krav om senere detaljregulering for flere av utbyggingsområdene innenfor planen. De savner likevel en tydeligere utdyping av forholdene til sentrumsformål, myr, kulturminner og samferdsel som man mener burde vært avklart i forbindelse med reguleringen.

Sentrumsformål: Fylkeskommunen påpeker at det er avsatt formål til tre sentrumsområder, men savner en vurdering av tillatte underformål i sammenheng med konkrete behov. Fylkeskommunen mener planen i større grad burde stilt krav til fellesområder og offentlige møteplasser i områdene regulert til sentrumsformål. Kommunen anbefales å vurdere krav om parkeringskjeller for enkelte av områdene, spesielt kanskje i sentrumsområdene hvor det er lagt inn en høy utnyttelsesgrad. De savner en vurdering av foreslått sentrumsformål opp mot utarbeidet handelsanalyse, samt hvordan dette følges opp i områdereguleringen og senere i detaljreguleringer.

Myr: Fylkeskommunen anbefaler kommunen å vurdere planlagt utbyggingsformål på området SF2 da dette ligger på myr. Området er vist til næringsformål i kommunedelplanen for Kvitfjell, men planen er fra 2012 og viktigheten av å ta vare på myr har fått betydelig økt fokus siden den ble vedtatt. Det påpekes også at området FB6 ligger delvis på myr og anbefaler å redusere dette arealet, alternativt legge inn byggegrense som hindrer tiltak mot myr for å unngå graving og fare for at myra dreneres og ødelegges.

Kulturminner: Fylkeskommunen opplyser at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Kulturarv mener det er positivt at planforslaget viderefører bevaring av et kulturminne fra nyere tid, «Olavskjelda» med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det bes om at kulturminnet omtales i planbeskrivelsen, med presisering av at det ikke er snakk om en såkalt Olavstradisjon med kontinuitet tilbake til middelalder og «Opplysningene om Olavskilden bygger på muntlig tradisjon som ikke kan dokumenteres lengre tilbake enn vårt århundre, jf. lokalhistoriker Hallstein Hage. Det finnes heller ikke informasjon som knytter denne til tidene før reformasjonen, og da er det heller ikke et automatisk fredet kulturminne.»

Samferdselsfaglige forhold: Fylkeskommunen sier det er positivt at kommunen ønsker å lage gode og trafikksikre trafikkløsninger og at planfri kryssing av skiløyper er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Det anbefales at det knyttes rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau og andre trafikkarealer.

Kommunedirektørens kommentar:
Sentrumsformål: Vedrørende Fylkeskommunens merknad om fellesområder og offentlige møteplasser i sentrumsområdene, er det etter offentlig ettersyn satt krav til utforming av første etasje og av møteplasser i bestemmelsene. Dette omfatter at virksomheter skal ha publikumsrettet aktivitet på bakkenivå, at utformingen av første etasje skal vektlegge aktive og utadrettede fasader, samt at det skal tilrettelegges for offentlig tilgjengelige møteplasser. For Kvitfjell viser handelsanalysen en underdekning på 72 prosent for dagligvarer, men det sies at dette er naturlig på grunn av at eksisterende forretning primært benyttes til supplering. Analysen konkluderer med at det er potensial for en til tre dagligvarebutikker til i kommunen, primært drevet av fjellområdene på Venabygdsfjellet og i Kvitfjell. I analysen tilrådes det å vurdere om økningen i volum likevel bør løses ved å legge til rette for økt dagligvarehandel i Fåvang, fremfor i hytteområdene. For Kvitfjell østsides del er det ikke sportsforretning i dag og kun en liten dagligvarebutikk. Med økt fokus på miljø og reduksjon av transportbehov (se Statsforvalterens merknad over) vurderes det nå at det vil være behov for de formålene som er satt opp i planen, inklusive forretninger. Dette ses også i lys av at planforslaget innebærer en utbygging som vil gi et stort antall nye gjestedøgn på stedet, samt at kollektivandelen for transport av gjester bør økes. Etter Fylkeskommunens merknad er det satt en begrensning på maksimal størrelse for tjenesteyting og forretninger innenfor planområdet. Bakgrunnen er å sikre videre kobling mellom Kvitfjell og tettstedene i Ringebu kommune for å hindre for stor lekkasje av handel, men samtidig legge til rette for et variert tilbud av tjenester og forretninger innenfor planområdet. Kommunen vurderer det slik at en økt næringsutvikling i Kvitfjell vil komme hele kommunen til gode og øke attraktiviteten til både Kvitfjell og Ringebu kommune for øvrig. Samtidig er det viktig at hovedtyngden av detaljhandel fremdeles ligger i tettstedene, for å unngå en uheldig konkurranse som svekker eksisterende bedrifters kundegrunnlag. Videre presiserer bestemmelsene hva som tillates innenfor formålet forretning og tjenesteyting.

Når det gjelder områdene KBA1, 5 og 7 ved hotellene, som har høyest grad av utnytting, vurderes det at gjennomføring av gjeldende reguleringsplan i seg selv ville medført parkeringsanlegg under bakken. Dette legges inn som bestemmelser for disse områdene, med minimum 1 plass per boenhet for leiligheter, 0,5 plasser per hotellrom og 1 plasser per 50m2 forretning. Dette er noe lavere krav enn i vanlige parkeringsnormer og dette begrunnes med at det etter utbygging i stor grad vil være gangavstand til forretninger og tjenestetilbud, samt dynamiske løsninger med bookingsystem for parkering for både private og kommersielle leiligheter.

Myr: Vedrørende Fylkeskommunens merknad om myr innenfor SF2, se kommentar til Statsforvalterens merknad over. FB6 tilsvarer området H2 i gjeldende reguleringsplan for U4 Kvitfjell. Innenfor regulert tomtegrense er det på det meste en stripe langs formålsgrensen med bredde ca. 5 meter som er registrert som myr i henhold til AR5/NIBIO, i all hovedsak mindre. Det er valgt å legge hensynssone bekkeløp med buffersone - H560 over registrert myr med buffersone på 5 meter i FB6 og FB8. Hensynssonen med tilhørende bestemmelser er vurdert å ivareta hensynet til myr ved utbygging av disse feltene.

Kulturminner: Undersøkelsesplikten for kulturminner er oppfylt. Planbeskrivelsen suppleres med presisering av at det ikke er snakk om en såkalt Olavstradisjon med kontinuitet tilbake til middelalder og aktuell ordlyd.

Samferdselsfaglige forhold: Med hensyn til samferdselsfaglige forhold gis vegene, parkeringsarealene, samt sentrumsarealene KBA rekkefølgekrav om etablering av fortau/gangveger som på plankartet grenser inntil disse formålene. Dette tilføyes i bestemmelsene.

4. Statens vegvesen, 02.02.2023
Statens vegvesen påpeker at trafikkmengden varierer mye etter skisesong og arrangementer. Det er derfor viktig å ta hensyn til trafikksikkerhet, både i denne planen og ved gjennomføring av tiltak. De vil derfor tilrå at utforming av veger og parkeringsplasser følger vegnormalene i håndbok N100 fra Statens vegvesen. Det gjelder spesielt for offentlige veger og plasser. Videre presiserer Statens vegvesen at krav til sikt i vegkryss og byggegrense langs offentlig veg bør tas inn i planbestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:
Veger er regulert med utgangspunkt i N100 med standardklasse Hø1 med årsdøgntrafikk (ÅDT) under 4000 og standardklasse «Overordnet boliggate» for sentrumsarealene, slik det står i planbeskrivelsen kapittel 5.3. Sikttrekanter og byggegrenser er lagt inn i plankartet.

5. Mattilsynet, 04.01.2023
Mattilsynet synes det er positivt at all bebyggelse skal koples til offentlig vann og avløp. Det rådes til at kommunen benytter seg av muligheten til å renovere vann- og avløpsnettet ved gravearbeid. Videre vises det til lov om plantehelse og at man i forbindelse med anleggsarbeid må vurdere tiltak å sikre at smittsomme plantesykdommer ikke følger med masser ved flytting. Planen bør ha informasjon om status for ulike skadegjørere, hvilke vilkår som gjelder, samt hvilke tiltak som må iverksettes om dette er aktuelt.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren ser ikke behov for renovering av VA-nettet som er av forholdsvis ny dato, men vil vurdere dette i forbindelse med utbyggingen. Kommunedirektøren ser ikke at spredning av

plantesykdommer er et aktuelt tema på Kvitfjell østside. Det vil ikke bli masseflytting av matjord fra dyrkede områder.

6. Midt-Gudbrandsdal landbrukskontor, 03.02.2023

Beiteinteresser: MGL påpeker at det er beiteinteresser i området og at planen medfører en ytterligere fortetting og utbygging i området ved og rundt Gammelsetra og Strandesetra. Det vises videre til beitebruksplanen med kartvedlegg, som viser at besetninger vil få redusert sitt tradisjonelle beiteområde. Det påpekes at veier virker kanaliserende på dyras ferdsel og kan trekke dem innover til hyttefelt. Av hensyn til framtidig beitebruk og -interesser er viktig å sørge for grønne korridorer og gjerdebestemmelser som sikrer at dyr kan komme seg gjennom området.

Dyrkbar jord: MGL fremholder at noen byggeområder ligger på dyrkbar jord, at bevaring av dyrkbar mark er en nasjonal interesse, at krav til jordvern er skjerpet de siste årene og at kommunen er bedt om å prioritere og følge opp jordvernstrategien. Det foreslås med bakgrunn i dette at alt areal som er registrert som dyrkbar jord reguleres til LNFR-område.

Myr: Det blir bemerket at myrområdet i nord er regulert til sentrumsformål (SF2). Myrareal bør ikke reguleres til byggeområde på grunn av myras egenskaper i forhold til biologisk mangfold, karbonlagring og funksjon som flomdemper. Det foreslås å regulere arealet til LNFR, samt buffersone mot myrområdet på minimum 10 m for å unngå konsekvenser av utbygging.

Olavskilden: MGL kommenterer at bestemmelsen beskriver hensynssone H730, som ikke er vist. Det antas at det menes H570 i kartet. Det stilles spørsmål ved om det er avsatt tilstrekkelig hensynssone til å bevare kilden ved at det i reguleringsplanen er lagt opp til utbygging i områder som drenerer til kilden. Det bør vurderes om bygging i områdene KBA2 og 3 vil kunne gi konsekvenser for kilden.

Kommunedirektørens kommentar:

Beiteinteresser: Utbyggingen vist i planen tilsvarer i all hovedsak den arealbruken som ligger i gjeldende kommunedelplan og reguleringsplaner, se kommunestyrets føringer for planarbeidet. Det foreslås i liten grad nye veger som vil ytterligere kanalisere beitedyr inn i området, og for sentrumsområdet innebærer planforslaget oppstramming av vegsystemet både i dagens og framtidig situasjon. Kommunens gjerdebestemmelser er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, se punkt 3.10. Grønne korridorer i form av areal regulert til friområde, skianlegg og skitrasé vil på sommerstid sikre muligheten for beitedyr å ferdes i og gjennom planområdet.

Dyrkbar jord: Arealet som var regulert til SF2 ved offentlig ettersyn er som følge av innkomne merknader omregulert til friområde. Bortsett fra områdene helt i nord (SF2) er arealene som er registrert som dyrkbare kun mindre arealer langs Kvitfjellvegen. Ut fra eksisterende bruk av området anses det at disse arealene med liten sannsynlighet vil dyrkes.

Myr: Med hensyn til MGL sin merknad om myr, se kommentar til Statsforvalterens merknad over.

Olavskilden: Vedrørende hensynssonen H730 er bestemmelsene justert, det skal være H570. Sonene er videreført fra gjeldende reguleringsplan og i henhold til kommunestyrets føringer er utstrekningen av byggeområdene følgelig ikke endret. Det vises også til fylkeskommunens merknad vedrørende kulturminner.

7. Kvitfjell Eiendom AS, 03.02.2023

Kvitfjell Eiendom oppfatter at kommunen ønsker mer aktivitet og utbygging for å videreføre utviklingen av Kvitfjell som destinasjon og for å skape aktivitet i kommunen med hensyn til arbeidsplasser i både byggefasen og etter utbygging. Det beste bidraget kommunen kan gjøre i forhold til dette er å sørge for tre forhold som har en klar indre sammenheng: 1) fungerende skiveger, 2) redusert behov for bruk av bil internt, 3) å legge til rette for økonomisk bærekraftig utbygging av de ulike delfeltene.

Skiveger: Det opplyses om at Kvitfjell Eiendom var kritiske til at planområdet for Kvitfjell Alpinlandsby ble utvidet til å omfatte hele området fra Gudbrandsgard til og med søndre del av U4, men at man ut fra siktemålet med planen mener det likevel er hensiktsmessig at planområdet er utvidet. Det påpekes at hvis man lykkes med å etablere et velfungerende system for skiveger vil man redusere parkeringsbehovet.

Det vises til tidligere planer for løype fra Kvitfjelltoppen via U4 som bør videreføres i planen nå. Etter Kvitfjell Eiendom sitt syn er det to alternativer langs Kvitfjellvegen mot Børson; øst eller vest for Kvitfjellvegen. De mener løypa uansett ikke bør legges inn i friområde og SF1 slik kommunen legger opp til grunnet at det er i strid med kommunedelplanens bestemmelse §1-7 om hensynet til friluftsliv, eksisterende stier, alpintraseer og skiløyper. Plasseringen gjennom SF1 vil gi omfattende inngrep i visuelt utsatte områder, samt unødvendige inngrep i byggeområder og arealer avsatt til grønt.

Veg: Kvitfjell Eiendom er ikke enig i at utbygging av FB1 og SF2 krever et fire-armet kryss ved Kvitfjellvegen som ny avkjøring og at det fremstår som uheldig og som uhensiktsmessig. Ny adkomst bør etableres direkte fra Kvitfjellvegen rett nord for Kvitfjell Eiendom sitt forslag om plassering av skibru. Ønsker at dagens avkjøring ved V7 (Midtibakken) bør beholdes, men slik at dagens adkomst til parkeringsarealet rett syd for denne stenges.

Utbyggingsområder og arealformål: Kvitfjell Eiendom anser at utviklingen i planområdet ikke har hatt den fremdriften de og kommunen har ønsket. De er innstilt på å gå videre med utvikling av sine arealer, forutsatt at utbyggingen vil være økonomisk bærekraftig ved endring til fritidsbebyggelse.

En økning av tjeneste- og servicetilbudet vil kunne muliggjøre utbygging av utleieboliger/varme senger på sikt, men servicetilbudet må da etableres først. Det må derfor åpnes for konsentrert fritidsbebyggelse med høy utnyttelse i SF1 og SF2 allerede nå, for å skape større forutberegnelighet og muliggjøre ønsket nødvendig utvikling. Utnyttelsesgraden bør økes i SF1 og det bør minst åpnes for BYA 100% av tomteareal justert for byggegrenser og interne veier og plasser og minst 3 etasjer (gesimshøyde 10,5 meter og mønehøyde 12,5 meter). Vedrørende KBA1, 5, 6 og 7 ser Kvitfjell Eiendom at en økning i utnyttelsesgrad er en forutsetning for «Fritidsbebyggelse – konsentrert» uten krav til utleie. BYA på 100% bør beholdes i KBA1, 5, 6 og 7, men at etasjetallet bør økes til 4, som vil si gesims på 12,5m og møne på 14,5m.

Det påpekes at angivelsen av utnytting for KBA2, 3 og 4 ikke er konsistent med beskrivelsen, hvor det på samme måte som for KBA1, 5, 6 og 7 er lagt til grunn utnyttelse beregnet som %-BYA – kombinert med gesims- og mønehøyder. Dette må endres i bestemmelsene, hvor utnyttelsen er angitt som BRA i % av tomtens areal. Utnyttelsen bør videre økes også for disse områdene, til minst BYA 50% med 3 etasjer, som man mener er i tråd med kommunens uttalte forutsetning om at det er rom for høy utnyttelse i disse områdene.

Rekkefølgekrav: Kvitfjell Eiendom er innstilt på å bidra til realisering av skiveisystemet gjennom rekkefølgekrav, men forutsetter at man kommer i gang med økonomisk lønnsom utvikling slik at det blir rom for å bidra. De mener også at øvrige aktører i anlegget må bidra på samme måte og forutsetter at rekkefølgekravene om infrastrukturløsninger knyttes opp mot tilgrensende planområder som vil ha tilsvarende nytte av tiltakene og belaste disse på lik linje med deres arealer.

Kommunedirektørens kommentar:
De tre forholdene som Kvitfjell Eiendom fremholder er i overensstemmelse med de målsettingene kommunestyret har satt for planarbeidet, samt planens hensikt. Planen vil sikre sammenhengende skiveg fra toppen av alpinanlegget, via Kvitplassen/Hestesenteret, forbi U4, under Kvitfjellvegen og ned til alpinanlegget ved Gudbandsgard/Kvitfjell hotell. Areal det vises til utenfor planavgrensningen i denne planen er regulert til skiveger i andre planer.

Skiveger: Ved utarbeidelsen av planforslaget ble 8-10 varianter av føring av løypa vurdert, før foreslått løsning ble valgt. Det vises til planbeskrivelsen kapittel 5.2.2.4 og 5.2.2.5. Hovedårsakene til at Kvitfjell Eiendom sitt alt. A (dagens løsning) ikke er anbefalt er at løypa må komme ned til krysningspunktet med Kvitfjellvegen i tilstrekkelig høyde for å komme over i bru, samt at løypa må ha jevnt fall fra Myrlivegen og ned. Det har vært en forutsetning for planarbeidet at hovedløyper ikke skal krysse kjøreveger i plan. Føring av løypa på vestsiden vil ikke gi mulighet for planskilt kryssing av Kvitfjellvegen for hyttene ved Kariberg og byggeområdene øst for vegen ellers. For løype gjennom SF1 og FB3, vises det til planbeskrivelsen hvor det fremkommer at SF1 vil ha direkte adkomst til løypa dersom den ikke legges inntil Kvitfjellvegen. Alternativt er eneste adkomst til SF1 via den søndre delen av Myrlivegen, som er svært bratt, stedvis opp til 14 % og derfor bør tilføres begrenset ny trafikk. Kommunedirektøren vil også anta at det å ha løypa gjennom SF1 og ved byggeområdet FB3 vil være positivt for byggeområdene som en god løsning for ski inn/ut. Det er etter offentlig ettersyn satt bestemmelser om terrengbearbeidelse og vegetasjon for arealer regulert til ISA og SKI, for å redusere inngrep innenfor disse arealene. Kommunedirektøren mener derfor foreslått løsning for hovedløypa skal beholdes. Planforslaget viser føring av hovedløype, mens område SF1 har krav om detaljregulering før utbygging. Ved detaljreguleringen bør man vurdere behovet for løype langs Kvitfjellvegen på deler av strekningen ut fra hvordan bebyggelsen på SF1 plasseres og utformes. For å sikre dette foreslås at det settes av et areal til løype langs vegen på nedre del av SF1, fra nord sørover til nordre innkjøring til P2/FO1 allerede nå.

Veg: Hensikten med den foreslåtte nye adkomstvegen til FB1 og Myrlivegen er å få stengt dagens kryss med Myrlivegen slik at hovedløypa ikke krysser denne i plan. Se planbeskrivelsen punkt 5.2.2.3 og 5 for vurderte løsninger for vegsystemet og krysning av Kvitfjellvegen. Området er befart og løsning prosjektert på grunnlag av svært nøyaktige terrengdata og lagt utenom registrerte myrområder. Kommunedirektøren foreslår at planforslaget beholdes uendret. Med hensyn til adkomst for Børson er det foretatt enkelte endringer slik at det gis direkte avkjørsel til SF3 så nært opp til planlagt løypekryssing over Kvitfjellvegen som mulig. Plassering begrenses av frisiktkrav (i henhold til SVV normal V121. Avkjørsel vises på plankartet med plassering i henhold til ovennevnte. Fjerning av eksisterende avkjørselspassasje mellom Midtibakken-vegen og plassen er vist i planforslaget og beholdes.

Utbyggingsområder og arealformål: Utgangspunktet for planarbeidet er at allerede regulerte forhold utenom veg/løyper bør videreføres, jf. kommunestyrets føringer. Kommunedirektøren har likevel funnet at deler av næringsområde S1-a kan omreguleres til fritidsbebyggelse (nå FB3, som utgjør 9,1 daa). Ellers er utbyggingsområdene beholdt med formål tilsvarende gjeldende arealplaner, og med arealutnytting så nært opp til det som er mulig ut fra planens målsetting om arealer til løyper, veger og parkering etter kommunestyrets vedtak. SF2 foreslås tatt ut av planen, se merknader fra Statsforvalteren og fylkeskommunen. SF1 er foreslått med BRA 75% og med bestemmelser om at høyder på bygninger (det vil si etasjeantall mm) skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Kommunedirektøren mener dette er forhold som må vurderes nærmere med 3d-illustrasjoner og siktanalyser og vurderinger av landskapsbilde gjennom detaljregulering. Spesielt gjelder dette for de høyestliggende delene av SF1 der gesims på 12,5m ser ut til å ville skygge for utsikten fra bakenforliggende hytter i Brennbakken og Måsåhaugen. Kommunedirektøren vurderer at BRA på 75% allerede er en svært høy grad av utnytting for dette området.

Det er riktig at bestemmelsene sier BRA 50 % for KBA2. Det er i praksis samme bestemmelser som i gjeldende plan. Dette området er ikke endret i plassering og utstrekning i forhold til gjeldende plan og er altså videreført i tråd med kommunestyrets føringer. Kommunedirektøren foreslår at dette ikke endres. Forutsetning om høy utnytting gjelder KBA 1, 5, og 7. Utnyttelsen for KBA3 og 4 økes fra 25% BRA (ved offentlig ettersyn) til 40% BYA. Gesims- og mønehøyde innenfor KBA3 og 4 økes med 1 meter.

Rekkefølgekrav: Rekkefølgekrav i reguleringsplan er hjemlet i pbl. §12-7 nr. 10. Krav kan bare knyttes til tiltak i planområdet. Man kan ikke sette rekkefølgekrav om bidrag fra områder utenfor planområdet, eller om at personer eller virksomheter skal betale for tiltak i planen. Rekkefølgekravene er derfor knyttet til områder innenfor planen som ikke er regulert tidligere (FB1, SF1, SF2), eller som er vesentlig endret i forhold til gjeldende plan (FB2, FB3, KBA1, 5, 6, 7). De ikke-bebygde delene av Gudbrandsgard senter IV skal detaljreguleres gjennom endring av reguleringsplan for Gudbrandsgard Lodge. Rekkefølgekrav, eventuelt krav om utbyggingsavtale for denne planen vil bli vurdert i forbindelse med den.

8. Alpinco AS, 10.01.2023
Alpinco AS fremholder at det er prisverdig og nødvendig at Ringebu kommune har igangsatt planarbeidet her.

Virkemidler og rekkefølgekrav: Alpinco AS viser til sine innspill ved oppstart, primært om skiveger, krysningspunkter, parkering og veger. Det konstateres at innspillene til dels er hensyntatt, og at det overordnet virker som det er valgt gode og gjennomførbare løsninger for de viktigste fellesområdene. Likevel mener Alpinco AS at det er knyttet utsikkerhet til gjennomføringen av infrastrukturtiltakene grunnet svake virkemidler. Videre mener de at U4 (like nord for planområdet) som kanskje representerer størst verdi og har størst avhengighet av ski inn/ut og nye krysningspunkter, burde vært med i planen.

KBA6: Alpinco AS opplyser at arealet KBA6/arealer i tilknytning til Gudbrandsgard hotell er avklart i rettsforlik med tilhørende avtale om vei og parkering fra 1999, der Ringebu kommune er part i forliket. Rettsforliket forutsatte et makeskifte av parkeringsarealene, men det har ikke vært mulig å komme til enighet med Kvitfjell eiendom om makeskiftet. Det vises til at deler av arealet er foreslått til utbyggingsformål KBA6 og at dette bryter med gjeldende regulering. Alpinco mener at området KBA6 må utgå og området reguleres til parkering i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren har vurdert utvidelse av planområdet og kommet til at det ikke skal utvides i denne omgang. Eksisterende løypeareal langs Kvitfjellvegen tas inn i planen. Området KBA6 ligger på eiendommen 110/136 og en mindre del av 110/72. Disse eies av Gunnar Fretheim med festerett til Kvitfjell Resort AS (heleid av Tom Hagen Eiendom AS) i 90 år fra 1999. I og med Alpinco's opplysninger om rettsforliket og gjeldende plan vurderer kommunedirektøren at Kvitfjell Eiendom/Kvitfjell Resort AS ikke kan bygge på de aktuelle arealene. Planen endres slik at KBA6 i sin helhet reguleres til parkering.

9. Gudbrandsgard Hotell, 13.01.2023
Gudbrandsgard hotell oppstiller en rekke punkter som må ivaretas og legges til rette for. Disse er: vegadkomst til hotellet og Gudbrandsgard Lodge, parkering for hotellets gjester og ansatte, tilgjengelig kapasitet må ikke reduseres, drift av fellesparkeringen, rydde opp i ansvarsforholdene, ladepark for el-biler, varelevering for hotellet, samt areal til boliger for ansatte. Gudbrandsgard hotell påpeker at arealet KBA6 som omregulerer deler av dagens parkering må tas ut/endres til parkeringsformål som i dag. Det påpekes at bebyggelse her ikke kan aksepteres og at parkeringsarealene her ikke kan avses.

Kommunedirektørens kommentar:
Det er planens hensikt å avhjelpe disse forholdene. Vareleveringsproblematikken er vurdert, men funnet vanskelig å løse, utenom tiltak som ligger utenfor det planområdet kommunedirektøren fastsatte ved oppstart. Eventuelle tiltak her vil måtte berøre naboeiendom og bør eventuelt tas opp i en egen reguleringssak. Planen regulerer betydelig områder for bebyggelse som kan brukes av ansatte, men hvilke områder som eventuelt skal benyttes til dette blir opp til privatrettslige avtaler. Med hensyn til merknaden om KBA6, se kommentar til merknad fra Alpinco AS over.

10. Kvitfjellsetra Velforening, 23.01.2023
Kvitfjellsetra Velforening oppfatter planforslaget som svært vanskelig å lese. Det kommenteres at det mangler opplysninger om hvem som er grunneiere av arealene som er vist i plankartet, tidsplan, samt at det mangler en finansieringsplan.

Velforeningen mener planen kun tjener utbygger, ikke de som allerede er hytteeiere. De stiller seg tvilende til at ski inn/ut til hytteområde U4 lar seg gjøre med den nye prosjekterte løypetraséen som krysser Gammelseterveien. Det vises til at skibrua over Kvitfjellsetervegen er utgangspunktet for nedfarten og at man bare kommer ned til langrennsløypa før man møter på motbakker. Videre mener velforeningen at planlagt veg gjennom U4 er helt unødvendig og bør tas ut av planen, eventuelt gjøres om til en blindvei med snuplass. Dette begrunnes med at den vil få mye gjennomgangstrafikk, gi manglende trafikksikkerhet, samt støy og støvplager i U4. Dagens veg bør opprettholdes og det bør etableres en kulvert under Gammelsetervegen i stedet.

Kommunedirektørens kommentar:
Planforslaget er utarbeidet etter gjeldende regler for opptegning og maler som er fastsatt av departementet. Problemstillingene er mange og noe kompliserte. Det er ikke vanlig å påføre opplysninger om grunneiere innen planområdet, dette er informasjon som kan finnes via andre kilder som er offentlig tilgjengelige, f.eks. norgeskart.no/seeiendom (gratis). Det er ikke innenfor mandatet til en reguleringsplan å spesifisere en fremdrift annet enn rekkefølgekrav eller frister for gjennomføring. Slike rekkefølgekrav er satt opp mot ikke utbygde områder innenfor planområdet. Rene tidsfrister vil kun medføre at foreslåtte tiltak ikke kan gjennomføres hvis gitte frister ikke overholdes og dette vil ikke tjene denne reguleringsplanens hensikt. Finansiering er ikke tema i en reguleringsplan, annet enn det som kan knyttes til rekkefølgebestemmelser. Reguleringsplanen fastsetter arealbruken, finansiering må vurderes etter vedtak av reguleringsplanen.

Planens hensikt er å sikre gjennomføring av de viktigste fellesformålene for allmenne interesser. Dette omfatter adkomst til Kvitfjell hotell og Gudbrandsgard hotell med kjøreveg og gangveger, parkeringsareal til Kvitfjell nasjonalanlegg, samt ivaretakelse av øvrige allmenne interesser som trafikksikkerhet med planskilte kryssinger for løyper, skiveger og fellesarealer som friområder, grøntareal med mer. Planen opprettholder i prinsippet ellers de byggeområder og -volumer som allerede ligger i gjeldende planer, men pålegger rekkefølgekrav til delfinansiering av tiltak.

Det stemmer at man ikke oppnår fall fra alpinbakken helt fram til U4, men det vurderes likevel riktig å regulere en videreføring av den eksisterende løypa fram til området. Ny adkomst med avkjøring fra Kvitfjellvegen har til hensikt å gi mulighet for planfri kryssing av Gammelsetervegen uten kulvert, samt å avhjelpe trafikksikkerheten i dagens kryss med Kvitfjellvegen, som ikke er tilfredsstillende. Dette krysset, som vanskelig kan utbedres vesentlig uten store inngrep vil da få sterkt redusert trafikk. I gjeldende planverk er det regulert et betydelig antall nye hyttetomter langs eksisterende vegsystem, slik at antall berørte av trafikk etter full utbygging blir omtrent uendret i forhold til dagens situasjon. Samlet sett vurderes ny løsning å gi bedret trafikksikkerhet.

11. Kvitfjellåsen Velforening, 02.02.2023
Kvitfjellåsen Velforening er generelt positive og takknemlige for at det planlegges og legges til rette for sårt tiltrengt utvikling i Kvitfjell øst. Velforeningen mener at felt SF2 absolutt ikke burde bygges ned grunnet at det er eneste flate friområdet i dag og er et viktig samlingspunkt. Velforeningen støtter den planlagte skiløypetraséen langs Kvitfjellvegen, men ønsker at det vurderes å legge skisporet så langt bort fra Kvitfjellvegen som mulig i området nedenfor Kariberget.

Velforeningen er kritisk til at kommunen har valgt å gjennomføre planprosess uten bred medvirkning og mener det kunne vært avholdt workshops og informasjonsmøter med hytteeiere og brukere av området. Videre mener de planforslaget er vanskelig å lese og at det er dårlig opplyst grunnet mangel på grunneierkart, volumstudier og sol- /skyggediagrammer.

Trafikksikkerhet og infrastruktur: Velforeningen påpeker spesielt at det straks må etableres planskilte krysninger over Kvitfjellvegen, hvor det daglig er risiko for alvorlige ulykker og at dette må forskutteres av kommunen. Det bør reguleres inn fortau langs Kvitfjellvegen fra planlagt planskilt løypekryssing i nord ned til Gudbrandsgard. Ifølge velforeningen fremstår ny adkomstveg opp langs skitrase langsmed Gammelsetervegen helt unødig og burde tas ut av planen. Dette skaper også et nytt krysningspunkt for skiløypa «Dæhlierunden», som ellers ikke er videreført i planen.
Videre bør planlagt veg mellom FB1 og SF2 (V2) tas ut av planen og Myrlivegen burde oppgraderes i stedet.

Det er en bekymring for undervurdert antall P-plasser på øvre plass, med tanke på at det fjernes P-plasser fra nedre område. Det er ikke sikret/tilrettelagt for ski inn/ski out til hyttetomtene i foreningens felt, samtidig som det bygges ut store områder som vil føre til økt trafikk og parkeringsbehov. Løsning for dette etterlyses.

Rekkefølgebestemmelser: Det etterspørres større forpliktelse fra kommunen om å forskuttere/investere i kommunal/offentlig infrastruktur som skibroer, fortau og generell oppgradering av Kvitfjellvegen.

Kommunedirektørens kommentar:
Området SF2 er tatt ut av planforslaget, jf. Statsforvalterens merknad over. Det er regulert ny hovedløypetrasé med planskilte kryssinger av Kvitfjellvegen nord i planområdet og ved parkeringsområde P2/Børson like nord for byggeområdene i sentralområdet.

Ut fra kommunestyrets vedtak og planens hensikt, samt at mange involverte er bosatt andre steder enn i Ringebu, har det vært vurdert som mindre hensiktsmessig med spesielle møter/workshops o.l. ut over normale minstekrav til medvirkning. Det har vært gjennomført møter med de som disponerer arealer som er direkte berørt av planens endringer, det vil si Alpinco/Gudbrandsgard og Kvitfjell Eiendom/Kvitfjell hotell. Videre har planrådgiver besvart mange henvendelser og spørsmål fra hytteeiere og andre interesserte per telefon og e-post.

Planforslaget er utarbeidet etter gjeldende regler for opptegning og maler som er fastsatt av departementet. Volumstudier mv er ikke vurdert som nødvendig, da planens hensikt er å sikre arealer til veger, parkeringsplasser, løyper og allmenhetens interesser, samtidig som byggeområdet i stor grad beholdes uendret. De involverte er informert om utvidelsen av planområdet.

Trafikksikkerhet og infrastruktur: Fortau/gangarealer langs Kvitfjellvegen er regulert fra sør, gjennom sentralområdet og nordover fram til avkjøringen til Midtibakken. Det er etter offentlig ettersyn satt krav i bestemmelsene om at disse arealene skal være opphøyde, adskilte fra veg, samt opplyste. Videre er det regulert nye sammenhengende løyper på strekningen, både inntil vegen og i egen trasé gjennom byggeområde SF1. Disse vil fungere som gangarealer på sommeren. På grunn av

terrengforholdene ved Kariberget er det ikke rom for ytterligere sidearealer langs Kvitfjellvegen. Det vises til kommentaren om samme veg (i U4) for Kvitfjellsetra velforening over. Hensikten med den nye vegen er å stenge krysset Kvitfjellvegen/Myrlivegen, slik at ny hovedløype ikke trenger å krysse Myrlivegen. Planskilt kryssing av Myrlivegen er vurdert og ikke funnet gjennomførbar.

Alle arealer som er tilgjengelig for parkering ut fra planens hensikt og forutsetninger er regulert. De faktiske bebygde arealene i planen er redusert for å få plass til parkeringsplassene som er vist, mot at det tillates flere etasjer som gir samme bruksarealer. Videre er det satt krav til parkering under bakken for disse områdene, samt på egne byggeområder (SF1). Høydeforskjellen fra alpinanlegget/sentralområdet opp til Kariberget er en utfordring for løypesystemet, men det er hensikten at det forbedrede løypesystemet skal redusere behovet for parkering for beboere i nærområdet.

Rekkefølgebestemmelser: Vedrørende rekkefølgebestemmelser vises det til kommentaren om samme forhold i merknaden fra Kvitfjellsetra velforening over.

12. Jon Andreas Krogsveen, 05.02.2023

Jon Andreas Krogsveen påpeker at Olavskilden er et meget viktig fortidsminne som absolutt ikke må forringes. Han frykter at videreutvikling av områdene KBA2 og 3 skal påvirke vannveiene til kilden og mener disse bør bestå som LNF-områder.

Kommunedirektørens kommentar:
Området for Olavskilden er videreført med formål Bevaring av kulturmiljø. Planen innebærer således ingen planendringer for området Olavskilden. Det kan ikke helt utelukkes at utbygging på disse områdene kan føre til endringer i tilsiget. Områdene KBA2 og 3 er i gjeldende plan regulert til byggeområder (FBF2 og 3). Disse er nå videreført som byggeområder uten endring av utstrekning. Begge byggeområdene drenerer til Mælumselva og vil fortsatt gjøre det etter utbygging.

Innsigelser ved offentlig ettersyn
Statsforvalteren og NVE hadde innsigelser vedrørende flomfarevurdering og forholdet til dette i ROS-analysen. Innsigelsene er løst ved at etterspurte tilleggsutredninger og oppdatering av ROS-analysen er utført og oversendt, se brev fra Ringebu kommune den 15.06.2023. Statsforvalteren og NVE har i brev av henholdsvis 14.07.2023 og 06.07.2023 meddelt at innsigelsene trekkes etter vurdering av det oversendte materialet.

Endringer i planen etter offentlig ettersyn
Etter vurdering av alle merknadene er det gjort følgende tilleggsvurderinger og endringer i planforslaget:
Plankart:

- Plankartet endret slik at Mælumselva med flomsone dekkes med hensynssone flomfare (H320) gjennom hele planområdet.
- Plankartet endret ved at område SF2 nord i planområdet er tatt ut av planforslaget og erstattet med formål Friområde.
- Plankartet supplert med hensynssone H560 over myr innenfor FB6 og FB8 med tilhørende bestemmelser.
- Plankartet er supplert med frisiktsoner.
- Plankartet er supplert med løypeformål langs Kvitfjellvegen forbi byggeområde SF1 (brukes til løype i dag).
- Plankartet endret slik at adkomst til SF3 (Børson) blir med direkte avkjørsel fra Kvitfjellvegen over parkeringsplass P2.
- Opprinnelig foreslått byggeområde KBA6 (på eksisterende parkeringsareal ved Gudbrandsgard) er tatt ut av planen og erstattet med parkeringsformål.
- Plankartet supplert med løypetilknytning mellom ny løype ved ny planfri kryssing i nord og den eksisterende løypa «Dæhlierunden».
- Adkomstpiler er fjernet fra plankartet.

Planbestemmelser:

- Bestemmelsen for hensynssone flomfare er supplert med at bygg ikke er tillatt i sonen og med at anlegg (parkering og veg) skal utføres slik at de tåler 200-års flom med 40% klimapåslag.
- Fellesbestemmelsene for solceller er supplert med differensiering mellom solceller på tak og fasade.
- Nytt punkt 3.16 om forretning og tjenesteyting med maksimal størrelse per enhet.
- Bestemmelsene for hensynssone bekkeløp med buffersone - H560 er supplert med at det ikke tillates terrenginngrep eller andre tiltak innenfor H560_7 og H560_8.
- Utvidede rekkefølgekrav om tiltak for flom- og overvannshåndtering.
- Bestemmelsene om flom og overvannshåndtering er supplert med tretrinnsstrategien.
- Bestemmelsene for byggeområdene i sentralområdet (KBA1, 5 og 7) er supplert med krav om at parkering skal være i parkeringskjeller.
- Krav til antall parkeringsplasser per enhet er noe redusert, fra 1,2 plasser til 1 plass per boenhet, 0,5 plass pr. hotellrom og 1 plass pr. 50m² forretning og tjenesteyting for SF- og KBA-formål. Supplert med mulighet for å etablere 5% gjesteparkering av totalt antall parkeringsplasser for hvert felt.
- Utnyttelsesgraden i KBA3 og 4 er økt fra 25% BRA til 40% BYA, samt økt gesims- og mønehøyde med 1 meter. Fordelingen mellom formål er satt til 50% fritidsbebyggelse og 50% fritids- og turistformål.
- Bestemmelsene for SF1, SF3, KBA1, 5 og 7, samt KBA2 er supplert med bestemmelser om utforming av første etasje.
- Bestemmelsene er supplert med rekkefølgekrav om at tilgrensende fortau/gangveger skal etableres samtidig med utbygging av veger og parkeringsplasser i områder V1, P1 og P2, samt at område KBA1 skal ryddes og planeres samtidig med vegutbyggingen.
- Bestemmelsene for FB2, FB4, samt FB5 til og med FB11 er supplert med bestemmelser om adkomst.
- Bestemmelser om utforming og terrengtilpasning er lagt til for FB-formål med krav om sokkel for FB4, samt differensiering av høyder for bygninger med og uten sokkel.
- Bestemmelsene for FB4 er supplert med krav om å se de to bratteste tomtene i sammenheng ved utbygging.
- Bestemmelsene om parkering for FB-formål reduserer antall parkeringsplasser per tomt for til maksimalt 2 plasser.
- Det er satt krav til saltak med vinkel mellom 20 og 35 grader for FB-, SF, og KBA-formål i hele planområdet.
- Bestemmelser for REL er supplert med krav til taktekking og fasademateriale.
- Bestemmelsene for fortau og gangveger er supplert med krav til opphøyde, adskilte og opplyste arealer.

Øvrige plandokumenter:

- Oppdatert notat om overvann/flom: Utvidet vurdering av overvann/flom med særskilt vurdering av flom oppstrøms planområdet, samt dokumentasjon av utbyggingens virkninger nedstrøms.
- ROS-analysen er oppdatert i henhold til ovenstående.
- Planbeskrivelsen er supplert med ordlyd om Olavskilden (bevaring av kulturmiljø).

- Planbeskrivelsen, notat om overvann/flom, samt ROS-analysen er oppdatert i henhold til endringene i bestemmelsene og plankartet.

Vurdering

Vurdering av sentrale punkt i planforslaget

Infrastruktur (veg, parkering, skiløyper, VA og støy):

Det planlegges planskilt løypekryssing av Kvitfjellvegen nord i planområdet. I forbindelse med dette legges Kvitfjellvegen noe om. Videre ned til sentralområdet vil Kvitfjellvegen i prinsippet forbli slik den er i dag, mens det reguleres inn en gatestruktur på sentralområdet ned mot hotellene. Her planlegges også parkering for Kvitfjell nasjonalanlegg inkludert en buss-sløyfe slik at busser kan snu på trafikksikker måte ved hotellene og alpinanlegget.

Kvitfjellvegen er vist med normalbredde 6,5 meter fra nord og ned til sentralområdet ved Børson. Dette tilsvarer anbefalt standard sett i sammenheng med ÅDT på strekningen. Mellom byggeområdene på sentralområdet (KBA 1 og 7) er det planlagt med 5,5 meters vegbredder og 3 meter brede fortau. Det er regulert fortau/gangarealer langs Kvitfjellvegen gjennom planområdet som sammen med nye regulerte løyper vil fungere som kommunikasjonsårer for myke trafikanter. Det er konkludert med at adkomsten til Børson bør justeres da dagens adkomst ikke er trafikksikker, samtidig som nødvendig hovedløype fra byggeområdene i nord må krysse denne. Det foreslås en adkomst fra Kvitfjellvegen noe lenger opp via øvre parkering. Samlet sett vurderes ny løsning å gi bedret trafikksikkerhet.

Byggeområde KBA6 fra planforslaget ved offentlig ettersyn er omregulert til parkeringsformål. Videre er det satt opp bestemmelser med krav til parkering i parkeringskjellere for byggeområdene KBA1, 5 og 7 etter merknader fra Fylkeskommunen ved offentlig ettersyn.

Det er planlagt sammenhengene hovedløype/skitrase fra området ved Kvitplassen/Solekvea/Hestesenteret i nord, ned til alpinanlegget ved Gudbrandsgard uten at veger krysses i plan. Sammen med eksisterende og allerede regulerte løypetraséer ovenfor planområdet vil man oppnå en sammenhengende løype uten vegkryssinger i plan hele veien fra toppen av alpinanlegget og ned.

Alle byggeområder skal knyttes til eksisterende VA-anlegg, som vurderes til å ikke ha behov for renovering. Planen innebærer ikke egne områder til VA-traséer.

Når det gjelder støy medfører ikke planforslaget nye vegstrekninger som får større trafikk enn det som vil følge av gjeldende planer. Den overordnede strukturen beholdes, med mindre forskyvninger og strukturering i sentralområdet. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av forholdet til vegtrafikkstøy. I likhet med kommunedelplan og de tidligere reguleringsplanene i området, viser vurderingen at det ikke er nødvendig med egne støyberegninger eller støyutredninger av tiltak etter T-1442 da tiltaksgrensene ikke kan bli overstegt.

Flom, overvann og skred:

Det innføres ikke nye tiltak i forhold til gjeldende planverk som påvirker disse temaene i vesentlig grad. Det er utarbeidet en rapport for flom- overvannshåndtering som ble utvidet etter offentlig ettersyn som følge av merknader og innsigelsene fra Statsforvalteren og NVE. Denne er lagt til grunn i planarbeidet, og medfører blant annet at det reguleres inn en hensynssone for flomfare som dekker Mælumselva gjennom hele planområdet. Hensynssonen er etter offentlig ettersyn supplert med bestemmelse som ikke tillater bygg innenfor sonen i byggeområder, samt at anlegg skal tåle 200-årsflom med 40% klimapåslag. I samme notat er det angitt dimensjoneringsgrunnlag for nye stikkrenner ved ombygging av Kvitfjellvegen og opprusting av øvre parkering. Det vil sikre at de kan håndtere vannjennomstrømningen både ved normal nedbør og snøsmelting, samt ved 200-årsflom med 40 % klimapåslag. Infiltrasjon av overvann skal også sikres ved bruk av tre-trinns-strategien, som legger opp til mest mulig fordrøyning og håndtering innenfor de enkelte på byggeområdene.

Rekkefølgekrav:

Det er foreslått rekkefølgekrav i §9 knyttet til utbyggingsområder for å bidra til finansiering av fellestiltakene innenfor planområdet. Rekkefølgekravene ble supplert etter offentlig ettersyn med bestemmelser som omhandler etablering av fortau/gangveger og tiltak for flom- og overvannshåndtering. Til sammen er det nå stilt rekkefølgekrav om etablering av planskilt løypekryssing, skiløypetrasé, fortau/gangveger og lavbrekk, omlegging av Myrlivegen, samt struping av eksisterende stikkrenne. Rekkefølgekravene skal sikre gjennomføring av planforslaget i de områdene der fellestiltak er nødvendig for å svare ut bestillingen fra kommunestyret.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket vil medføre noen mindre inngrep i naturområder, og det gjøres derfor en vurdering av tiltaket etter kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12:

§9 Føre-var prinsippet:

Det er i forbindelse med kommunedelplan og tidligere reguleringer gjort undersøkelser av planområdet. Det er gjort oppslag i Naturbase og det er ikke vist miljøregistreringer innenfor planområdet, utover en myr helt nord i planområdet som i kommunedelplanen er vist til byggeområde for næringsbebyggelse (N5.2). Siden planforslaget i utgangspunktet la opp til å beholde dagens arealbruk utenom infrastruktur med veger, parkering og hovedløyper var dette videreført i områdereguleringen ved 1.gangs behandling og offentlig ettersyn (som område SF2). Dette området er tatt ut av planen og erstattet med formål friområde etter offentlig ettersyn, etter merknad fra Statsforvalteren, fylkeskommunen, Mattilsynet og Kvitfjellåsen velforening. Øvrige myrområder i nord er etter offentlig ettersyn underlagt hensynssone bekkeløp med buffersone - H560 med tilhørende bestemmelser som skal hindre terrenginngrep og andre tiltak innenfor 5 meter fra registrert myr. Dette vil være med på å bevare myrdraget nord i planområdet og dens bufferområder.

Øvrige grønnstruktur i gjeldende planer er i hovedsak videreført regulert friluftsformål. Bekker skal ivaretas, i hovedsak gjelder dette Mælumselva som i dag bl.a. renner i veggrøft mellom Kvitfjellvegen og øvre parkeringsplass. Deler av denne veggrøften vil legges om i forbindelse med omlegging av deler av Kvitfjellvegen. Nedenfor denne strekningen vil bekken føres, som i dag, under Kvitfjellvegen og videre i dagens naturlige løp ut av planområdet. Området reguleres til friluftsområde som i gjeldende plan, inklusiv bevaring av «Olavskilden».

Kunnskapsgrunnlaget regnes som godt nok til å fatte vedtak.

§10 Samla belastning:

Den samlede belastningen av flere tiltak i et område må vurderes. I denne saken skjer utbyggingen i et område som er relativt sterkt berørt av utbygging og aktivitet, i stor grad uten skog og med enkelte bekkedrag og myrområder. Kvitfjell er et satsingsområde for fritidsutbygging i Ringebu i gjeldende planverk og preges i dag av eksisterende fritidsbebyggelse og alpinanlegg med tilhørende funksjoner. Dette er bruk som i hovedsak videreføres i områdereguleringen, hvor det er lagt opp til stor grad av utbygging og videre utvikling av sentrumsområdet i Kvitfjell. Planforslaget innebærer ikke endringer av landskapsbilde eller høydebegrensninger for bebyggelse som er vesentlige i forhold til gjeldende planer. En fullføring av innholdet i planen vil bidra til at utbyggingen holdes mer samlet, slik at det i mindre grad blir spredt fritidsbebyggelse over store områder i kommunen. Samlet sett anses belastningen å tilsvare det som er akseptert i gjeldende planverk.

§§ 11 og 12:
Ringebu kommune pålegger ikke utbyggere/tiltakshavere i planområdet noen spesielle krav utover det som følger av bestemmelsene i naturmangfoldloven. Det forventes at krav om miljøforsvarlige teknikker overholdes ved igangsettelse av tiltak og fremtidige detaljreguleringer.

Konklusjon
Reguleringsplanforslaget ivaretar nødvendige hensyn og er i tråd med føringer satt i overordnet plan. Forslaget ivaretar bestillingen fra kommunestyret ved at det sikrer gjennomføring av de viktigste fellesformålene for allmenne interesser som adkomst til Kvitfjell og Gudbrandsgard, skiveger, samt fellesarealer som friområder og grøntareal. Reguleringsplanen legges derfor frem til sluttbehandling med de endringene i plandokumentene som er foreslått etter offentlig ettersyn.

RINGEBU kommune

PLAN OG TEKNISK

Eivind Erik Scharffenberg
Ormeletveien 85

3145 Tjøme

16.12.2022

Deres ref.:	Vår ref.:	21/323-22 8533	Ark.:	PlanID-202102, PlanNavn-Kvitfjell alpinlandsby, PlanType-34, FA-L12

DETALJREGULERING FOR KVITFJELL ALPINLANDSBY-HØRING AV PLANFORSLAG

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 legges detaljregulering for Kvitfjell Alpinlandsby, planID: 202102, ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangsbehandling i utvalg for plan og teknisk 13.12.2022, UPT-sak 142/22.

Planområdet omfatter området vist på kartutsnitt under. Hensikten med planen er iht. kommunestyrevedtaket å sikre gjennomføring av de viktigste fellesformålene for allmenne interesser, blant annet adkomst til Kvitfjell og Gudbrandsgard hotell er med kjøreveg og gangveger, parkeringsareal til Kvitfjell nasjonalanlegg , samt ivaretakelse av øvrige allmenne interesser med skiveger og fellesarealer som friområder, grøntareal med mer. Tiltak for dette detaljreguleres, mens resten av områdeplanen ellers stort sett stadfester dagens bruk og reguleringsformål, med fleksibilitet for senere detaljreguleringer.

Saksprotokoll og plandokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside, eller via link her. Saksdokumentene er også lagt ut i servicetorget i Ringebu rådhus.

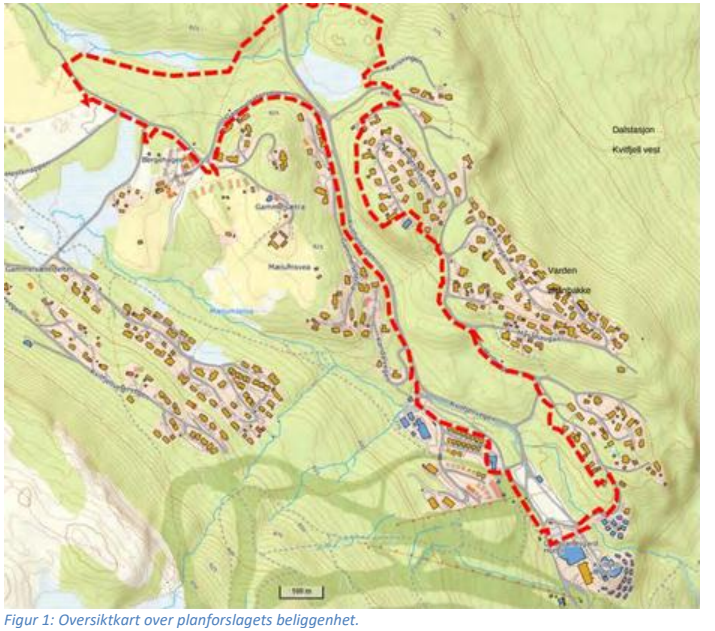
Merknader til planforslaget sendes til Ringebu kommune:

- Hanstadgata 4, 2630 Ringebu kommune
- Post@ringebu.kommune.no

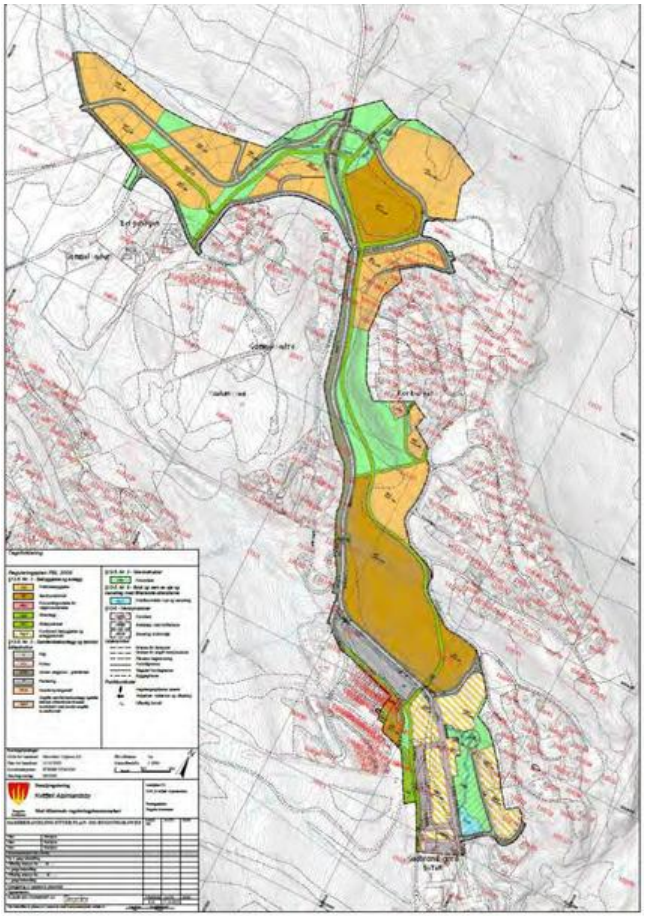
Merknadsfrist er 03.02.2023

Ta kontakt med Ringebu kommune ved eventuelle spørsmål.

Ringebu kommune
Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Tlf. 61 28 30 00 | post@ringebu.kommune.no
www.ringebu.kommune.no



Figur 1: Oversiktkart over planforslagets beliggenhet.



Figur 2: Plankartet for planforslaget

Saksbehandler: Monica Kvernes, tlf. 453 30 283

Med vennlig hilsen

Monica Kvernes
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/JOACHIM LINDHJEM
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0326/23
Vår referanse: 3369378/23041915
Bestilling: C3 2024-01-03 (4) 50

Dato
03.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7504	17	6.9.2002	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	110	87	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Festekontrakt

TINGLYST
- 6 SEPT. 2002
SOR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 7504

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undrefestenr.
0520	RINGEBU	110	87		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [X] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
15.07.74.49.979	GUNNAR FRETHEIM	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
976562380	KVITFJELL UTVIKLING AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 32.970,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
90	23.10.2000

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 7504 Tinglyst: 06.09.2002 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Konsesjon innvilget

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

Nr. 700043 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	X Kartforretning/målebrev	Datert 16.04.02	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	X Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.		
Over-dragelse og pant-settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: FESTER (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
20.08.02	
Bortfesters underskrift	
Gunnar Fretheim	GUNNAR FRETHEIM
Sted, dato	
Tønsberg, 20.08.02	
Festers underskrift	
Einar C. Nagell-Erichsen	EINAR C. NAGELL-ERICHSEN
Tom O. Collett	TOM O. COLLETT

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/JOACHIM LINDHJEM
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0326/23
Vår referanse: 3369380/23041925
Bestilling: C3 2024-01-03 (4) 52

Dato
03.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2448	17	12.4.1994	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	110	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1994/2448/17
Uthentet 2024-01-03 09:44

Mellom Anders G. Fretheim som eier av eiendommen Mæhlum gnr. 110 bnr. 1 i Ringebu kommune (grunneier) og Kvitfjell Alpinanlegg AS (KA) er det inngått slik

AVTALE

TINGLYST
12 APR 1994
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2448

1. GRUNNLAGET FOR AVTALEN

For avvikling av alpinkonkurransene under De Olympiske Vinterleker 1994 er det vedtatt å bygge et alpinanlegg i Fåvang i Ringebu kommune. Grunnlaget for denne avtale er reguleringsplan for Kvitfjell, egengodkjent av Ringebu kommunstyre 27. juni 1991, arbeidstillatelse gitt av grunneier 3. oktober 1990 og avtale av 20. september 1991 mellom grunneier og Lillehammer Olympiske Anlegg AS.

2. OMFANG

Ved denne avtale fester/avstår grunneier til KA all grunn med påstående skog som er nødvendig for bygging av OL-delen av Kvitfjell alpinanlegg. OL-delen omfatter de anlegg som er nødvendig for å få gjennomført øvelsene, utfor herrer, Super-G herrer og Super-G kvinner.
Arealene er angitt på kart datert 18.08.92, og omfatter følgende:

a) Grunneier avstår til KA nødvendig grunn for veger, bygninger og tekniske installasjoner i målområdet, mellomstasjonen og toppstasjonen. Arealet utgjør ca 63 dekar og er angitt med rødt på kartet. Endelige grenser og arealberegninger fastsettes ved kart og oppmålingsforretning som søkes og bekostes av KA.

Dersom alpinanlegget og aktiviteten der opphører skal grunneier ha gjenkjøpsrett til hele eller deler av arealet til en pris som ikke skal overstiger salgsprisen tillagt konsumprisindekstillegget.

Ønsker grunneier gjenkjøp av hele arealet plikter han i tillegg å overta påstående bygningsmasse etter takst. KA plikter i så fall å rydde arealet for installasjoner utenom bygningsmassen og installasjoner i grunnen.

Dersom grunneier ikke ønsker å overta bygningsmassen skal det skilles ut en passende tomt til bygningene. Det resterende areal skal grunneier kunne overta på de samme vilkår som nevnt i dette punkts andre avsnitt. Arealet som overdras til grunneier plikter KA å rydde med unntak av installasjonene i grunnen.

Doknr. 2448 Tinglyst 12.04.1994 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1994/2448/17
Uthentet 2024-01-03 09:44

b) KA fester av grunneier et areal dyrket mark til løypeområde og målområde øst for fylkesvegen. Arealet utgjør ca 45,0 dekar og er angitt med grønt på kartbilaget.

c) KA fester av grunneieren et areal skog, utmark og fjell til løypeområder, veger og heistrasé øst for fylkesvegen. Festearealet omfatter også mellomliggende arealer. Arealet utgjør ca 430,0 dekar og er angitt med gult og blått på karbilaget.

3. FORMÅL

Ervervede og festede arealer skal kun brukes til alpinanlegg.

4. KA's RETTIGHETER

Innenfor det bortfestede areal har festeren rett til:

a) Å anlegge skitrekk/stolheiser, herunder oppsetting av nødvendige mastefester, samt nødvendige installasjoner som fremføring av rør, ledninger og kabler for vann, kloakk, snøproduksjon, strøm, telefon m.v. i grøft, på bakken eller i lufta.
Master og stolper skal i størst mulig utstrekning ikke oppføres på dyrket mark, og lengst mulig fra eksisterende bebyggelse.

b) Føre opp bygninger, anlegge veger m.v. i henhold til godkjente regulerings- og bebyggelsesplaner.

c) Hogge, rydde og preparere løyptraséer for alpinanlegget innenfor det festede areal.

d) Oppføring av sikkerhetssgjerder og nett langs løypetraseene.

e) Utføre nødvendig sommervedlikehold på de leide arealer i utmarka.

f) KA har rett til å kjøre stolheisen hele året.

Festeretten er begrenset til tidsrommet 15.10. - 1.5. dog slik at grunneieren kan benytte arealet også innenfor dette tidsrommet hvis det er snøbart.

I nærområdet til bebyggelsen skal snøkanonanlegg, tråkkemaskin og eventuelle lyskastere plasseres og drives på en måte som fører til minst mulig sjenanse for lokalbefolkningen, dvs. at det søkes minimalisert i tidsrommet mellom kl. 21.00 og 08.00.

Avfall skal ryddes vekk hvert år og etter hvert større arrangement.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2448/17
Uthentet 2024-01-03 09:44

Innenfor det festede areal har KA i festetiden enerett til all forretningsmessig utnyttelse av arealet, bortsett fra de rettigheter som grunneieren særskilt betinger seg i henhold til denne avtale.

5. GJERDING, VANNFORSYNING, BEITERETT, EROSJONSSKADER

Gjerder som skades eller fjernes i forbindelse med anlegget skal erstattes/oppføres på nytt av KA. Framtidig vedlikehold av gjerdene er grunneierens ansvar.

Årlig nedtaking og oppsetting av nødvendige gjerder innenfor festeområdet er grunneiers ansvar. For arbeid og materialslit ved nødvendig oppføring og nedtaking av beitegjerder betaler KA årlig vederlag i henhold til pkt. 9 e. Hvis grunneieren ikke har tatt ned gjerdet innen 15 oktober kan KA selv ta ned gjerdet. Grunneieren er innenfor det fastsatte vederlag ansvarlig for fornyelse av gjerdematerialet. Partene avtaler nærmere hvilke gjerder som skal gå inn under denne bestemmelse.

Vannforsyningsanlegg som skades i forbindelse med anlegg og drift av alpinanlegget er KA's ansvar.

Fører vann/avløpsgrøftene over dyrket mark til tørkeskader skal grunneier ha rett til uttak av vann fra snøproduksjonsanlegget uten vederlag til KA. Kostnadene med innkjøp av nødvendig vatningsutstyr som slanger og spredere dekkes ved et engangsvederlag fra KA.

Ved tvist om behovet for vatning og vatningsutstyr avgjøres tvisten med bindende virkning av landbrukskontoret i Ringebu.

Beiteretten på festearealene skal fortsatt tilhøre grunneier.

Eventuelle erosjonsskader fra overflatevann skal umiddelbart utbedres/erstattes av KA.

Grunneier har videre krav på godtgjørelse for medgått tid i forbindelse med vern av sin eiendom som følge av graving fra smeltevann fra Alpinanlegget. Slikt krav skal være framsatt innen 1 mnd. etter at arbeidet er utført.

6. GRUNNEIERS RÅDIGHET OVER BORTFESTET AREAL

I perioden 1.5. - 15.10. har grunneieren rett til uhindret å utnytte arealet på vanlig måte til jordbruk/beite, dog slik at dersom han vil høstpløye er han forpliktet til å sørge for slådding og steinplukking.

Veger som KA anlegger innenfor ervervet og festet areal skal grunneier ha bruksrett til uten vederlag.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2448/17
Uthentet 2024-01-03 09:44

Nødvendig vedlikehold tilstrekkelig for KA's bruk av disse vegene er KA's avsvar.

For uttak av skogsvirke i områdene sør for alpinanlegget gjelder følgende retningslinjer:

a) Skogsbilvegen forbi Skafløtten skal fortrinnsvis brukes i tidsrommet 1.5. - 15.10., men skogeierne på søndre side har rett til å bruke vegen også i vinterhalvåret etter nærmere avtale med eieren av alpinanlegget.

b) Grunneieren har rett til å krysse løypa med tømmer ved "Løftet" ca. kote 310 ved tidligere traktorveg i perioden 01.05. - 15.10. Plasseringen av traktorvegen avtales med KA og KA bekoster byggingen av vegen.

c) I perioden 1.5. - 15.10. har grunneieren rett til å benytte de festede arealer for transport hvor dette er nødvendig eller fordelaktig. Grunneieren skal ved slik bruk ikke unødvendig legge igjen hogstavfall i løype og heistraseer og er ellers ansvarlig for istandsetting av løype og heistraseer slik disse var før transporten fant sted.

7. SKOGSJØTSEL

For de områder som ikke er ryddet til heis og løypetraseer kan grunneieren drive skogbruk på vanlig måte.

Grunneieren har eiendomsretten til alt skogsvirke i området.

KA har rett til å fjerne trær i et 20 m's belte langs traseene hvis dette er trær som kan være til skade for driften av anlegget. KA bekoster hogst og framdrift av trærne fram til bilveg hvor grunneier overtar virket uten fradrag for driftsomkostninger.

Aking utenom løypetraseene bør forbys. Hvis dette ikke fører fram må KA der det er nødvendig sette opp gjerde for å beskytte ungskog med høyde under 3-4 m.

8. VARIGHET

Festetida for festede arealer er 40 år regnet fra 1.10.1990.

Hvis KA etter den tid ønsker å fortsette leieforholdet, kan han kreve dette, dog slik at grunneieren kan velge mellom å fornye avtalen for festearealer på samme vilkår eller kreve festeretten innløst slik at innløsningssummen fastsettes ved skjønn, jfr. tomtefesteloven § 11.

9. VEDERLAG

Vederlaget fastsettes slik:

a) For areal som erverves, pkt. 2a, betales kr 15,- pr. m2 for arealer i målområdet og kr 10,- pr. m2 for arealene ved mellomstasjon og toppstasjon.

b) Årlig festeavgift for dyrket mark i henhold til pkt. 2b er kr 1.000,- pr. dekar. I tillegg betales ulempeserstatning med kr. 500,- pr. år for ett mastefeste på dyrket mark ved Mæhlum gård.

c) Årlig festeavgift for skog, utmark og fjell i henhold til pkt. 2c er kr 160,- pr. dekar.

d) Årlige erstatninger for ulempe i forbindelse med drift av anlegget er kr 80.000,-.

e) For nedtaking og oppsetting av nødvendig gjerde i henhold til pkt. 5 betales årlig kr. 1500,- som forfaller til betaling sammen med de øvrige årlige erstatningene.

f) Påstående skog som avvirkes av KA overtas av grunneier uten fradrag for driftsomkostninger.
Skogavgiften tilfaller grunneieren.

Vederlag for ervervet areal forfaller til betaling 1.10.1990.

Årlige erstatinger forfaller til betaling 1.10. hvert år med første forfall 1.10.1990.

Fra forfall til betaling skjer svares 12 % rente samt rentesrente p.a.

10. REGULERING AV VEDERLAGET

Årlige vederlag i h.h.t. pkt. 9 reguleres hvert 3. år tilsvarende endringene i konsumprisindeksen for samme periode. Basisindeksen er indeksen for 1. oktober 1990, som er 235.1.

11. HEISKORT

I tillegg til vederlag angitt under pkt. 9 har hjemmelsinnehaver + ektefelle/samboer og deres barn rett til å få utstedt hvert sitt frikort til heisene i Kvitfjell for hver sesong.

Grunneier har i alle tilfelle rett til minimum 2 frikort pr. år.

12. GRUNNEIERS MEDVIRKNING I DRIFTEN AV ANLEGGET

Grunneier har rett til å få delta i konkurranse om arbeid og oppdrag i Kvitfjell Alpinanlegg, og på ellers like vilkår har grunneieren fortrinnsrett. Det tilligger grunneieren å holde seg orientert om stillinger og oppdrag som lyses ut offentlig.

13. SIKKERHET

Til sikkerhet for riktig oppfyllelse av denne avtale stiller KA bankgaranti for et beløp som er lik 8 x årlig avgift.

14. OVERFØRING AV AVTALEN

KA kan overdra de rettigheter som er erveret i henhold til denne avtale til andre i samsvar med § 16 tredje ledd i tomtefesteloven av 30. mai 1975.

15. MISLIGHOLD

Ved mislighold av denne avtale gjelder vanlige regler etter norsk rett.

16. TVISTER

Eventuelle spørsmål om tolking av denne avtale eller tvister som følge av avtalen skal fortrinnsvis løses gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet skal saken avgjøres ved endelig voldgift etter tvistemålsloven's kap. 32 med Ringebu Kommune som verneting. Voldsgiftretten skal bestå av 3 personer hvorav partene oppnevner hver sin og sorenskriveren i Sør-Gudbrandsdal oppnevner formann.

17. TINGLYSING

Avtalen tinglyses på gnr. 110, bnr. 1 i Ringebu. KA betaler utgiftene ved tinglysingene.

```
gnr. 110  bnr. 15
gnr. 110  bnr. 17
gnr. 110  bnr. 18
gnr. 110  bnr. 20
gnr. 110  bnr.  1  festenr. 2
gnr. 110  bnr.  1  festenr. 3
```

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2448/17
Uthentet 2024-01-03 09:44

18. OMKOSTNINGER

KA betaler grunneierens tapte arbeidsinntekt ved heft samt utgifter til juridiske og tekniske sakkyndige ved inngåelse av denne avtale.

KA står videre ansvarlig for søknad om delings- og kartforretning og eventuell konsesjonssøknad og betaler de eventuelle gebyrer i denne forbindelse.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

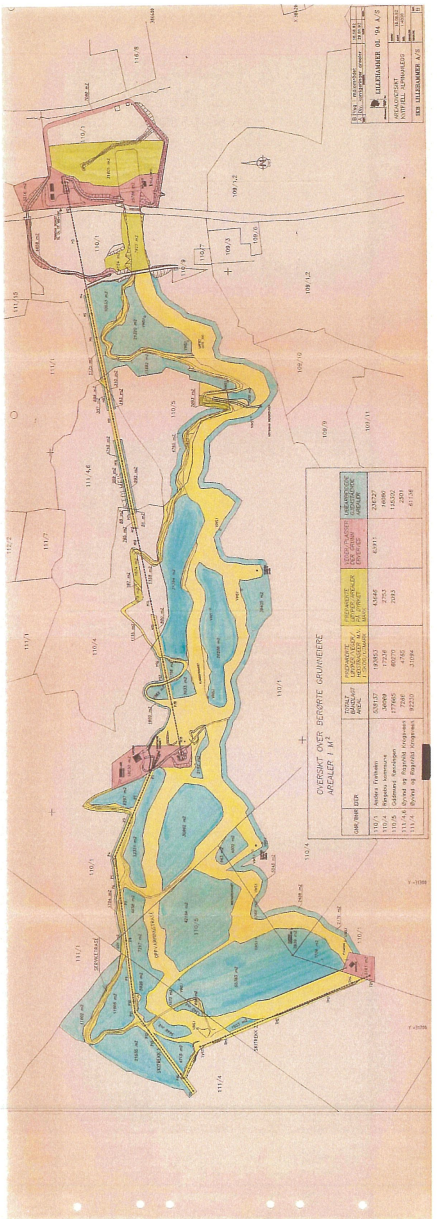
Lillehammer/Ringebu den 23/10 1992

Kvitfjell Alpinanlegg AS

Anders G. Fretheim
Eier av gnr. 110, bnr. 1 i Ringebu

avfret.jty

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2448/17
Uthentet 2024-01-03 09:44



Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/JOACHIM LINDHJEM
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0326/23
Vår referanse: 3369382/23041935
Bestilling: C3 2024-01-03 (4) 51

Dato
03.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4696	17	6.7.2000	BRUKSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	110	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr. 4696 Tinglyst 06.07.2000 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 6 JUL 2000
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4696

SKJØTE

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
0520	Ringebu	110	1			
		114	2			
		122	3			
		124	2			

OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN: [X] NEI [ ] JA
OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN: [ ] NEI [ ] JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE: [ ] NEI [ ] JA
BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER: [ ] NEI [ ] JA
BESKAFFENHET: [X] 1. BEBYGD [ ] 2. UBEBYGD
BRUK AV GRUNN: BOLIGEIENDOM B [ ] FRITIDSEIENDOM F [ ] FORRETNING/KONTOR V [ ] INDUSTRI I [ ] LANDBRUK L [X] OFFENTLIG VEI K [ ] ANNET A [ ]
TYPE BOLIG: FRITTLIGGENDE ENEBOLIG FB [ ] TOMANNSBOLIG TB [ ] REKKEHUS/KJEDE RK [ ] BLOKKLEILIGHET BL [ ] ANNET AN [ ]

2. KJØPESUM

KR. 0,-
UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: [ ] JA [X] NEI
OMSETNINGS-TYPE: FRITT SALG 1 [ ] GAVE (HELT ELLER DELVIS) 2 [X] EKSPROPRIASJON 3 [ ] TVANGSAUKSJON 4 [ ] SKIFTEOPPGJØR 5 [ ] ANNET 6 [ ]

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR. 2.500.000,-

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
01023345761	Anders G. Fretheim	1/1

5. TIL

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
15077444979	Gunnar Fretheim	[X] JA [ ] NEI	1/1
		[ ] JA [ ] NEI	
		[ ] JA [ ] NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Selger skal ha bruksrett til føderådsbygningen for sin levetid, samt fri strøm, tilkjørt og opphugget tørr ved samt bruksrett til fiskebua v/Gompen, gnr. 122 bnr. 3 i Ringebu.
Guri Fretheim,pnr.071134 39623 skal ha disposisjonsrett over ei hytte som står på Ormsetra, gnr. 124 bnr. 2 i Ringebu - for sin levetid.

Gjeldende pkt 4,5,6,7

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 2 SKJØTE
08.06.2000	Gunnar Fretheim Anders Fretheim	

Akellius Dokument 00.1 0016-1

Ekstrakt kopi bestyrtes
ADVOKATFIRMAET THALLAUG & CO ANS
Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER
Anne Hermansen

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER/ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	JA	X NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	JA	NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	JA	NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E)/REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED: 08.06.2000 Lillehammer

UTSTEDERS UNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER: Anders G. Fretheim

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER: Johs. Thallaug
HØYESTERETTSADVOKAT
ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT | GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
08.06.2000	Anders Fretheim	SIDE 2 AV 2 SKJØTE

Akellus Dokument 00.1 0016-2

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/JOACHIM LINDHJEM
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0326/23
Vår referanse: 3369379/23041920
Bestilling: C3 2024-01-03 (4) 53

Dato
03.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2998	17	11.8.1964	BORETT FORKJØPSRETT FØDERÅD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	110	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2998/17
Uthentet 2024-01-03 09:45

Skjenkelm. kr. 920,-
kass. her dom 11/8-1964

Dok.nr. 2998 1. AUG. 1964

Skjøte.

Undertegnede Signe og Gunnar Fretheim skjøter og overdrar herved til vår sønn Anders Fretheim vår eiendommer:

Mæhlum	gnr.110	bnr.	1	av skyld mark	14,70	i Ringebu
Elvestadteig	" 114	"	2	" "	1,00	" -"-
Ormsæteren	" 124	"	2	" "	1,06	" -"-

for en kjøpesum stor kr. 100.000,- etthundretusen kroner - som avgjøres på følgende måte:

Kjøperen overtar obligasjon til Hypotekbanken kr. 1.280,13
" " " " Ringebu sparebank " 16.845,-
" godskrives tilgodehavende " 15.000,-
" utsteder en obligasjon til selgerne " 20.000,-
" betaler kontant mot tinglyst skjøte " 46.874,87

Oblgasjonen til selgerne forrentes med 3 % p.a. som betales årlig i to terminer pr. 14/4 og 14/10, første gang 14/10 1964 og reknes fra 1/1 1964.

Overtakelse av eiendommene fandt sted den 1/1 1964.

Med i handelen og uten tillegg i kjøpesummen følger 2 hester, 9 kuer, 3 kviger, 3 okser, 9 kalver, 1 purke, 1 gris, 6 smågris, 40 sauer og 19 lam, alt av gårds- og skogsredskap og beholdninger dog ikke privat innbo. Videre følger 28 andeler i Fåvang Ysteri, 3 andeler i Frya Halmlutingsanlegg og alle andeler i Gudbrandsdal Slakteri og Lillehammer Brenderi.

Verdien av dette løsøre settes til.....kr. 61.000,-

I tillegg til kjøpesummen svarer kjøperen føderåd til selgerne Signe og Gunnar Fretheim så lenge de lever:

1. Årlig 500 kg. poteter, 1 gris minst 60 kg., 50 kg.nautkjøtt, 2 lam minst 30 kg., 1 spekalv.
2. Daglig 5 liter nysilt melk.
3. Full disposisjonsrett over hele søre bygning og rett til å disponere fiskebua og lynnbua samt rett til nødvendig bruk av bryggerhus og stabur.
4. Tilstrekkelig ved opphugget i skalen.
5. Bilskyss etter ønske.
6. Rett til å disponere søre halvdel av hagen samt rett til bruk av den redskap som trengs til dette arbeide og fritt tilkjørt nødvendig naturgjødsel. Frukt og bær deles med en ½ part på bruker og en ½ part på kår.
7. Kjærlig tilsyn og pleie i alderdom og sykdom og etter døden en sømmelig begravelse som bekostes av brukeren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2998/17
Uthentet 2024-01-03 09:45

8. Utbetales kontant til kårfolkene netto av 40 m3 tømmer i 5 år som settes til årlig verdi kr.2000,-.

Føderådets femårlige verdi etter pkt. 1 - 8 settes til kr.35.000,-

I tillegg til kjøpesummen svares også følgende betingelsesvise føderåd:

1. Kjøperens to søsken Jon Fretheim og Guri Fretheim skal så lenge de er ugifte ha disposisjonsretten over hele kårbygningen etter sine foreldres død, men når kjøperen selv kommer på føderåd begrenses dette til to rom i 2.etasje i kårbygningen. Videre skal disse to så lenge de er ugifte ha rett til tilstrekkelig opphuggen ved i skålen.

   Femårlig verdi av dette kår settes til.....kr. 2.000,-.

Ved fastsettelse av kjøpesummen er tatt hensyn til at kjøperen forplikter seg til å fraskylde to tomter - en til hver av sine to søsken Jon og Guri, enten to tomter på udyrket mark på sæterkvea eller to tomter hjemme på gården helst utenom dyrket mark. Tomtene begrenses til 1-ett-dekar på hver og uten vederlag. Videre forplikter kjøperen seg til å skaffe sine to søsken uten vederlag 25 m3 til hver fra gårdens skog skikket sagtømmer. Tømmeret overtas på rot så driftsomkostninene påhviler mottakerne. Verdien av tomt og tømmer settes for hver til kr.1.750,- tilsammen kr. 3.500,-.

Hvis kjøperen vil selge gården til andre enn sine livsarvinger, har hans søsken og deres livsarvinger forkjøpsrett til åsetespris.

Undertegnede kjøper vedtar i alle deler foranstående dokument.

Fåvang, den 4.august 1964.

Signe Fretheim
Signe Fretheim

G.A.Fretheim
Gunnar A. Fretheim

Anders Fretheim
Anders Fretheim

Vi bekrefter herved at Signe Fretheim, Gunnar A. Fretheim og Anders Fretheim i vårt nærvær personlig har skrevet under dette skjøte og at de alle er over 21 år.

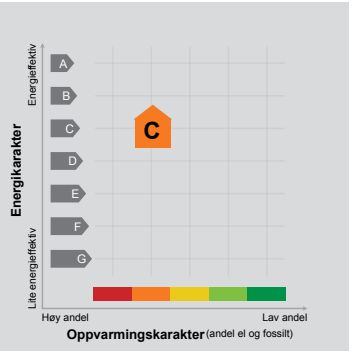
Fåvang, den 4.august 1964.

Ola Torsæter

Petra Torsæter

ENERGIATTEST

Adresse	Midtibakken 8B
Postnummer	2634
Sted	FÅVANG
Kommunenavn	Ringebu
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300766711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	22d62ead-7d98-4ad9-89f8-6c1f98e6dbd2
Dato	03.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Fyr riktig med ved
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

232 40 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Nordvik

Forsikring



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0326/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Midtibakken 8B 2634 FÅVANG

Betegnelse: Gnr 110, bnr 128 i Ringebu kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no