



aktiv.

Heimhovda 7, 2660 DOMBÅS

**Flott enebolig i attraktivt område.
Fire soverom. Frittstående garasje.
Flott utsikt mot vest**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 640,-
Total ink omk.: Kr 3 537 640,-
Selger: Torgun Holsbrekken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 217/246 kvm
Tomtstr.: 1047 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 71
Gnr. 17, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1703260012

Flott enebolig i attraktivt område. Fire soverom. Frittstående garasje. Flott utsikt mot vest

Dette er en forholdsvis romslig enebolig med god beliggenhet. Det er fire soverom samt en rekke boder i sokkel. Huset har gjennomgått endel renovering med blant annet et bad, kjøkken og innvendige flater. I tillegg er det installert luftvarmepumpe knyttet opp i mot gulvvarme og radiatorer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Selgers egenerklæringsskjema	48
Tilstandsrapport	54
Bygningstegninger og plantegning	83
Energiattest og ferdigattest	86
Matrikkelrapport og -rapport (tilsvarer målebrev)	92
Eiendomskart	104
Reguleringsplankart med bestemmelser	107
Kommunedelplan for Dombås	110
Bestemmelser og retningslinjer	119
Nabolagsprofil	144
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 246 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 104 kvm Vindfang vest, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, kjellerstue, sports-bod, matbod, bakst-rom, lagringsbod, teknisk rom, bad i kjeller, vindfang ved sportsbod

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, stue m/trapp, kjøkken, bad, to soverom, vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 kvm

1. etasje

20 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle mål er tatt med Bosch laser-avstandsmåler på stedet.

Veranda areal tilsvarer markterrasser ved sokkel (kjeller)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1047 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av to matrikler 17/71 og 17/74 på henholdvis 597,5 kvm og 449,9 kvm. Opplysningene er basert på matrikkelkart.

Det foreligger matrikkelkart over 17/71 datert 10.02.2026. Det foreligger matrikkelkart over 17/74 datert 11.02.2026

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Tomten skråner mot vest og er opparbeidet og flat på oversiden. Det er gruset adkomst ned fra den kommunale veien.

Tomtearealet går helt til midtlinja på veg mot sørøst

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ovenfor Dombås sentrum.

Eiendommen har flott utsikt vestover og har lang og god solgang.

Ligger i barnevennlig og fint område med gangvei ned til sentrum.

Alpinanlegg og turområde innen gangavstand fra boligen.

Adkomst

Fra rundkjøringen på Dombås følges E6 oppover mot Dovrefjell. Ta så andre veg til høyre inn på Fjellvegen, deretter andre veg til høyre. Eiendommen ligger på høyre hånd, på nedsiden av vegen.

Kommunal vei i boligfeltet.

Bygningssakkyndig

Ole Romslo Traasdahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Bygningen har betonggrunnmur med Siporex som kuldebrobrytende materiale på innsiden. Grunnmuren er pusset innvendig og skvettpusset over bakkenivå utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmur er av betong, plassert på sørsiden av kjellermuren ved ute-enheten til varmepumpen.

Byggemåte: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlpartiene

Tak: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takstoler med mønt undergurt i stue-/kjøkkendelen. Undertak av su-taksplater. Isolert i undergurt med Glavamatter med papir. Taktekingen er av betongtakstein

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Takteking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Dører

Innvendig

- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter

Forhold som har fått TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold

- Terrengforhold

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes generell oppgradering av

våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og flatt gulv uten terskel mot tilstøtende rom (kjøkken). Ved en lekkasje vil vann derfor kunne trenge inn i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innhold

1. etasje: Vindfang/gang, stue m/trapp, kjøkken, bad, to soverom, vaskerom og bod. Sokkeletasje: Vindfang vest, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, kjellerstue, sports-bod, matbod, bakst-rom, lagringsbod, teknisk rom, bad i kjeller, vindfang ved sportsbod

For øvrig

- Overbygd inngangsparti
- Bygningen har to verandaer: én lufteveranda utenfor soverommet og en større veranda utenfor stuen. Deler av sistnevnte er overbygd.

Standard

1. etasje:

- Vindfang: Malte plater i himling. Malt panel på vegger. Laminat på gulv. Varme i Gulv
- Stue m/trapp: Malt panel i mønt himling og malt panel på vegger. Parkett på gulv. Trapp ned. Opplegg for tv, Peis. Radiatorer. Utgang til veranda.
- Kjøkken: Malte plater i himling. Malt strie på vegger. Parkett på gulv. Epoc kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat Nedfelt koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg.
- Bad: Malte plater med spotter i himling. Baderomspanel på veggene og flis på gulv. Varme i gulv. Dusjhjørne. Baderomsinnredning med nedfelt servant. Underskap, høyskap, speil og lys. Veggmontert Wc. Mekanisk ventilasjon. og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.
- Soverom 1: Malt panel i himling og på vegger. Tregulv. Radiator. Klesskap.
- Soverom 2: Malte plater i himling. Malt strie på vegger. Parkett på gulv. Klesskap. Radiator. Utgang til lufteveranda.
- Vaskerom: Malte plater i himling og på vegger. Vinylbelegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin og stålkum. Sluk

Sokkeletasje:

- Vindfang vest: Panel i himling. Strie på vegger. Teppe på gulv.
- Hall m/trapp: Panel i himling og malt strie på vegger. Laminat på gulv. Radiator. Trapp opp til 1. etasje.
- Gang: Panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. Varme i gulv. Panelovn.
- Soverom 3: Panel i himling og tapet på vegger. Teppe på gulv. Klesskap. Radiator.
- Soverom 4: Malt panel i himling og malt strie på vegger. Teppe på gulv. Klesskap.

Radiator.

- Kjellerstue: Malt panel i himling. Strie på vegger. Teppe på gulv. Panelovner. Feieluke.
- Sports-bod: Panel i himling og på vegger. Murgulv. Innredning. Hyller.
- Matbod: Panel i himling. Panel og malt mur på vegger. Malt murgulv. Hyller.
- Bakst-rom: Panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. Feieluke.
- Lagringsbod: Panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. Hyller.
- Teknisk rom: Plater i himling og malt mur på vegger. Murgulv. Sikringsskap. Vannfordelingsskap. Sluk. Varmeanlegg basert på luft til vann med bereder, trykkutjevningstank, pumper og fordelingsstokker. Ventiler.
- Bad i kjeller: Panel i himling. Våtromsplater (rexpatex) og fliser på vegger i dusjsone. Vinylbelegg på gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med servang og over, og underskap, speil og lys. Wc. Dusjhjørne. Radiator. Mekanisk avtrekk
- Vindfang ved sportsbod: Panel i himling og å vegger. Belegg på gulv. Dør ut.

For øvrig

- Garasje: Bod med egen inngangsdør. Garasjeløp med betongdekke. Vippeport.
- Det er installert fibernett i boligen (Eidsiva).

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- 2015 Modernisering Renovering av stue, malerarbeider
- 2017 Modernisering Nytt kjøkken (hvitevarer, innredning og overflater)
- 2017 Modernisering Fjernet fyrkjele og oljetank, nytt luft til vann anlegg
- 2021 Modernisering Totalrenovert baderom i hovedplan samt fliser i vindfang
- 2023 Modernisering Service på radiatorer, skiftet ut 2 stk. Magnetfilter.
- 2025 Modernisering Nytt parkettgulv på stue

Parkering

Parkering i garasje samt biloppstillingsplasser ved huset

Diverse

Det foreligger tilsynsrapport på fyringsanlegget fra Lesja og Dovre Brannvesen datert 27.01.2026. Ingen Avvik.

Det foreligger godkjenning av tilsynsrapport (kontroll av elektriske anlegg) datert 27.01.2026

Det foreligger El tilsyn sluttrapport datert 27.01.2026

Det foreligger egenerklæring for Norsk takst datert 13.01.2026

Selger har i egenerklæring opplyst om skadesak ifm skjeggkre i 2022/23. Det foreligger skaderapport datert 12.02. 2024 med iverksettelse av tiltak beskrivelse og avslutning av saken.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe. Luft til vann varmepumpe anlegg.

Dobbeltmantlet varmtvannstank/akkumulatortank, 170/120 liter.

Boligen har vannbåren varme i form av gulv-varmerør og radiatorer.

Dette er tilkoblet en luft-til-vann varmepumpe.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis med spjeld, samt sotluke i kjeller.

Lesja og Dovre Brannvesen gjennomførte tilsyn den 13.01.26, og fant ingen avvik på fyringsanlegget.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

87 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 24 367 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 566 959 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 267 837 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 24.471,-
- Forsikring: ca. kr 11.354,-
- Brøyting ca. kr 2.000,-
- Parabol (allente) ca. kr 6.200,-
- Strøm: ca. kr 24.200,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 71 i Dovre kommune. Gårdsnummer 17, bruksnummer 74 i Dovre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

29.06.1977 - Dokumentnr: 2726 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3431 Gnr:17 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 324418 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0511 Gnr:17 Bnr:71

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolighus og garasje datert 14.05.1979

Takstmannen har skrevet følgende under punktet "Lovlighet"

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

Vegg mellom hall og stue er fjernet

Vei, vann og avløp

Vei: Veien frem til huset er privat.

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Forslag til reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Hjelløkketeigen, Dovre kommune, godkjent 28.10.1975, er gjeldende.

For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler. Vær obs på at bestemmelsene (føresegnene) til kommunedelplan for Dombås (vedtatt i 2009) og kommuneplanens arealdel (vedtatt i 2019) gjeld foran bestemmelsene i reguleringsplanen, der de er sammenfallende.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet. Eiendommen ligger også i et aktsomhetsområde for jord- og flomsskred.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Selge har oppgitt at det er boplikt. Eiendommen kan leies ut men den som bor der må være folkeregistrert på adressen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger ønsker fortrinnsvis en overtakelse ca 10.06.2026.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 1 250,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 4 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

13.02.2026



Fasade



Oversiktsbilde



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Vindfang (1. etasje)



Vindfang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Utsikt fra veranda



Veranda med overbygg (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Vaskerom (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Utsikt fra luftebalkong (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Vaskerom (1. etasje)



Hall med trapp (sokkeetasje)



Kjellerstue (sokkeetasje)



Kjellerstue (sokkeletasje)



Soverom 3 (sokkeletasje)



Soverom 4 (sokkeletasje)



Bad (sokkeletasje)



Bod (bakst rom) Sokkeletasje



Bod (sportsbod) (sokkeletasje)



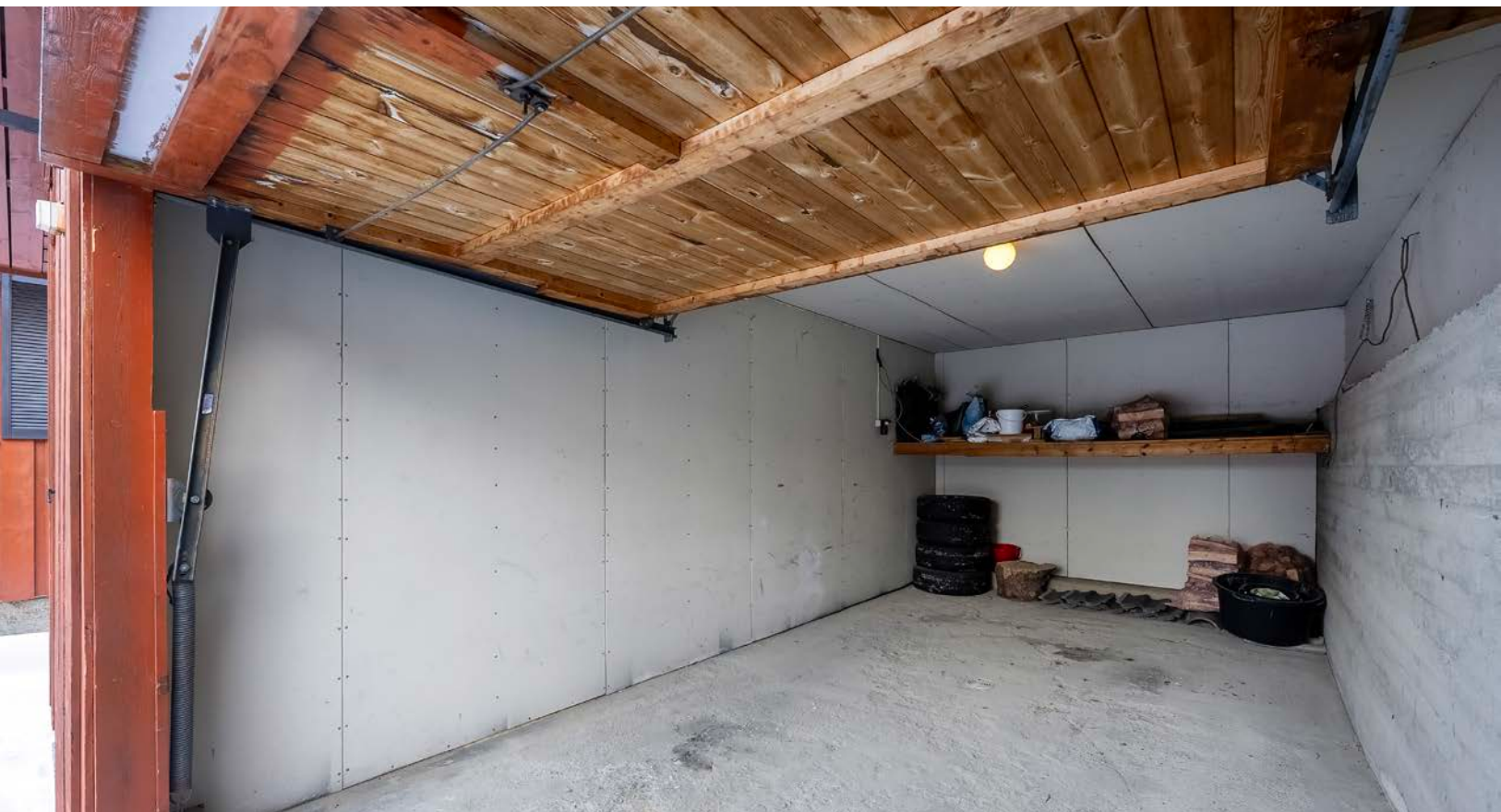
Teknisk rom med varmtvannsbereder, trykkutjevningstank, sirkulasjonspumper og innedel av varmepumpa. (Sokkeletasje)



Bod (matbod) Sokkeletasje



Garasje



Garasje med vippeport



Bod i garasje



Velkommen på visning!

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Torgun Holsbrekken

Boligen

Heimhovda 7
2660 Dombås

3431-17/71/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Dovre Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i hovedetasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt, og gjort etter gjeldende forskrifter.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Hadde vannlekkasje fra radiator i stua 2024. Førte til skade på parkettgulvet. Dette ble åpnet opp og stod til tørk gjennom hele sommer-24. Helt nytt parkettgolv ble lagt i 2025. Utført av Jora Bygg & Laft AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Jora Bygg & Laft AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt parkettgolv i stua.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

To vinduer er litt uklare.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jan Haugen AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med fjerning av oljetank som lå rett utenfor øvre vegg, så ble dreneringen der oppgradert.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved øvre vegg der oljetanken lå.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Skjeggkre 2023.

Skadedyrbekjempelse ble utført av PELIAS. Ingen kre observert deretter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: PELIAS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut giftåte langs gulvlister i alle rom. Dette gjentatt etter 6 mnd.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Luft-til-vann-pumpe ble montert 2017 etter at oljefyr ble fjernet. Men gamle rør og radiatorer. Avleiringer gjør at radiatorer etterhvert har delvis tetnet til og gir lite effekt. Har hatt gjennomskylling av anlegget x 2, samt fått montert ekstra filter. Har også byttet ut to radiatorer, og to til bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Flatmo Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomskylling av rør og radiatorer, samt montert ekstra filter. Byttet ut to radiatorer.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: J.S. Varmeteknik AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny luft-til-vann-pumpe. Oljefyrkjele og oljetank ble fjernet.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Lesja Dovre Elektro

Beskrivelse av arbeidet: 2017 i forbindelse med renovering av kjøkken. 2021 i forbindelse med renovering av bad.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Sluttrapport etter skadedyrbekjempelse 2023.

Sluttrapport etter el-tilsyn januar 2026.

Sluttrapport etter branntilsyn januar 2026.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Betonggulvet i garasje er litt oppsmuldret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport



Enebolig



Heimhovda 7, 2660 DOMBÅS



DOVRE kommune



gnr. 17,17, bnr. 71,74, snr. 0,0

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 20314-1546

Referansenummer: XD1294

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



Rapportansvarlig

Ole R. Traasdahl

Ole Romslo Traasdahl
Uavhengig Takstingeniør
ole.traa@gmail.com
917 07 477



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er blitt 46 år men har blitt godt vedlikeholdt gjennom årene.

Likevel begynner enkelte materialer og bygningsdeler å merke bruk og alder.

Noe vedlikehold og oppgradering/utskifting av slike må derfor påregnes i årene fremover.

Fuktsøk er foretatt med TRAMEX, elektronisk fuktsøker. Krysslaser er benyttet til å måle fall, skjevheter eller høydeforskjeller i boligen.

Utvendig kledning, lufting og tetting mot gnagere er foretatt kun med tilfeldige stikkprøver rundt yttervegger på boligen.

Jeg ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.

Dersom informasjon om et rom eller en bygningsdel er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

Jeg anbefaler at hele rapporten leses grundig, og besiktige eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig før et ev. eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall.
Heldekkende pipehatt med fot av blyplater mot taksteinen.
Stigetrinn for feier opp til pipa.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlpartiene.
Kledning er kontrollert ved tilfeldige stikk-kontroller rundt boligen.
Kontroll er foretatt fra bakkenivå og fra veranda.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takstoler med mønt undergurt i stue-/kjøkkendelen.
Undertak av su-taksplater.
Isolert i undergurt med Glavamatter med papir.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
I stuen finnes det i tillegg en hev-/skyvedør.

Bygningen har tre teak hovedytterdører: to i sokkeletasjen og én i hovedetasjen.

Bygningen har to verandaer: én luftveranda utenfor soverommet og en større veranda utenfor stuen.
Trebjelkelag med terrassebord som er beiset. Rekkverk av tre.
Bæring av trebjelkelaget for veranda utenfor stua er en stålbjelke.

Støpt betongtrapp med skiferheller ved inngangspartiet.

Impregneret tretrapp i terrenget ute i hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har malt trepanel, malte plater, murt forblending og malt strie.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis med spjeld, samt sotluke i kjeller.

Gulvet i kjeller har laminat, teppe, belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Boligen har lakkert tretrapp.
Med rekkverk og håndlist.

Innvendig har boligen malte finerdører i hovedetasjen og furufyllingsdører i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedplan:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder fra utførende firma.
Veggene har fliser. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod utenfor badet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Malte plater på vegger, vinylbelegg på gulv.
Opplegg for vaskemaskin og stålkum.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Foretatt fra stue/hall.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Våtromsplater (rexpatex) og fliser på vegger, vinylbelegg på gulv.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra tiliggende bodrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Det er foretatt besiktigelse i rørskap og i kjellerhimlinger.
Kobberrør er fra byggeåret mens rør i rør er fra 2021.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Luft til vann varmepumpe anlegg.
Dobbeltmantlet varmtvannstank/akkumulatortank, 170/120 liter.
Boligen har vannbåren varme i form av gulv-varmerør og radiatorer.
Dette er tilkoblet en luft-til-vann varmepumpe.

Sikringsskap fra byggeåret.
Skrusikringer og noen automater i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Dreneringen er fra 1979. Eier opplyser at det er utført delvis utbedring av dreneringen på øversiden av boligen i forbindelse med fjerning av oljetanken.

Bygningen har betonggrunnmur med Siporex som kuldebrobrytende materiale på innsiden. Grunnmuren er pusset innvendig og skvettpusset over bakkenivå utvendig.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmur er av betong, plassert på sørsiden av kjellermuren ved ute-enheten til varmepumpen.

Skrånende terreng, arrondert til et flatere nivå på øvre og nedre side av boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet på eiendommen. Se eget kapittel om dette i taksten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

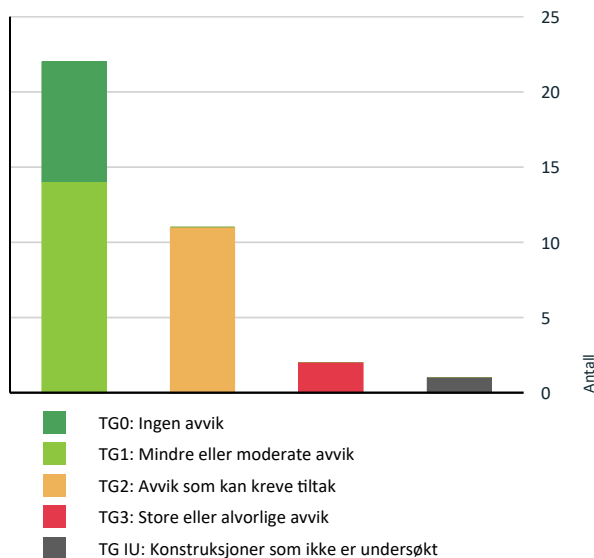
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Vegg mellom hall og stue er fjernet.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er innhentet fra Dovre kommune.

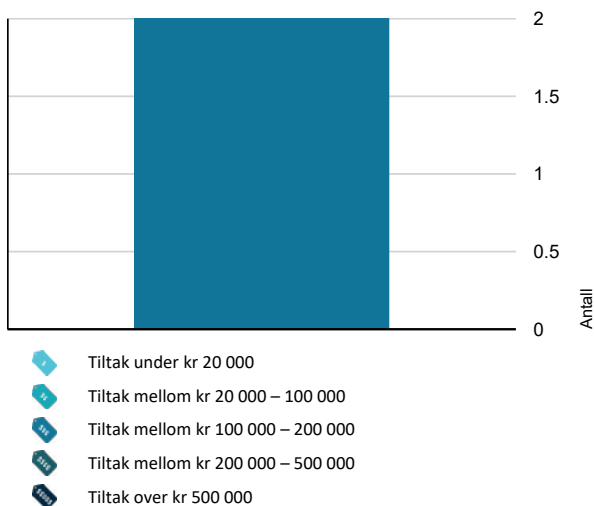
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Viktige Forutsetninger og Forbehold i Tilstandsrapporten.

1. Ansvar for Gjennomgang

Det forutsettes at denne tilstandsrapporten leses nøye og fortløpende vurderes under en eventuell befaring. Det anbefales sterkt å gjøre dette i samarbeid med en bygningskyndig person.

2. Begrensninger i Undersøkelsen

Selv om det er foretatt målinger og kontroller, er det viktig å være klar over følgende begrensninger:

Skjulte feil og mangler: Det kan forekomme feil og mangler i områder som ikke er fysisk tilgjengelige for kontroll uten riving/destruktive inngrep.

Stikkprøver: Kontroller er i hovedsak utført som tilfeldige stikkprøver.

3. Bygningens Alder og Vedlikehold

Boligen har en viss alder, og dette medfører at enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har passert normal forventet levetid.

Fremtidig oppgradering eller utskifting av disse delene må derfor påregnes.

4. Spesifikke Fagområder (Tekniske Anlegg)

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse til å vurdere følgende tekniske anlegg:

Elektriske anlegg

Rør- og sanitæranlegg

Ventilasjon

Andre tekniske anlegg

For en grundig vurdering av disse områdene, henvises det til gjennomgang av kvalifiserte fagfolk (elektriker, rørlegger, etc.).

5. Utvendige Ledningsnett

Utvendige ledningsnett (som avløp/vann) er ikke undersøkt, da dette krever fysiske inngrep.

Eventuelle opplysninger i rapporten om slike anlegg er basert på informasjon fra eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og flatt gulv uten terskel mot tilstøtende rom (kjøkken). Ved en lekkasje vil vann derfor kunne trenge inn i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snø på befaringsdagen var det ikke mulig å vurdere fallforholdene rundt boligen. Det anbefales at nærmere undersøkelser gjennomføres når området er snøfritt.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er 46 år gammel, og mer en halvparten av levetiden er derfor brukt opp.

Eier samt tidligere taktrapport opplyser om begynnende mosegroing på taksteinen.

Det mangler fugebånd under taksteinene ved takrenner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløpsrør har mer enn halvert normal levetid.

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

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Ved tilfeldige stikkkontroller ble det registrert åpninger uten musebånd under kledningen.

Tørt og oppsprukket trevirke i kledningsbord enkelte steder rundt huset, da spesielt på gavlside mot sør.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garantitiden for isolerglass er overskredet (5–10 år).

Det kan derfor plutselig oppstå punkteringer og utettheter.

Vinduer og hev-/skyvedør har mer enn halvert forventet levetid, noe som medfører redusert isoleringsevne og kaldtrekk fra isolerglassene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det kan merkes kaldtrekk mellom dørblad og karm.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører lugger i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering eller utbedring.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberør fra byggeåret, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Fra badet er det nye avløpsrør fra 2021.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er avvik:

Flere av radiatorene er originale fra byggeåret, og rørene er også fra samme periode. Eldre radiatorer og rør medfører økt risiko for tilstopping og redusert funksjon over tid. Også noen nyere radiatorer.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for drenering er 40–60 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er derfor overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen mindre riss ble registrert i skvett puss på grunnmuren på nedsiden av huset.

Det er også noe synlig avskalling av murpuss ned mot grunnen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.



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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1979

Anvendelse

Bolighus for eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Renovering av stue, malerarbeider
2017	Modernisering	Nytt kjøkken (hvitevarer, innredning og overflater)
2017	Modernisering	Fjernet fyrkjele og oljetank, nytt luft til vann anlegg
2021	Modernisering	Totalrenovert badrom i hovedplan samt fliser i vindfang
2023	Modernisering	Service på radiatorer, skiftet ut 2 stk. Magnetfilter.
2025	Modernisering	Nytt parkettgolv på stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er 46 år gammel, og mer en halvparten av levetiden er derfor brukt opp. Eier samt tidligere takstrappoppolyser om begynnende mosegroing på taksteinen. Det mangler fuglebånd under taksteinene ved takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak: Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Et utett yttertak kan få ganske alvorlige konsekvenser – både for bygget og innneklimaet.

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.
Heldekkende pipehatt med fot av blyplater mot taksteinen.
Stigetrinn for feier opp til pipa.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløpsrør har mer enn halvert normal levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak: Renner bør spyles årlig. Renner og nedløp bør funksjonstestes med vann for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Konsekvens: Utette renner og avløpsvann som ikke ledes bort fra murene kan føre til skade på grunnmur/fundamenter over tid.

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlpartiene.
Kledning er kontrollert ved tilfeldige stikk-kontroller rundt boligen.
Kontroll er foretatt fra bakkenivå og fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved tilfeldige stikkkontroller ble det registrert åpninger uten musebånd under kledningen.
Tørt og oppsprukket trevirke i kledningsbord enkelte steder rundt huset, da spesielt på gavlside mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Musesperre må etableres.

Tiltak: Det anbefales å gå over underkant av kledningen på boligen og tette alle åpninger med musebørster.
Dette for å hindre at gnagere kan ta seg inn i boligen via utettheter i kledning.
Enkelte kledningsbord må påregnes skiftet ut med nye. Ny overflatebehandling av utvendig kledning anbefales.

Konsekvens: Mus i bygninger kan forårsake tildels store skader i boligen på forholdsvis kort tid.
De lager reir i vegger og isolasjon, som reduserer energieffektivitet og gir fuktskader. Luktproblemer kan også oppstå.

Kledningen er gammel og står nok foran en utskifting om ikke så mange år.
Sprekker og begynnende råteskader i ytterkledningen på en bolig kan føre til en rekke problemer over tid, noen ganske alvorlige hvis det ikke utbedres.

ⓘ TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Takstoler med mønt undergurt i stue-/kjøkkendelen.
Undertak av su-taksplater.
Isolert i undergurt med Glavamatter med papir.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
I stuen finnes det i tillegg en hev-/skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garantitiden for isolerglass er overskredet (5–10 år). Det kan derfor plutselig oppstå punkteringer og utettheter.
Vinduer og hev-/skyvedør har mer enn halvert forventet levetid, noe som medfører redusert isoleringsevne og kaldtrekk fra isolerglassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer og hev-/skyvedør bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller utettheter, da dette kan føre til redusert isoleringsevne, kaldtrekk og økte varmetap.
Det må påregnes at vinduer og hev-/skyvedør står foran en utskifting i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende inn klima og energieffektivitet.

TG 2 Dører

Bygningen har tre teak hovedytterdører: to i sokkeletasjen og én i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det kan merkes kald trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tetningslisten på dørbladet bør justeres eller skiftes ut for å tette åpningen mellom dørblad og karm.
Utettheter kan føre til varmetap, økt energiforbruk og ubehagelig trekk i rommet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygningen har to verandaer: én lufteveranda utenfor soverommet og en større veranda utenfor stuen.
Trebjelkelag med terrassebord som er beiset. Rekkverk av tre.
Bæring av trebjelkelag for verandaen utenfor stua er en stålbjelke med søyle til fundament i grunnen.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med skiferheller ved inngangspartiet.
Impregneret tretrapp i terrenget ute i hagen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har malt trepanel, malte plater, murt forblending og malt strie. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis med spjeld samt sotluke/feieluke.
Feierkontroll i januar 2026 avdekket ingen mangler.
Rapport er vedlagt.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller har laminat, teppe, belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Med rekkverk og håndlist.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører i hovedetasjen og furufyllingsdører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører lugger i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tiltak: Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørbled og karm.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder fra utførende firma.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod utenfor badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og flatt gulv uten terskel mot tilstøtende rom (kjøkken). Ved en lekkasje vil vann derfor kunne trenge inn i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi store økonomiske konsekvenser.

Det anbefales også å etablere tilstrekkelig fall og terskel mot tilstøtende rom for å hindre at vann ved en eventuell lekkasje trenger inn i andre rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluken i våtrommet



Terskelfritt mot kjøkken

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue/hall.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%. (tørt)

KJELLER > BAD I KJELLER

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering eller renovering av våtrommet, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi store økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Baderommet i kjeller

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra tilliggende bodrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Det er foretatt besiktigelse i rørskap og i kjellerhimlinger. Kobberrør er fra byggeåret mens rør i rør er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Gjelder kobberrør fra byggeåret, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldste kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Fra baderommet er det nye avløpsrør fra 2021.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at rørlegger foretar en grundig kontroll av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp eldre avløpsrør er økt risiko for plutselige lekkasjer, som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Luft til vann varmepumpe anlegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannstank/akkumulatortank, 170/120 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i form av gulvvarmerør og radiatorer.
Dette er tilkoblet en luft-til-vann varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

Flere av radiatorene er originale fra byggeåret, og rørene er også fra samme periode. Eldre radiatorer og rør medfører økt risiko for tilstopping og redusert funksjon over tid. Også noen nyere radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å bytte ut de gamle radiatorene med nye, samt å spyle røranlegget for å opprettholde god funksjon og redusere risikoen for tilstopping og driftsproblemer.

Manglende tiltak kan føre til redusert varmeeffekt, lekkasjer eller vannskader, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap fra byggeåret.

Skrusikringer og noen automater i sikringsskapet.

Tilsynsrapport uten avvik 27.1.2026.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Installasjoner i forbindelse med varmeanlegg, kjøkken og nytt bad.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert og godkjent av det lokale el-tilsyn 27.1.2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979. Eier opplyser at det er utført delvis utbedring av dreneringen på øversiden av boligen i forbindelse med fjerning av oljetanken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for drenering er 40–60 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er derfor overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Redusert eller ikke fungerende drenering kan føre til økt fukt-inntrengning i kjeller, noe som kan gi skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innneklima.

Ved utskifting bør terrenget arronderes slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med Siporex som kuldebrytende materiale på innsiden. Grunnmuren er pusset innvendig og skvettpusset over bakkenivå utvendig.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen mindre riss ble registrert i skvettpusset på grunnmuren på nedsiden av huset.

Det er også noe synlig avskalling av murpuss ned mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Synlige riss og mindre sprekker i murpussen bør pusses over eller fuges før ny overflatebehandling påføres.

Konsekvens:

Mindre sprekker i murpuss kan virke harmløse, men over tid kan de føre til fuktinntrengning og ytterligere avskalling, noe som kan skade grunnmuren og redusere konstruksjonens levetid.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong, plassert på sørsiden av kjellermuren ved ute-enheten til varmepumpen.

TG IU Terrengforhold

Skrånende terreng, arrondert til et flater nivå på øvre og nedre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snø på befaringsdagen var det ikke mulig å vurdere fallforholdene rundt boligen. Det anbefales at nærmere undersøkelser gjennomføres når området er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av fallforhold mot grunnmur bør utføres når området er snøfritt.

Det anbefales å arrondere terrenget slik at vann ikke blir stående inntil murene, og at overflatevann ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet på eiendommen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er ikke radonsperre i boligen.

Forstøtningsmur mangler rekkverk i henhold til dagens krav.

Det opplyses om fare for overvann fra overliggende terreng på eiendommen.

Åpninger mellom innvendige trappetrinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i boligen for å avdekke eventuell helserisiko, da manglende radonsperre kan medføre økt risiko for radoneksponering.

For å ivareta sikkerheten bør det monteres rekkverk på forstøtningsmuren, slik at risikoen for fallulykker reduseres.

Det bør monteres barnesikringer eller annen egnet sikring mellom trappetrinnene i innvendig trapp for å hindre fall, spesielt for barn.

Eiendommen ligger i et område som kan være utsatt for overvann, noe som kan medføre risiko for vannskader. Det bør vurderes tiltak for å redusere konsekvensene av eventuell overvann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 3 Vindfang, 4 Soverom, 5 Bod, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp, Hall m/trapp, Gang, Kjellerstue, Fyrrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt takstmannens egen kjennskap til området. Det er uansett markedets etterspørsel og betalingsvillighet på salgsdagen som setter "riktig" markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ljoshaugvegen 5 ,2660 DOMBÅS 177 m² 1978 4 sov	09-06-2016	3 350 000	3 350 000		3 350 000	18 927
2 Heimhovda 2 ,2660 DOMBÅS 179 m² 1980 4 sov	20-10-2022	1 850 000	2 790 000		2 790 000	15 587
3 Blåbærsvingen 2 ,2660 DOMBÅS 159 m² 1985 3 sov	19-09-2024	2 150 000	2 550 000		2 550 000	15 000
4 Ljoshaugvegen 10 ,2660 DOMBÅS 197 m² 1942 5 sov		2 900 000	2 650 000		2 650 000	13 452
5 Fjellvegen 17 ,2660 DOMBÅS 137 m² 1958 3 sov	27-08-2020	1 690 000	1 630 000		1 630 000	11 898
6 Vadvegen 37 ,2660 DOMBÅS 150 m² 1967 2 sov	27-03-2025	2 000 000	2 200 000		2 200 000	10 837
7 Kjørhovda 5 ,2660 DOMBÅS 202 m² 1976 5 sov	08-01-2020	1 790 000	1 680 000		1 680 000	8 317
8 Bondegardsvegen 18 ,2660 DOMBÅS 258 m² 1937 4 sov		2 400 000	2 025 000		2 025 000	7 849

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	12 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	25 000
Strøm (varierer)	Kr.	18 000
RS vanlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Eiendommen har flott beliggenhet med god sol-gang og flott utsikt mot sør/vest.
Kort vei både ned til sentrum og ut i skog og mark, samt skianlegg.
Dette er med på å gjøre eiendommen attraktiv.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

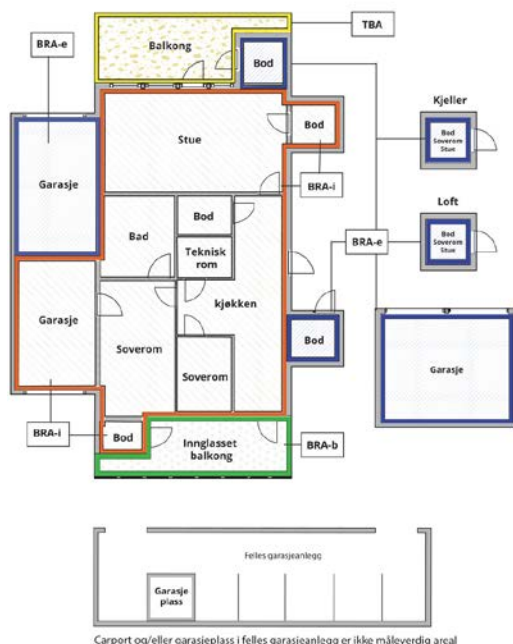
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	113			113	20
Kjeller	104			104	20
SUM	217				40
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom 1, soverom 2, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp		
Kjeller	Vindfang vest, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, kjellerstue, sports-bod, matbod, bakst-rom, lagringsbod, teknisk rom, bad i kjeller, vindfang ved sportsbod		

Kommentar

Alle mål er tatt med Bosch laser-avstandsmåler på stedet.
Veranda areal tilsvarer markterrasser ved sokkel (kjeller)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom hall og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt parkettgulv i stue (2025). Nytt bad i 1. etg. og fliser i vindfang utført i 2021.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra Dovre kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør
	Torgun Holsbrekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	17	71		0	597.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimhovda 7

Hjemmelshaver

Holsbrekken Torgun

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	17	74	0	0	449.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimhovda 7

Hjemmelshaver

Holsbrekken Torgun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ovenfor Dombås sentrum.
Eiendommen har flott utsikt vestover og har lang og god solgang.
Ligger i barnevennlig og fint område med gangvei ned til sentrum.
Alpinanlegg og turområde innen gangavstand fra boligen.

Adkomstvei

Fra rundkjøringen på Dombås følges E6
oppover mot Dovrefjell. Ta så andre veg til
høyre inn på Fjellvegen, deretter andre veg
til høyre. Eiendommen ligger på høyre
hånd, på nedsiden av vegen.
Kommunal vei i boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.
Den er svakt hellende i den nedre del, og
flatt opparbeidet på oversiden. Det er
gruset adkomst ned fra den kommunale veien.
Parkering i garasjen eller foran denne.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold i grunnboka.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	10087678			
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bilgarasje og litt lagringsplass

Byggeår

1979

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vanlig vedlikeholdt gjennom årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026	Stemmer med takstmannens egne observasjoner	Gjennomgått	10	Ja
Feiertilsyn	13.01.2026	Ingen avvik, Godkjent.	Gjennomgått	1	Ja
El-kontroll	27.01.2026	Ingen avvik, Godkjent.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	Lest gjennom av kunde. OK.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

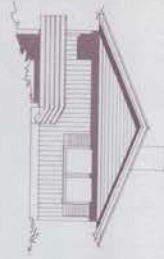
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



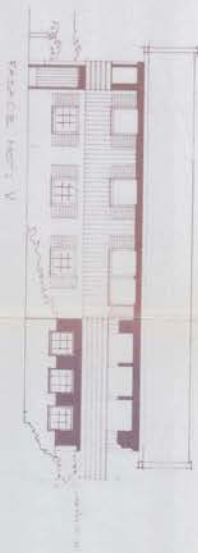
EAST SIDE NORTH



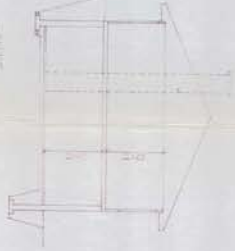
WEST SIDE NORTH



FRONT SIDE NORTH



BACK SIDE NORTH



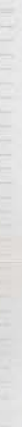
SECTION



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR



THIRD FLOOR

Geometric drawing of the
house and its
rooms and
dimensions

8850 DOUGLAS

8850 DOUGLAS



UNIVERSITY OF ILLINOIS

CHICAGO, ILL.

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

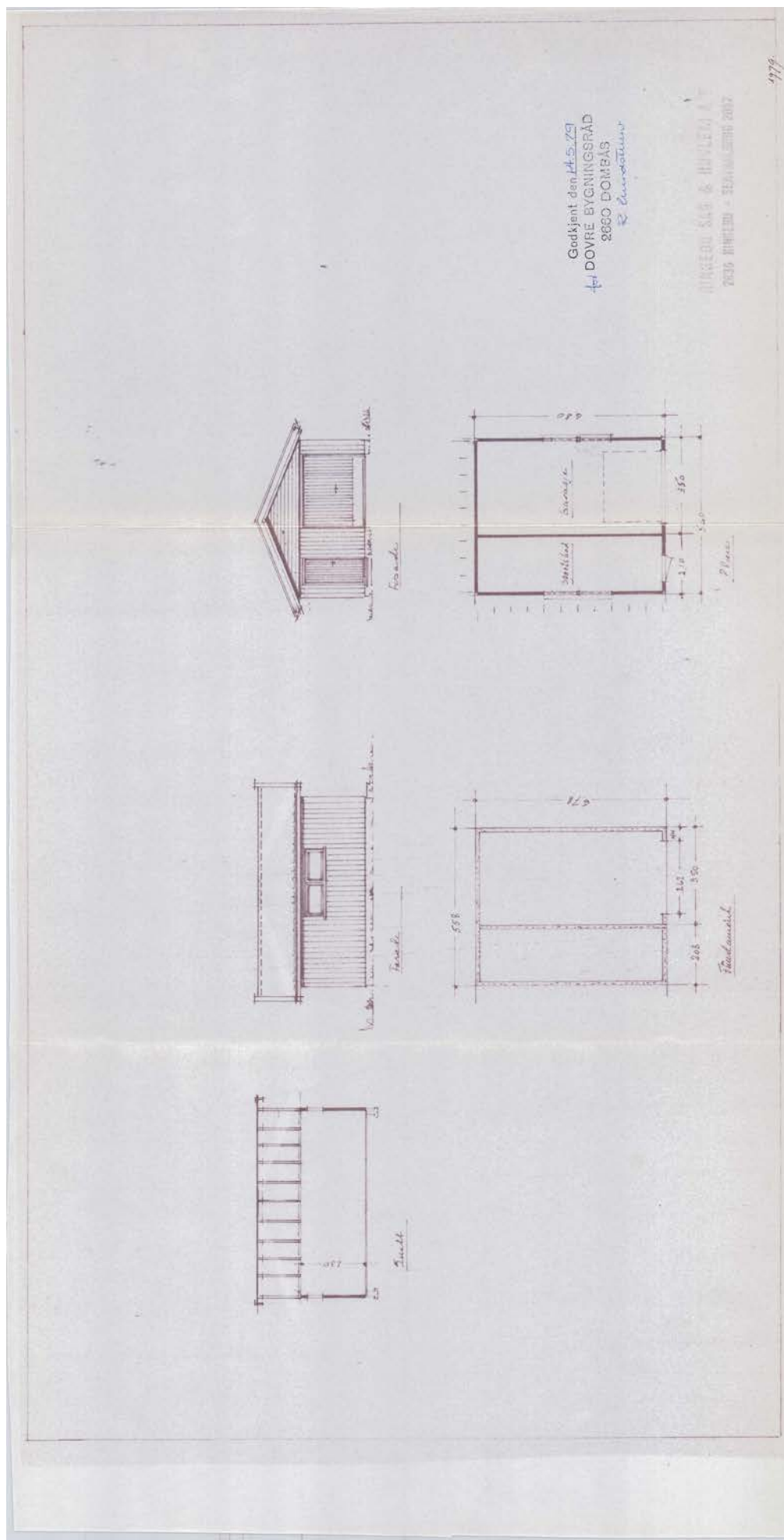
1911

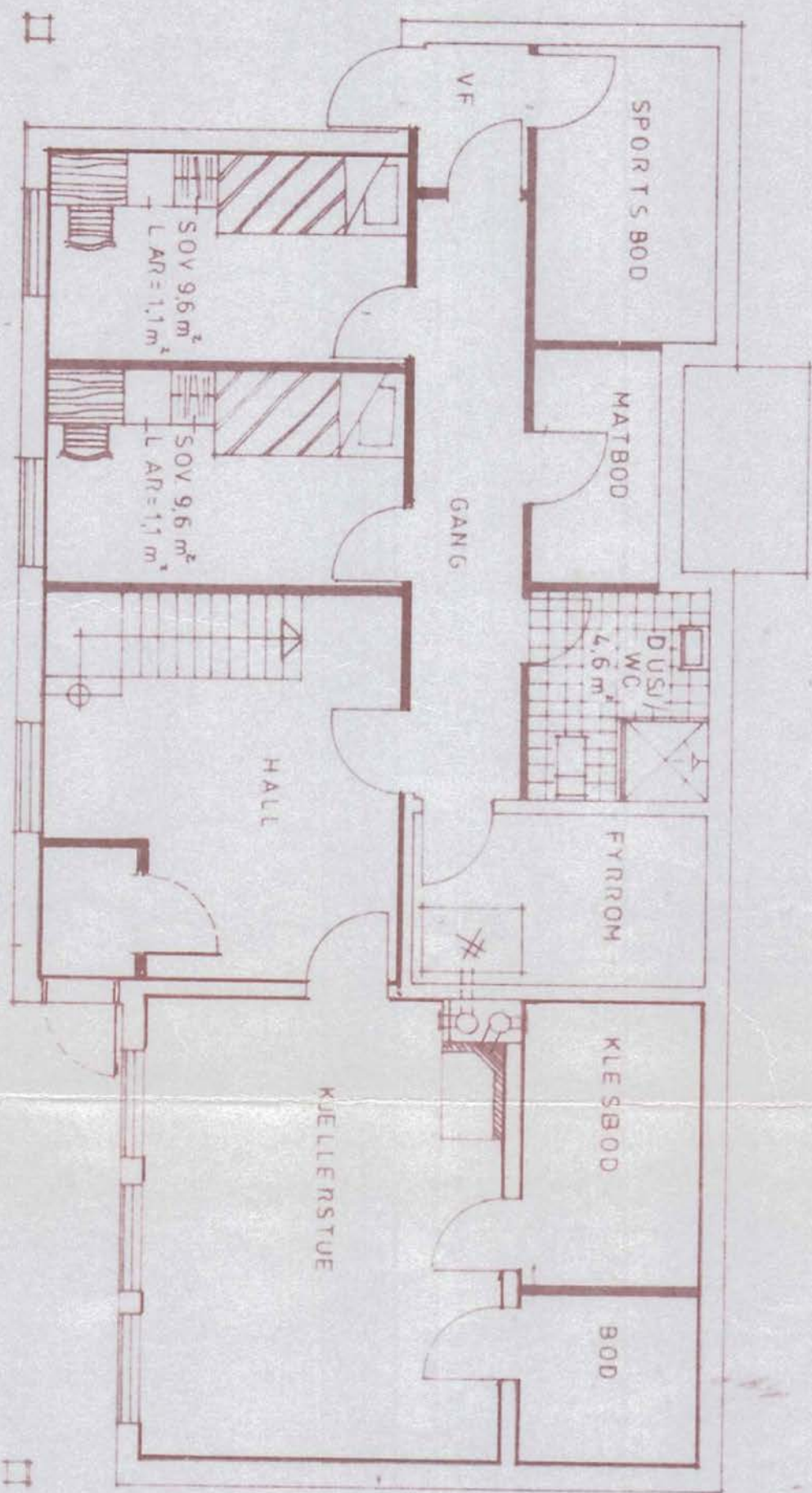
1911

1911

1911

1911





PLAN AV UNDERETASJE



Adresse

Heimhovda 7, 2660 DOMBÅS

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258388

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

155859296

Gårdsnummer

17

Bruksnummer

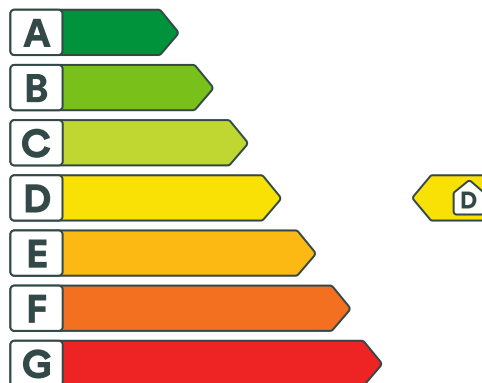
71

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

219,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

274,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 261 kWh



Heimhovda 7, 2660 DOMBÅS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Heimhovda 7, 2660 DOMBÅS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Hjelløkketeigen, Dombås		17/71 (74)		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolighus, garasje	9.5.79	14.5.79	96/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Dovre sparebank		2660 Dombås		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ringebu sag & høvleri a/s		2630 Ringebu		

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik, bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Følgende må utføres snarest:

Brannør til fyrrommet må påmonteres selvlukker.

Vegger og tak i garsje må kles innvendig med tennvernende kledning i henhold til brannforskriftene.

Sted og dato		Stempel	
Dombås		30.7.1980	
		Helge Hole	
		Underskrift	

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøymyndighet ☐

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 71	Kommune:	3431 Dovre
Adresse:		Grunnkrets:	207 Dombås øst
Veiadresse:	Heimhovda 7, gatenr 1043	Valgkrets:	1 Dombås
	2660 Dombås	Kirkesogn:	3060402 Dombås
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1522 Dombås

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Villmark	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	597,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3431/17/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.06.1977	Avgiver	3431/17/61	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/17/71	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimhovda 7	Bolig	208,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.05.1979
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	155859296			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			100,0		100,0				
H01	1		108,0		108,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	14.05.1979
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155859318			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

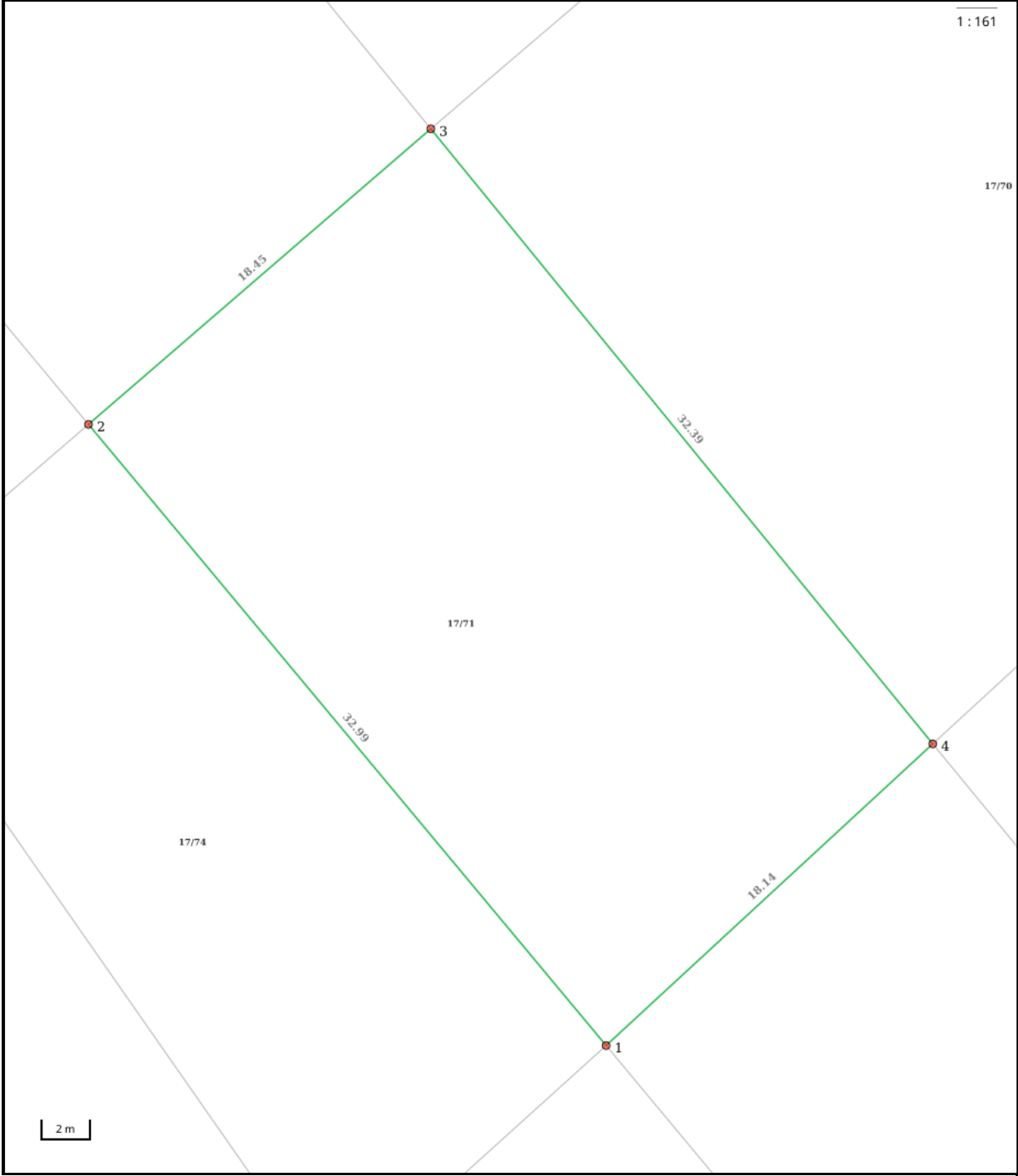
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 597,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 882 440,21	507 282,31	32,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 882 463,49	507 258,94	18,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 882 476,79	507 271,73	32,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 882 453,70	507 294,44	18,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 17, Bruksnr 74 **Kommune:** 3431 Dovre

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Villmark i	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	449,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

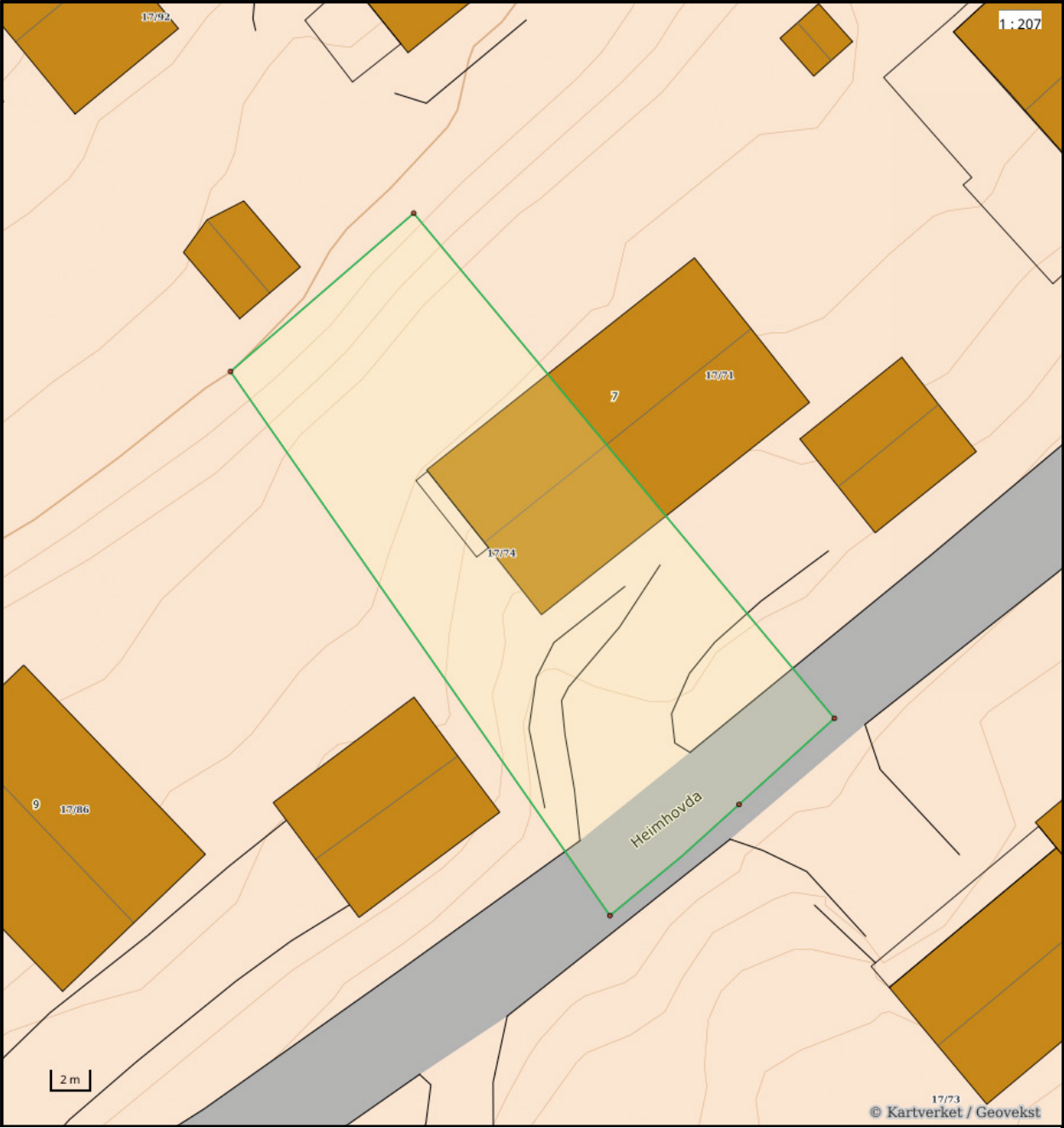
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3431/17/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.06.1977	Avgiver	3431/17/62	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/17/74	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

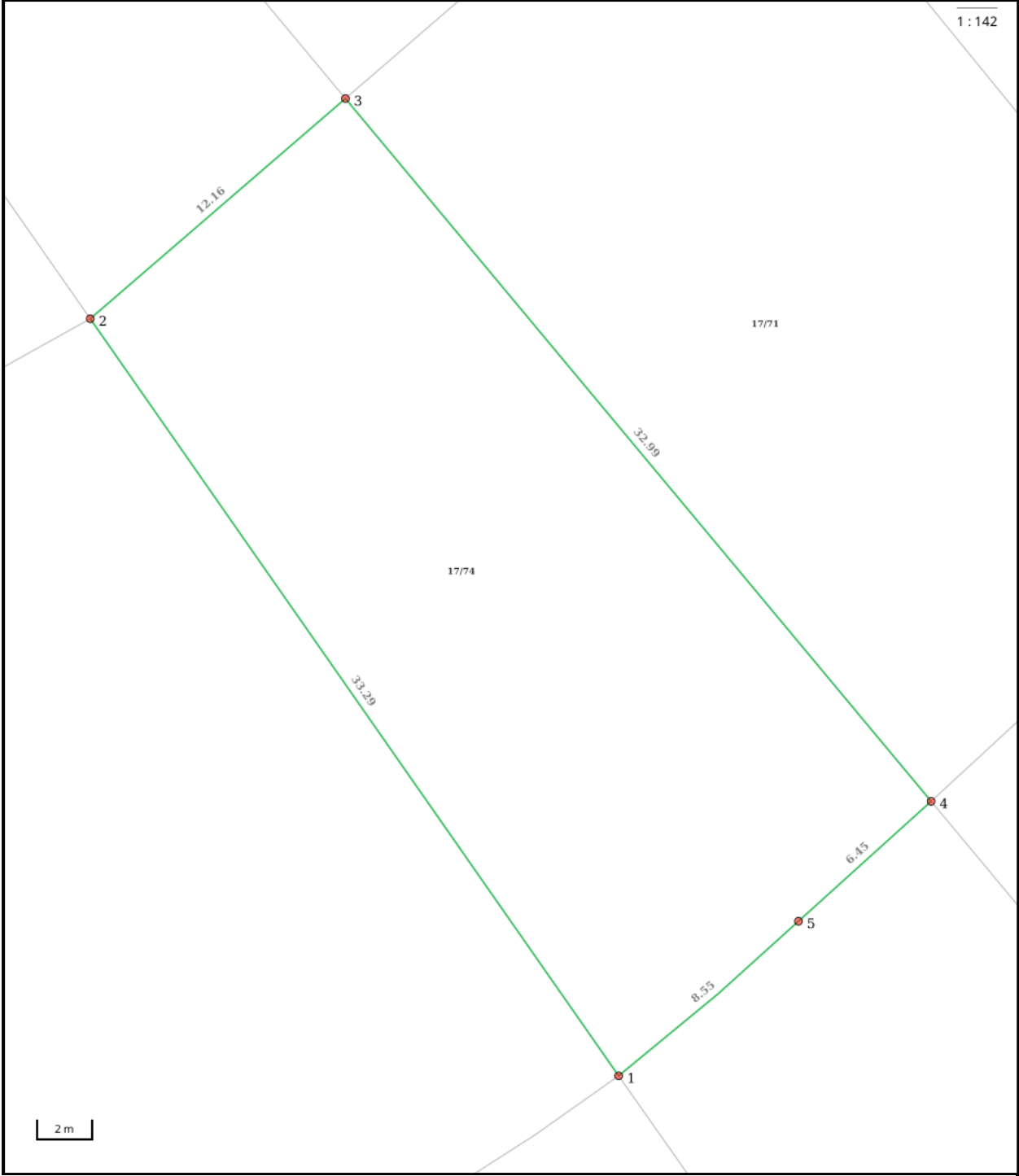
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 449,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 882 429,31	507 272,00	33,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 882 454,73	507 250,51	12,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 882 463,49	507 258,94	32,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 882 440,21	507 282,31	6,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 882 435,46	507 277,94	8,55m	Terrengmålt	13	89,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 3431 Dovre

Eiendom: 3431/17/71/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

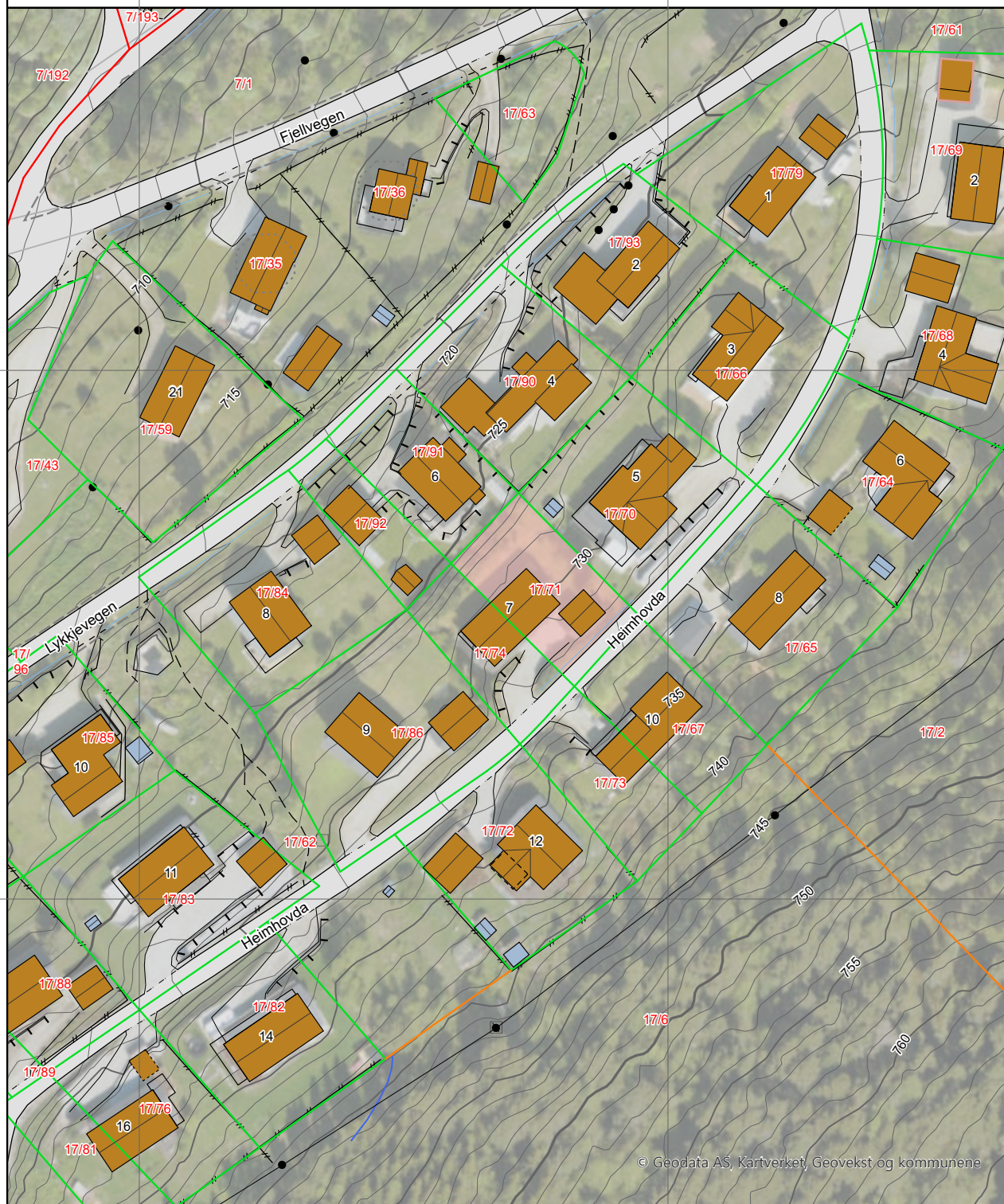
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 10.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3431 Dovre

Eiendom: 3431/17/71/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

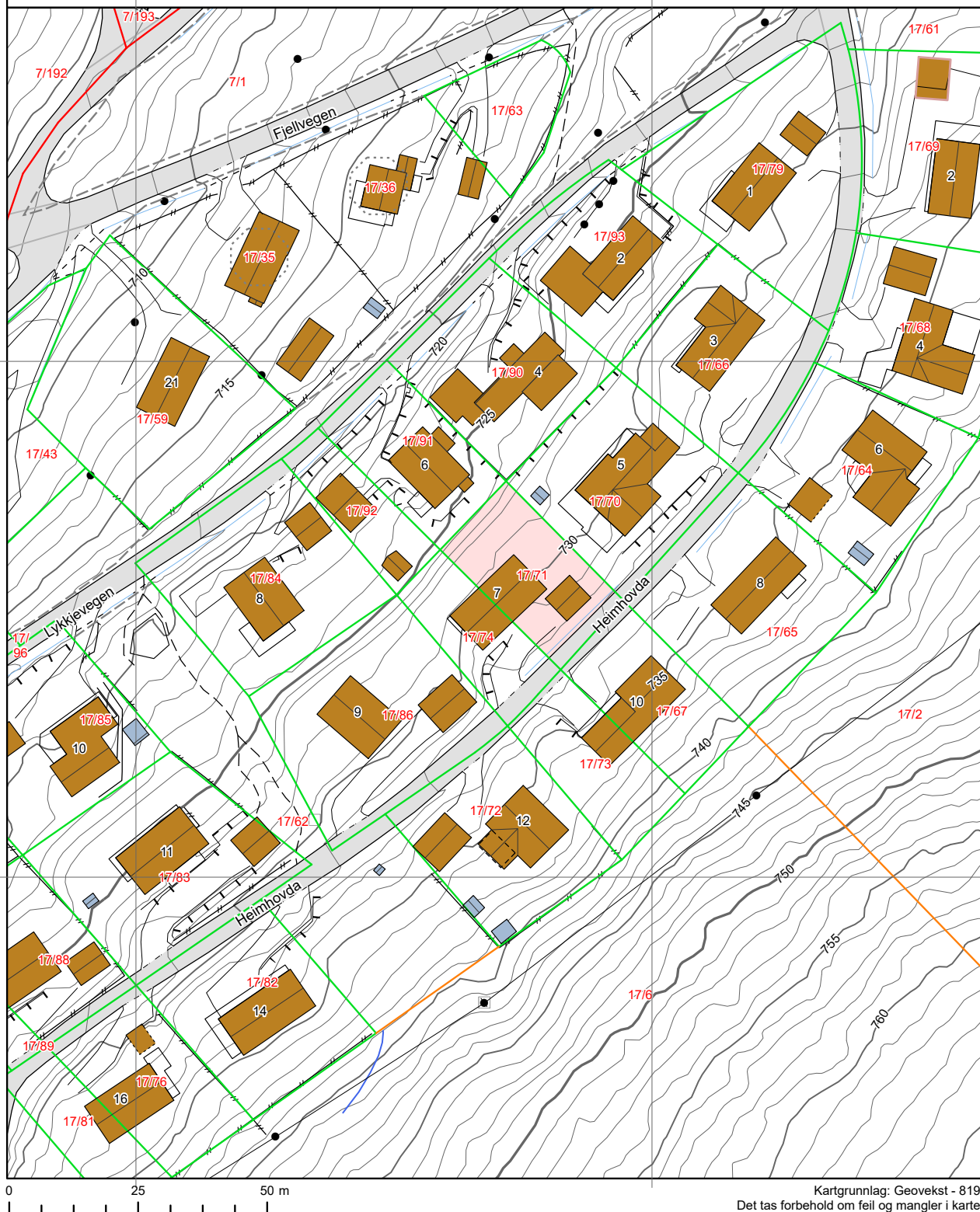
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN HJELLERØY-
TEIGEN, DOVRE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning parallelt med byggelinjen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

I området kan oppføres bolighus i 1 etasjer eller 1 etasjer + sokkel. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m. Maksimal gesimshøyde på sokkelsiden for hus med 1 etasje + sokkel er 6 m. Høyde til gesims måles i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 26:22.

§ 3

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje kan plasseres utenfor byggelinjen, men garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 5 m innenfor veglinjen.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningrådet.

§ 4

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som viser følgende:
Planlagt bolighus.

Plassering av garasje, selv om denne ikke oppføres samtidig med bolighuset.

Plassering av tørkestativ, søppelspann o.l.

Planering av tomta med kotehøyder og evt. forstetningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

Ved forstetningsmur kan bygningrådet gi påbud om at planeringshøyden skal senkes eller løftes eller at en benytter skråninger som minsker høyden på støttemurene.

ingeniørkontoret i Dovre

2660 Dombås

§ 5

Bygningsrådet kan fastsette felles takutforming for bygninger som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.

§ 6

Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo, eller kan redusere trafikksikkerheten. Eksisterende vegetasjon av rimelig størrelse på tomtene må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§ 7

Bygningsrådet skal påse at at evt. innhengning mot veg utformes ensartet for alle tomter langs en vegstrekning. Gjerðenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.

§ 8

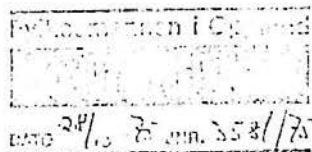
På egen tomt skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet, samt 1 bil pr. leilighet for gjester.

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Dovre kommune.

Dombås, den 21/1-75.

Ingeniørkontoret i Dovre v/O. Holen.





KOMMUNEDELPLAN FOR DOMBÅS BESTEMMELSER

ALLMENT

Krav om kommuneplan er hjemla i Plan- og bygningslovens § 20-1. Kommuneplanen sin arealdel skal legges til grunn for planlegging og utbygging i kommunen, sammen med de bestemmelser som er gitt i medhold av plan- og bygningslova.

I dette kapitlet er det gitt utfyllende bestemmelser knyttet til kommunedelplanen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4, andre ledd.

Følgende dokument inngår i planen:

1. Planbeskrivelse
2. Bestemmelser
3. Plankart

Følgende dokument er ellers sentrale som grunnlag for kommuneplanen og skal tjene som videre grunnlag for planlegging og arealbruk i kommunen.

1. Beitebruksplan for Dovre kommune fra 1999
2. Rammeplan for avkjørsler fra 1983
3. Fylkesdelplaner for Rondane og Dovrefjell
4. Verneplan for Dovrefjell og Rondane
5. Nasjonal verneplan for vassdrag I-IV
6. Registrering av biologisk mangfold i Dovre
7. Registrering av kulturminner i Dombåsområdet
8. Kommunedelplan for trafiksikkerhet (blir revidert i 2007)
9. Diverse reguleringsplaner

Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Vedtaksfredete kulturminner er kulturminner som er fredet etter kulturminnelovens § 15. Alle tiltak som kan røre ved automatisk fredete kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Det samme gjelder de til en hver tid stående byggverk fra perioden 1537-1649

Kulturminnelovens § 25 stiller krav til at riving eller vesentlig endring av bygg/anlegg oppført før 1850 blir sendt fylkeskommunen til uttalelse. Det samme gjelder rive- og byggesøknader for bygninger som er registrerte i SEFRAX.

Rettslig bindende vedtekter med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-4 er skrevet i kursiv. Teksten ellers skal tjene som rettledende og opplysende.

GENERELLE BESTEMMELSER.

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

- *Alle nye byggeområder skal reguleres før utbygging kan settes i gang.*
- *Ved nye utbygginger der konsekvensutredninger kreves, skal dette gjøres i sammenheng med reguleringsprosessen.*
- *Før det blir gitt tillatelse til ev. bygging langs vassdrag, skal det godtgjøres at området ikke kan bli utsatt for flom eller erosjon. I alle byggeområdene skal det godtgjøres at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras.*
- *Retningslinjer for støy i arealplanlegging fra Miljøverndepartementet skal legges til grunn*
- *Nye avkjørsler til europa- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjørsler utarbeidet av Statens vegvesen Oppland (jf. Veglovens § 41)*
- *Tidligere vedtatte reguleringsplaner blir opphevet dersom annet ikke er nevnt.*
- *Det er i kommunen ikke lov å føre opp nye bygg- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 50 meter fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand, jf PBL § 20-4 andre ledd bokstav f.*
- *Kommuneplanen skal revideres innen utgangen av 2011.*

1. BYGGEOMRÅDER

Byggeområder omfatter områder for tettstedsutvikling, boligområder, områder for industri, næring og forretning, områder for offentlig virksomhet, områder for allmenntilgode formål og områder for fritidsboliger.

Plankrav (Jfr. PBL § 20-4, andre ledd, bokstav a):

- *I byggeområder kan tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også E4.*

Unntak fra plankravet dersom kommunedelplanbestemmelsene og retningslinjene er ivarettatt:

- *Påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende bolig og fritidsbygg.*
- *Oppføring av 1 enebolig eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområde og fradeling til samme formål.*

For særskilte utbygginger i byggeområder vil Dovre kommune kunne kreve utbyggingsavtaler.

Utbyggingsrekkefølge (Jfr. PBL § 20-4 andre ledd, bokstav b)

I områder avsett til utbyggingsformål (eksisterende og nye) kan ikke arbeid settes i gang før følgende forhold er vurdert:

- *Tekniske anlegg, dvs. veg, vatn, avløpsanlegg, strømframføring*
- *Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende*
- *Leikeareal*
- *Ras, flom og erosjon*
- *Støyforhold*



1.1 Boligområder

BESTEMMELSER FOR OPPFØRING AV BOLIGER (bestemmelsene gjelder for alle boligområder som er regulert før 1/8-07)

FORMÅL.

Formålet med bestemmelsene er å ta vare på miljø, kulturlandskapet og tradisjonell byggeskikk i Dovre. Disse bestemmelsene gjelder for områder der boligbygging er tillatt

A. Plassering av bygningen - andre terrengmessige inngrep.

1. *Bygningen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget og annen bebyggelse i området.*
2. *Utsiktsposter av særskilt interesse for allmenne interesser og utsette parti og punkt som har særskilt mye å si for landskapets karakter skal ikke bygges ned.*
3. *Bygningen skal ikke plasseres slik at det kan være fare for forurensing av vassdrag (større bekker, elver m.m.).
Den skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 50 meter målt fra strandlinja i horisontal planet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Det kan likevel oppføres tilbygg til eksisterende bygning når dette ikke medfører økt antall boenheter, og tilbygget ikke blir oppført nærmere vassdraget enn eksisterende bygning.*
4. *Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra kjøreveg eller gangveg (sti) som er åpen for allmenn ferdsel (avstanden vert rekna fra midtlina i vegen). Fra riksvegen skal avstanden være minimum 50 meter. (Siste endring i vegloven)*
5. *Det skal gis melding til kommunen om all vegbygging, og det kan stilles krav om reguleringsplan.
Vegene skal være tilpasset transport av funksjonshemmete.*
6. *Plan for vannforsyning og avløp skal følge bygge/fradelingssøknaden. Dersom ikke annet er bestemt i føresegner m.m., skal disse spørsmålene behandles etter plan- og bygnings- loven § 65 fyrste ledd, og etter forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg.*
7. *Framføring av kabler (strøm, kabel-TV m.m.) må plasseres mest mulig skånsomt i terrenget (se punkt 1). Slik arbeid skal samordnes med framføring av veg og vatn, så sant det lar seg gjøre.*

B. Utforming av bygningen, materialbruk og farger.

1. *Bosettingen skal mest mulig tilpasses naturen i området, med enkel og god utforming tilpassa den lokale byggeskikk i material og fargevirkning. (En vil ikke godkjenne bygningsformer, materialer og farger som i unødig grad framhever husene i landskapet eller gir de et utradisjonelt preg).*

2. *Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form i valg av materialer som kledning, vindu, taktekking og farger. Innbyrdes plassering må gi husene et preg av sammenheng.*

Boliger kan oppføres som frittliggende hus i inntil 2 etasjer.

3. *Tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 15 ° og 35 °, tilpasset formen på husene. Bruk av ulik takkonstruksjon, takvinkel og reisverkhøyde på samme hus må unngås. Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning.*
4. *Høyde på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Her må terrengutforming og grunnmurhøyde vurderes nøye. Maksimal grunnmurhøyde for bygninger der tomta skrår, bør ikke overstige 100 cm. Forholdet mellom lengde og bredde på bygningen må tilpasses slik at gesimshøgda står i normalt forhold til resten av bygningskroppen. I boligområder i Dombås med sterkt skrånende terreng, kan en gi tillatelse til andre løsninger.*

C. Nye byggeområder

1. *Framtidig boligområde ved Hjellykkjeteigen kan ikke bygges ut før det framtidige boligområdet ved Tverrbekken er 75% utbygd.*

1.2.1 Erverv

Det er avsatt areal til ervervsvirksomhet. Disse områdene omfatter forretninger, kontor, håndverk, servicebedrifter og reiselivsvirksomhet. Områdene er ikke ment for lager, industri, eller typiske produksjonsbedrifter.

- a. *I området kan oppføres bygninger for forretning og kontor.*
- b. *Bebyggelsen kan oppføres i maks. 3 etasjer.*
- c. *Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 35°.*
- d. *Forretningsareala skal ha parkeringsplass for kunder på egen tomt, regnet etter følgende: 1 bil pr. 50 m² golvflate. For eiendommer som grenser til offentlig eller felles parkeringsplass, kan krav til parkeringsdekning settes lavere.*
- e. *Tillatt tomteutnyttelse: TU = 100%.*
- f. *Ervervsområdet rundt Dombås hotell skal detaljplanlegges med bebyggelsesplan eller reguleringsplan før videre utbygging startes*

- g. Bygge- og delesaker i områdene skal behandles etter jordlov.
- h. Ved realisering av E9 skal kryssløsningen for området som er vedtatt i Reguleringsplan for Dombås sentrum (1997) fortsatt gjelde og en kan i sammenheng med denne omleggingen legge til rette for parkeringsplasser i området.
- i. I områdene E8-E13 kan andre- og tredjeetasjene i forretningsbyggene benyttes som boliger.

1.2.2 Erverv, bensinstasjoner

- a. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°. Dette gjelder også overbygg over tankanlegg.
- c. Tillatt bruksareal BRA = 1000 m².
- d. Bebyggelsen skal i størst mulig grad gis et enhetlig form og materialuttrykk.
- e. For bensinstasjonenes vedkommende vil det være en forutsetning at all ombygging, endring av skilt, farger, belysning etc. følger de utformingskriterier som er anført i rapporten "Dombås – en knute på tråden: Bensinstasjoner, lokalisering og utforming i henhold til retningslinjer" des. 96 (oljeselskapene har deltatt i utarbeidelsen av rapporten).

1.3 Industri og lager

- a. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer.
- b. Tillatt tomteutnyttelse: TU = 100%.
- c. Bebyggelsen skal i størst mulig grad gis et enhetlig form og materialuttrykk.

1.4 Offentlige formål

Det er avsatt område for offentlige formål. Offentlige formål omfatter mellom annet skoler, sjukeheim, offentlig administrasjon og kommunalteknisk virksomhet.

- a. I området kan det oppføres offentlige bygninger og anlegg med formål som angitt på plankartet.

- b. Bebyggelsen oppføres i maks. 3 etasjer. For Dombås kyrkje oppgis ikke etasjetall.
- c. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18° og 35°.
- d. Tillatt tomteutnytting: $TU = 100\%$.
- e. Offentlig bebyggelse skal ha parkeringsplass tilpassa bebyggelsens behov.
- f. Der det anlegges bosenter skal det være plass til 1,5 bil pr. boligenhet. For eiendommer som grenser til offentlig eller felles parkeringsplass, kan krav til parkeringsdekning dekkes utenfor egen tomt.

1.5 Fritidsbebyggelse

- a. Område FB1 har en totalramme på 240 tomter for fritidsbebyggelse. Utbygging kan bare skje etter detaljplanlegging gjennom reguleringsplaner for hvert enkelt delområde. Reguleringsplanen for området fra 1989 oppheves, næringsarealet i øvre del av arealbruksområdet utgår og kommunedelplanen gjelder for hele området.
- b. Område FB2 er omfattet av en egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde.
- c. Område FB3 må reguleres før utbygging kan starte. Området kan bygges ut med maksimalt 10 enheter. Maksimal tomteutnytingsgrad er 15%.
- d. Område FB4 må reguleres før utbygging kan starte. Området kan bygges ut med maksimalt 40 enheter. Maksimal tomteutnytingsgrad er 15%.
- e. Områdene FB1, FB2 og FB3 knyttes sammen med en gjennomgående veg som i FB1 og FB2 er regulert og som gjennom FB3 og friområdet ved skistadion er vist på plankartet.
- f. Detaljplanene for de enkelte fritidsboligområdene må inneholde krav om:
 - planfri kryssing av løyper og veger
 - den planfrie kryssingen må være utført før øvrig utbygging startes
 - maksimalt areal som kan inngjerdes kan ikke overstige 400 m²
 - inngjerding av fritidsboliger må ikke være til hinder for allmenn ferdsel og landbruksdrift
- g. Områder avsatt i kommunedelplanen og områder med godkjent bebyggelsesplan/reguleringsplan for bygging av fritidsboliger, som ikke er bebygd og/eller utbygging ikke er påbegynt, skal vurderes på nytt ved rullering av kommunedelplanen.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Dette er areal som i all hovedsak skal brukes til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-område). Innenfor disse arealene er det også flere eksisterende hytter og boliger.

2.1. LNF-område - Sone 1.

Innenfor disse områdene er tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93, som ikke har tilknytning til stedbunden næring, forbudt.

I LNF-området er det forbud mot oppføring og utviding av spredt bosetting eller næringsbygg som ikke er knyttet til stedbunden næring. Kommunen vil håndheve en streng dispensasjonspraksis av hensyn til jordbruksmiljøet i området og av hensyn til nærheten til kommunalt opparbeidede bolig- og næringsområder.

Dispensasjon fra kommuneplan kan gis berre når vektige argument ligger til grunn. Før dispensasjonssøknaden blir behandla skal saka sendes til høring i samsvar med PBL § 7.

3 FRIOMRÅDER

Det er avsatt arealer som friområde. Dette gjelder i første rekke friområde i tilknytning til boligfelt. Lekeplasser, parkanlegg/turvegdrag og idrettsplasser kommer under kategorien friområde.

- a. Bygverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde kan oppføres.
- b. Deler av friområder kan selges og endres til andre formål dersom:
 - Arealet ikke tjener som viktig rekreasjonsområde
 - Arealet ikke tjener som skjerming eller naturleg avgrensing av et byggeområde
 - Arealet ikke inneholder kommunale bygg eller anlegg
- c. Søknader om kjøp av fri arealer skal behandles etter prinsippvedtak om salg av kommunalt areal, fattet av kommunestyret. En viser ellers til vedlagte oversikt over friområder i Dombås.
- d. Friområdet i Dombåsmorkje (skistadion og skiløyper i Dombåsmorkje) skal reguleres.

4. BRUK OG VERN AV VASSDRAG

Det skal legges særlig vekt på å sikre arealene langs vassdrag for fri ferdsel og mot forurensing og uønsket bruksendring, slik som vegbygging, dyrking, utfylling, massetak m.m. Dersom inngrep blir nødvendige, skal det gjøres mest mulig skånsomt og følges opp med nødvendig restaurering av området.

Forbud mot bygge- og anleggsvirksomhet langs vassdrag § 20-4, 2. ledd bokstav a og f:
Det er forbudt med bygging av nye boliger, hytter eller næringsbygg nærmere vassdrag enn 50 m fra strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvasstand, dersom det ikke



er bestemt noe annet i reguleringsplan. Forbudet gjelder også anlegg som utfylling, massetak, vegbygging, nydyrking m.m. Mindre bygninger og anlegg knytt til friluftsliv, fiske og landbruk er unntatt fra forbudet.

5 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er synliggjort på plankartet og skal vektlegges ved etablering av nye byggeområde og bruk av areal. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er:

- Hovedveg (E6, E136)
- Samleveg (Fylkesveger og noen viktige kommunale veger)
- Tilkomstveg (Kommunale veger og noen viktige private veger)
- Dombås stasjon og jernbanetrasèer
- Parkeringsareal
- Gang- og sykkelveger
- Turløyper
- Kollektivknutepunkt - viktige holdeplasser med mulighet for skifte mellom forskjellige kollektivtilbud.
- Viktige vegkryss

Avkjørsel fra offentlig veg skal ha tillatelse fra vegmyndighetene, plan- og bygningsloven § 66 nr. 1.

I områder uten gjeldende regulering- eller bebyggelsesplan kan det ikke bygges innenfor 30 meter fra jernbanens midtlinje.

På grunn av målestokken delplanen skal presenteres i, er det bare de viktigste elementene som er lagt inn som trafikkområde i planen. Unntaket er noen jernbanen, sentrale parkeringsplasser, viktige veger og viktige gang- og sykkelveger. Kommunikasjonsmønsteret blir i stedet presentert ved hjelp av linjer og punktsymbol og nye tiltak er beskrevet i planbeskrivelsen.

OM PLANKARTET



Som kartgrunnlag for plankarta har vi brukt kart fra Statens kartverk: Norge 1:50.000 samt økonomisk kartverk (målestokk 1:5.000 og 1:10.000). I tillegg er det benyttet informasjon fra digitalt eiendomskartverk (DEK), sentralt grunneiendom-, adresse- og bygningsregister (GAB), samt tidligere utarbeidede plankart.

GODKJENTE REGULERINGSPLANER I DOMBÅS (som fortsatt skal gjelde).

Navn på reguleringsplan	Godkjenningsår	
Bebyggelsesplan for sentralplassen	2001	
Reguleringsplan for kulturhus/hotell (sentralplassen)	2007	
Reguleringsplan for Kjørrhovda (nedre del)	1996	
Reguleringsplan for Hindåfeltet IV	1989	
Reguleringsplan for gamle bokhandelen	2002	
Bebyggelsesplan for Ola B. Killis teig i Dombåsmorkje	2007	
Bebyggelsesplan for Hondyrju hytteområde	2001	
Reguleringsplan for kulturhus/hotell	2008	
Reguleringsplan for hoppbakkeområde på Dombås	2000	

Kapittel 4 Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene knyttet til arealbruken er bestått av juridiske bestemmelser og veiledende retningslinjer:

De juridiske bestemmelsene (innrammet) er bindende for arealbruken og er hjemlet i Plan og bygningsloven §11-7 til §11-11.

Retningslinjene gir signaler om hvilke føringer Dovre kommune har lagt innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

Grunnlaget for planbestemmelser og retningslinjer finnes i kommuneplanens samfunnsdel (arealpolitikk) og bestemmelsene skal være styringsverktøy for arealforvaltningen innenfor de enkelte utbyggingsområder og hensynssoner i planen.

Planbestemmelser, arealplankart med formål og hensynssoner er juridisk bindende etter plan- og bygningsloven §11-6.

Arealdelen av kommuneplan består av følgende dokumenter:

1. Oversiktskart over hele kommunen i målestokk 1:50000, inkludert tenatiske kartutsnitt.
2. Planbeskrivelse, Planbestemmelser og retningslinjer.
3. Kommunedelplan Dombås tettsted
4. Kommunedelplan Hjerkinns skytefelt (deler av området ligger i Lesja kommune).
5. Konsekvensutredninger for alle nye utbyggingsområder og infrastrukturtiltak med samlet vurdering av planens virkning og konsekvenser for miljø og samfunn, herunder hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.
6. Temakart: Biologisk mangfold, kulturminner, idrett og friluftsliv, risiko og sårbarhet, jord og skog samt grus- og grunnvannsressurser.

Følgende kommunedelplaner skal bestå som egne delplaner:

Kommunedelplan Dombås tettsted

1. Generelle bestemmelser § 11-9:

Bestemmelsene er knyttet til plankartene, godkjent av kommunestyret...XXXXXX (dato). Arealbruken slik den er vist på plankartene, samt de utfyllende bestemmelsene nedenfor, er i henhold til §11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL) juridisk bindende.

1.1 Plankrav

I nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak som nevnt i PBL § 20-1 og §20-2 før det enkelte område inngår i områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan, jf. PBL §§ 12-1, 12-2 og 12-3.

For nye byggeområder skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale før fradeling eller utbygging kan settes i verk. Mindre endringer som eksempelvis riving, fasade- og bruksendring innenfor eksisterende byggeområder, kan tillates uten krav om reguleringsplan dersom dette ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og ikke vil være til hinder for fremtidig regulering av området.

Arealbruken som planen fastlegger samt de utfyllende bestemmelsene, kan bare endres ved vedtak i kommunestyret. Slik endring kan for eksempel skje ved rullering av planen eller kommuneplanrevisjon, kommunedelplan eller reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser skal gjelde foran reguleringsplaner om ikke annet er angitt i kommuneplanens bestemmelser. Nye reguleringsplaner som godkjennes etter at arealdelen er vedtatt vil gjelde foran kommuneplanens arealdel.

1.2. Forholdet til jordloven

Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jfr. jordloven § 2 annet ledd.

1.3 Utbyggingsavtaler

1. I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det – når grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.
2. Kravet om slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 5 boenheter, mer en 5 fritidsboliger/boenheter for fritid, næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, f.eks. tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang, eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, f.eks. universell utforming.
3. Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk, hovedplan for vann og avløp, vedtekter om fjernvarmeanlegg og trafikk-sikkerhetsprogrammet.
4. Dovre kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:
 - a. Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§ 67 og 69, slik som vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer og grøntstruktur.
 - b. Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligers størrelse og type boliger. Dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
 - c. Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
 - d. Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støy-skjerm, busslommer, håndtering av forurenset grunn, etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold (krav om veistyre, samarbeid vedrørende skiløyper etc.).
5. Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt, eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur kan utbygger/grunneier måtte utbedre eller dekke en forholdsmessig del av utgifter til forbedring eller utvidelse.
 - a. For områder som reguleres til fritidshus eller helårsboliger kan det etter søknad gis et tilskudd til utbygger på inntil 50% til de deler av nye VA-anlegg som det blir avtalt at kommunen skal overta etter utbyggingen, ref. pkt. 6. Tilskuddet blir belastet selvkostområdet for vann/avløp.
 - b. Vedlagt søknaden skal det ligge en samlet og detaljert VA-plan for den aktuelle utbyggingen som viser hvordan utbyggingen er planlagt, samt budsjett og finansieringsplan. Prosjekteringen skal utføres i henhold til Dovre kommune sin gjeldende VA-norm og evt. andre retningslinjer. Planen skal være godkjent av Dovre kommune før søknaden leveres.
 - c. Vedlagt søknaden skal det ligge en markedsvurdering, tiltaksplan for markedsføring og salg av tomter, samt framdriftsplan for opparbeiding av utbyggingsområdet.
 - d. Hver søknad skal gis individuell behandling, og kan bli godkjent/avslått ut fra vurdering

av samfunnsmessig betydning, prosjektets godhet, vurdert gebyrbelastning på kommunens øvrige innbyggere, hvor mange tomter som må selges (og over hvor mange år) før regnskapet går i pluss i selvkostregnskapet for vann/avløp, markedsvurderinger for det enkelte utbyggingsområdet osv., ikke uttømmende.

e. Før utbygging av VA-anlegget igangsettes, skal det byggemeldes til kommunen i hht.

Plan- og bygningsloven, og byggesøknaden skal være godkjent.

f. Kommunen skal gis mulighet til å følge byggeprosjektet gjennom å få oversendt innkallinger/referater fra byggemøter, samt gis mulighet til å delta som observatør i byggemøter og andre relevante prosjektmøter.

g. Tilskuddet kan betales ut når utbyggingen er fullført og godkjent av kommunen (teknisk utførelse og ferdigattest i byggesaken), og mot framlegging av revisorgodkjent regnskap for prosjektet.

h. Tilskuddet skal tilbakebetales kommunen gjennom tilkoplingsgebyr (engangsgebyr for tilknytning) og årsgebyr ved salg av tomter i utbyggingsområdet. Årsgebyret skal følge det normale årsgebyret som fastsettes sammen med behandling av årsbudsjettet for kommunen. Tilkoplingsgebyret med reguleringsklausuler fastsettes særskilt for utbyggingsområdet gjennom utbyggingsavtalen. Tilkoplingsgebyret skal være del av kjøpesummen for tomte, og tomteselger plikter å opplyse kjøper om dette, inkludert størrelsen på gebyret. Tomteselger skal, senest 3 uker etter at salget er gjennomført og kjøpesummen mottatt, uoppfordret betale inn avtalt tilkoplingsgebyr til kommunen.

i. Dersom punkt. 5a-5h kommer til anvendelse i en aktuell utbyggingsavtale, skal framforhandlet avtale behandles og legges ut til offentlig ettersyn av Formannskapet, og til slutt godkjennes av kommunestyret.

6. Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikeholdes senest eller samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Utførelsen av tekniske anlegg skal være etter standard som er godkjent av kommunen. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtedefeltets. I de tilfeller hvor anlegg blir benyttet av flere boligfelt eller hyttefelt kan det stilles krav om at de ulike aktørene inngår et samarbeid om utbygging og vedlikehold.

7. Utbyggingsavtaler for nye boligområder kan regulere eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, boligstørrelse), krav til utforming (livsløpsstandard, universell utforming) og kvalitet (herunder krav til energieffektivitet).

8. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.

9. Rådmannen får fullmakt til å beslutte om kommunen skal starte framforhandling om utbyggingsavtaler, herunder unnlate å kreve utbyggingsavtale, der dette ikke anses som ønskelig eller hensiktsmessig.

10. Avtalene godkjennes av Plan-, nærings- og utviklingsstyret, bortsett fra i de tilfellene punkt 5a-5h kommer til anvendelse. Da behandles avtalen etter pkt. 5i.

1.4 Energi

Kommunale nybygg over 300 m2 skal utnytte fornybare energikilder.

Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor områder hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme og vedtatt forskrift om tilknytningsplikt, skal det utarbeides bestemmelser om vannbåren varme og tilknytning til fjernvarmenettet.

Ved bygging av leilighetsbygg skal disse bygges som lavenergihus.

1.5 Bestemmelser om regulering

Utbygging kan ikke gjennomføres før teknisk og grønn infrastruktur er tilstrekkelig etablert, jf. PBL § 11-9,pkt.4.

Utbygging i byggeområdene (eksisterende og planlagte) kan ikke gjennomføres før utbyggingsavtale er godkjent og følgende tekniske anlegg er sikret:

- Veg, trafikk sikker atkomst, herunder veg til skole/holdeplass.
- Vannforsyning og avløp. Behov for slukkevann skal være vurdert.
- Elektrisitetsforsyning, fibertilknytning og renovasjon.
- Leke og aktivitetsområder.
- Områdets sikkerhet mht. skred, flom, erosjon og støy skal være vurdert i forhold til risiko og sårbarhet.
- Utbyggingen skal vurderes mht. sosial infrastruktur; I hvilken grad medfører utbyggingen endringer/behov for utvidelse/endring av eksisterende tilbud.

1.6 Bestemmelser om universell utforming, jf. PBL § 11-9,pkt. 5

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt.

Det skal tas hensyn til universell utforming i både planlegging og i hver enkelt byggesak. Nye sentrumsnære boliger og nye fellesarealer bør være universelt utformet. Universell utforming skal legges til grunn for kommunal byggevirksomhet.

1.7 Estetikk og grønnstruktur

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Ferdselsveger, stier og løyper skal sikres ved planbehandling og ved bygge-saksbehandling. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp Bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Traseer 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 utbygginga blir ferdig i feltet.

1.8 Skilting

1. Skiltvedtektene gjelder for hele kommunen. Hensikten med skiltvedtektene er å samordne bruken av skilt- og reklameinnretninger slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom. Skilt- og reklameinnretninger skal ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene eller redusere trafiksikkerheten. Tillatelse til skilt- og reklameinnretning kan gis permanent eller for et bestemt tidsrom. Oppføring av skilt, menyreklame og reklameinnretninger, herunder alle faste og midlertidige innretninger, skal omsøkes av gardeier og godkjennes av kommunen før de settes opp.

2. Skilt og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde.

3. Skilt på bygninger skal plasseres på veggflate og unna viktige motiv i fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn det halve av den horisontale fasadelengden på bygningen eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer, maksimalt avgrenset til 6 meter. Uthengsskilt skal ha største bredde inntil 1 meter. Fri høyde over fortau skal være minst 2,5 meter. Avstand til fortauskant må være minst 0,5 meter.

4. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke. Skilt av frittstående bokstaver og symboler foretrekkes. Skilt og reklame med innebygd lyssetting kan godkjennes dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst, symboler eller logo lyser. Skilt kan etter søknad lyssettes med lyskaster eller annen ekstern lyskilde.

5. I forretning- og næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal skiltene samles på fasaden eller i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående som plasseres ved innganger. Virksomhet med egen inngang i lokaler med fasade langs veg eller gate, kan ha egne, mindre virksomhetsskilt på vegg ved egen inngang. Det kan gjøres unntak for virksomheter som disponerer flere fasader eller områder i tilknytning til bygget.

6. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger ha et enhetlig preg og fortrinnsvis utføres i tidsriktige materialer.

7. Markiser skal følge vindusåpninger. Navn på egen virksomhet skrevet på markisene tillates, men ikke annen reklame. Form og farge på markisen skal tilpasses bygningen.

8. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

9. Skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt plassert på stolper, tre eller gjerde.

10. Flagg, vimpler og bannere med kommersielt innhold tillates ikke med mindre det kan knyttes til en tidsbegrenset begivenhet. Midlertidige oppsatte reklameplakater for salg av fyrverkeri skal fjernes umiddelbart etter salgsslutt 31.12. Tillatelse til skilt og reklameinnretning til dette formål gis for et bestemt tidsrom, f.o.m. 27.12 t.o.m. 31.12.

Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden/næringsvirksomhet og lignende kan temporære skilt benyttes langs veg, på alle type bygninger og grunn. Skilting kan gjøres uten søknad 14 dager før arrangementet og tas ned innen to dager etter avsluttet arrangement. Skilting langs riks- og fylkesveger må godkjennes av Statens vegvesen. Det samme gjelder en del skilt langs kommunale veger. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

- Løsfotreklame
- Ulike typer midlertidige, flyttbare og frittstående skilt- og reklameinnretninger og reklamebukker mer enn 3 m fra hovedinngangsdør
- Flagg/segl med kommersielt innhold

11. Skilt kan bare settes opp på den eiendom/bygning som skiltet har en funksjon for. Det kan gjøres unntak for skilt for flere virksomheter (for eksempel informasjonsskilt ved tettstedene, skilt for bygninger med flere virksomheter, etc.) som plasseres på godkjente steder.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne reklameskilt dersom den virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Kommunen kan kreve at det blir utarbeidet en samlet skiltplan for bestemte områder.

Overtredelse av skiltbestemmelsene kan medføre straffeansvar, forelegg, tvangsmulkt m.m. – jfr. plan- og bygningslovens kap. 32.

1.9 Bestemmelser om kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§4.6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537 – 1649. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner, skal legges frem for kulturminnemyndighetene.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter.

Registrerte bevaringsverdige kulturminner er vist i plankartet, og skal reguleres med

hensynssone i utbyggingsområdene.

Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplan, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og kraftforsyningstiltak i LNF-områder, skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesak, dispensasjonssak eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

1.10 Barn og unges interesser

Ved regulering til boliger og fritidsboliger i nye byggeområder eller fortetting av eksisterende områder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholds-arealer som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle.

Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker atkomst til leke- og aktivitetsområder og til skole. Leke- og oppholdsarealer og gang- og sykkelveger skal ferdigstilles samtidig med boliger.

1.11 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse) jf. PBL § 4-3

Flom ; I flomutsatte områder avmerket i tematisk kartutsnitt «Ras- og flomfare, andre fareområder» skal det ikke gjennomføres tiltak som kan øke flomfaren eller medføre fare for Skade på eksisterende eller nye bygg og installasjoner.

Dersom det skal åpnes for nye byggetiltak (pbl §1-6) skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred, jfr sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift, være dokumentert ivarettatt gjennom faglig tilfredsstillende sikring før bygging kan starte.

Før utbygging av tiltak som skogsveger, atkomstveger og løyper skal tiltakene konsekvensutredes.

Skred : Områder som i temakart risiko og sårbarhet er avmerket som skredutsatt skal ikke gjennomføres tiltak som øker skredfaren eller som kan medføre skade på eksisterende eller nye bygg og installasjoner.

Eventuelle inngrep skal konsekvensutredes før tiltak kan gjennomføres. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller andre konstruksjoner i de på temakartet skredutsatte områdene før skredfaren er utredet og eventuelle sikringstiltak er gjennomført. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for byggeområdene skal bygg/konstruksjoner og tekniske inngrep plasseres slik at en ikke bygger inn mer sårbarhet i form av fare for utglidning, erosjon, ustabil grunn etc. det skal gjennomføres konsekvensutredning i planen. (ROS-analyse).

Støy : Det skal i reguleringsplan angis støysoner der dette er relevant. Ved utbygging i områder som er støyutsatt skal konsekvenser utredes og nødvendige avbøtende tiltak beskrives i reguleringsplanen. Retningslinjer for støy i arealplanleggingen fra miljøverndepartementet skal legges til grunn.

Snø: Det må i ved utarbeidelse av reguleringsplan for utbyggingsområdene avsettes tilstrekkelig areal til vegformål og areal for snølager, som sikrer at en ved brøyting har nok plass til snøen.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL §11-7 nr.1, §11-10 nr.1-4 og 11.9 nr. 1-8.

2.1 Ny boligbebyggelse (PBL 11-7.1)

Det er avsatt areal til boligbygging ved Leiramoen på Dovreskogen og ved Skeie i Øverbygde. Eksisterende hytteområder med utbygd infrastruktur er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel åpnet for kombinert fritids- og boligformål.

Nye utbyggingsområder er nummerert (Bxx) og eksisterende områder som ikke er regulert er nummerert (BxxE). Utbygde områder avsatt i gjeldende planverk er videreført uten at disse er gitt eget nummer.

Nye område: nummer og navn

B01 Leiramoen

Eksisterende områder som lå inne i forrige kommuneplan (arealdel) og/eller er regulert:

BB18 Skeie

Følgende skal gjelde for regulering av boligområder:

- Teknisk infrastruktur (veg, vann, overvann, avløp) skal avklares og innarbeides i reguleringsplan. Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet og klar til bruk før brukstillatelse kan gis.
- For nye boligområder skal hele feltet reguleres samtidig.
- Det skal innarbeides i reguleringsplan hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår for alle nye og ved fortetting av eksisterende boligområder jf. Pbl. §1-1 5 ledd. Det skal legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholds-arealer som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle. Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker atkomst til leke- og aktivitetsområder og til skole. Bo-områder skal planlegges med tilstrekkelig uteoppholds- og lekeareal; I boligområder avsatt til eneboliger skal det opparbeides en nærlekeplass for 3-10 boenheter der avstand mellom bolig og lekeplass ikke skal overstige 300m. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig skal være 150m².
- Boliger i boligområder skal ikke tillates omdisponert til fritidsboliger.
- Ved etablering av nye boligområder i nærheten av jernbanelinje, skal planoverganger registreres og vurderes sikret/sanert.
- Ved regulering av boligområder skal T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.
- BYA bør ikke overskride 20 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært, der det planlegges for flere enheter i ett bygg, kan det vurderes BYA opp til 40 % av tomteareal.
- Det skal legges vekt på universell utforming i alle boligområder jf. pbl. §1-1, 5 ledd. Boligområder skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- Det skal ved regulering legges til grunn to biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- Bebyggelse og terrengbearbeiding skal gi en god estetisk utforming jf. pbl 11-9 nr. 5.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11-9 nr. 3

- Byggeområdene skal tilpasses landskapet gjennom reguleringsbestemmelser som sikrer en utbygging som hensyntar områdets egenart.
- Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges. Det skal heller ikke utføres vegbygging eller andre tiltak som innebærer skjæringer/fyllinger i terreng brattere enn 1:4.

2.3 Områder avsatt til næringsvirksomhet (PBL 11-7.1)

Nye næringsområder

BN2 Høyveg nord

BN6 Tverrfjellet/Moskusstuggu

Følgende gjelder for område BN6 Tverrfjellet/Moskusstuggu

Før regulering og utbygging kan skje, skal de delene av arealet som faller innenfor gamle Hjerkinns skytefelt frigis av Forsvaret. Inntil dette er utført, kan det ikke graves eller bygges innenfor området.

Den delen av området som er utvidet ift kommunedelplan for Hjerkinns tettsted (1999) skal kun brukes til utvikling av aktiviteter, f.e. klatreløype, amfi, løyper/stier, etc. Det skal ikke oppføres hus for overnatting.

Følgende gjelder for område BN2 Høyveg:

Ved regulering skal overvannshåndteringen utredes og sikres ved evt tiltak.

De søndre arealene skal bygges ut først, dersom dette er teknisk mulig.

Følgende gjelder for regulering av næringsområder

- Arealer skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt.
- Det skal legges vekt på universell utforming i hele området. - Det skal legges vekt på universell utforming i alle næringsområder jf.pbl.§1-1, 5 ledd. Områdene skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11-9 nr. 3.
- BYA bør ikke overskride 75 % av tomteareal.
- Parkeringsbehov skal vurderes særskilt ut fra hvilken næringsaktivitet det planlegges for og det skal avsettes tilstrekkelig plass til parkering.

2.4 Områder avsatt til råstoffutvinning, (PBL §11-7 nr1)

I områder som i eget temakart er avsatt som viktige råstoffområder skal det føres en streng dispensasjonspraksis.

Følgende gjelder for regulering av råstoffutvinning

- For nye områder til råstoffutvinning er det krav om reguleringsplan.
 - Reguleringsplanen skal angi uttakets utstrekning, dybde samt høyde og terrengutforming etter oppussing/revegetering. Reguleringsplanen skal angi når og hvordan uttak skal starte opp.
 - Utbyggingsavtale som minimum sikrer istandsetting av arealet etter uttak skal inngås. - Mineralloven §51 og forskrift (FOR2009-12-23 nr. 1842) regulerer avsetning av midler til istandsetting etter uttak.
 - Storrassberget skiferbrudd
- Uttaksområdet er omfattet av en driftsplan. I de senere årene har uttaket vært konsentrert omkring ett sammenhengende areal innenfor konsesjonsområdet. Dersom virksomheten skal utvides utover dette, skal dette skje etter godkjent reguleringsplan.

2.5 Fritidsbebyggelse (PBL 11-7 nr. 1)

Det er avsatt areal som kan reguleres til fritidsboliger som også er avsatt i tidligere arealdel: Horgen (Jetta)

Retningslinje for bosetning på fritidseiendom:

Kommunen kan gi dispensasjon for tidsbegrenset bruk av fritidseiendom som helårsbolig dersom eiendommen har godkjent vann- og avløpsanlegg og ligger ved veg som er godt framkommelig hele året. Eiendommen skal være lett tilgjengelig i forhold til at kommunen eventuelt må yte ulike typer offentlige tjenester.

Følgende gjelder for regulering av fritidsbebyggelse:

- For nye utbyggingsområder skal hele feltet reguleres samtidig.
- Fritidsboligområder skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassing og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang-, ski- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- Tomter skal i utgangspunktet ikke være over 1 dekar.
- Det skal ved regulering legges til grunn to biloppstillingsplasser pr boligenhet.
- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.
- Grad av utnyttning: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200m² eller BYA-% 20%.
- Forhold til enheter og seksjonering skal avklares i reguleringsplan. Hver eiendom skal i utgangspunktet ha en bruksenhet.
- Utforming av fritidsbebyggelsen: bebyggelsen skal tilpasses naturgitte og bygde omgivelser. Det vises til MD sin veileder T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- Inngjerding av fritidseiendommer er ikke tillatt, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan og det oppnås enighet med rettighetshavere (grunneierlag) i området.
- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.
- Det skal innarbeides i plan, hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming jf. pbl §1-1, 5. ledd og 11-9 nr. 5.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11-9 nr. 3
- Det skal legges vekt på universell utforming i hele området.
- Kantvegetasjon langs vassdrag skal sikres ihht. § 11 i vannressursloven.
- Forholdet til beitegrerde skal omtales i reguleringsplan, om nødvendig skal det settes rekkefølgebestemmelser om å flytte det før utbygging kan finne sted.
- Ved regulering av fritidsboligområder skal T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.
- Det skal tilrettelegges for aktivitet som kanaliserer ferdsel parallelt med dalføret. Det skal ikke legges til rette for ferdsel inn i fjellområdene utover det som foreligger i dag.

2.6 Offentlig og privat tjenesteyting (PBL §11-7 nr1):

Retningslinjer for utforming av reguleringsplan offentlig og privat tjenesteyting:

- Arealer skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- Det skal legges vekt på universell utforming i hele området.
- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.
- Det skal innarbeides i plan, hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming jf. pbl §1-1, 5. ledd og 11-9 nr. 5.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11-9 nr. 3
- Ved regulering av boligområder skal T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.
- BYA bør ikke overskride 50 % av tomteareal
- Parkeringsbehov skal vurderes særskilt ut fra hvilken aktivitet det planlegges for og det skal avsettes tilstrekkelig plass til parkering.

2.7 Fritids- og turistformål (PBL §11-7 nr1):

Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.

Retningslinjer for regulering av fritids- og turistformål:

Arealer skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på området blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.

Det skal legges vekt på universell utforming i hele området.

Det skal innarbeides i plan, hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming jf. pbl §1 1, 5. ledd og 11 9 nr. 5.

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11 9 nr. 3

Ved regulering skal T1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.

Parkeringsbehov skal vurderes særskilt ut fra hvilken aktivitet det planlegges for og det skal avsettes tilstrekkelig plass til parkering.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 nr.2)

I plankartet er lagt inn følgende viktige ferdselsårer:

- Jernbane
- Riksveg E6 og E136
- Samleveger og fylkesveger.
- Atkomstveger, kommunale veger og viktige private veger.

- Gang- og sykkelveger.
- Kraftlinjer, viktige overføringslinjer.
- Løype og turveinett.

§ 3.1 Holdningsklasser for avkjørsler og byggegrense langs riks- og fylkesveger (pbl 11-10 nr. 4)

FT-sak 85/12 (retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger) skal ligge til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks og fylkesveger i uregulerte områder.

Følgende holdningsklasser og byggegrense skal benyttes til de ulike funksjonsklassene.

Funksjonsklasse	Holdningsklasse	Avkjørsler	Byggegrense
A	Nasjonal hovedveg	Meget streng holdning	50
B	Regional hovedveg	Streng holdning	50
C	Lokal hovedveg	Streng holdning	30
D	Lokal hovedveg	Mindre streng holdning	20
E	Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15

Riks- og fylkesveger i Dovre kommune er plassert i følgende funksjonsklasser:

E6 og E136 funksjonsklasse A.

Fv. 29 har funksjonsklasse B, med byggegrense 50 meter.

Fv. 490, 491 og 498 har f.klasse D, med byggegrense 20 meter.

Fv. 492, 496 og 497 har f.klasse E, med byggegrense 15 meter.

3.1 Byggegrense jf. Pbl. § 11-9, nr.5:

Alle avstandene regnes fra midtlinja i vegen. Andre byggegrenser kan fastsettes i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 5.

Langs jernbanen er byggegrensa 30 m, målt frå midtlinja i nærmeste spor, jf. jernbanelova § 10, jf. § 11-9 nr. 5.

3.2 Utvidet bruk av avkjørsler jf. Pbl 11-10 nr. 4:

Vurdering av tillatelse til nye eller utvidet bruk av avkjørsler fra offentlig veg skal skje utifra Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger, vedtatt i Fylkestinget i Oppland 11.12.2012 (sak 85/12.), jf. Pbl. § 11-10 nr. 4. Holdningsklasser viser hvordan søknader om avkjørsler blir vurdert av vegmyndighetene. Riksveg E6 og E136 er plassert i holdningsklasse: meget streng holdning til avkjørsler.

4. FORSVARET

Sikrings- og faresone, Hjerkinns skytefelt. Sone for tilbakeføring av militært skytefelt.

I Hjerkinns skytefelt kan det utføres tiltak, inngrep og motorferdsel som er nødvendig for å gjennomføre tilbakeføringsprosjektet. I hensynsonen eksisterer en eksplosivrisiko. Det kan gis ytterligere bestemmelser for bruk og ferdsel i feltet som kan redusere denne risikoen.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER - LNFR (PBL §11-7 nr 5).

Det skal ikke føres opp bygninger uten at disse er nødvendige tiltak for landbrukets og gardstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag. Skal det bygges utenom stedbunden næring, skal dette tas opp som endring av kommuneplanens arealdel eller som dispensasjon fra planen.

Alle tiltak i utmark medfører søknadsplikt til kommunen.

Retningslinjer ved enkeltsaksbehandling i landbruket:

Det er ønskelig å opprettholde bosetting og ivareta kulturlandskapet i tilknytning til landbruket. Kommunen ønsker derfor at alle bruk som hovedregel skal selges samlet, med hus, areal og rettigheter som naturlig hører til garden.

Kommunen kan akseptere deling av landbrukseiendommer til ett/en tun/tomt/bolig når dette medfører god bruksrasjonalisering, arrondering og forsvarlige løsninger ift. landbruksdrifta.

Øvre arealgrense på eiendom for å tillate fradeling av tun:
bruket er maks 20-25 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord, eller maks 50 dekar produktiv skog, eller maks 70 dekar totalareal

Eventuell seter skal følge jorda, uavhengig av om ny eier har seter fra før eller ikke. Setra kan etter ny seterforskrift benyttes til tilleggsnæring.

Fradeling kan bare tillates hvis det ikke skaper driftsmessige ulemper for landbruket i området

Fradeling kan lettere aksepteres der tunet blir fradelt til boligeiendom med fast bosetting enn ved bruk som fritidseiendom.

Retningslinjer for spredt boligbygging i LNF

Det er i utgangspunktet forbudt å føre opp nye boliger som ikke har tilknytning til stedbunden næring, jfr. pbl § 11-7 nr. 5 a. Kommunen kan gi dispensasjon dersom det ikke fører til særlige ulemper for bl.a. jordbruket, kulturlandskap, biologisk mangfold og kulturminner.

Ved godkjenning av dispensasjon for enkeltstående nybygg, eller eventuell endring av eksisterende bygg på boligtomter fradelt i LNF-område, skal følgende retningslinjer legges til

grunn:

- a) Teknisk infrastruktur (veg, vann, overvann, avløp) skal avklares og innarbeides i byggesøknaden. Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet og klar til bruk før brukstillatelse kan gis.
- b) Alle byggesøknader skal ha en ROS-analyse og ev. forslag til tiltak som reduserer risiko.
- c) Boliger som er godkjent etter planens vedtaksdato skal ikke tillates omdisponert til fritidsboliger.
- d) Ved godkjenning av spredt bygde boliger skal T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.
- e) BYA bør ikke overskride 20 % av tomtearealet for frittliggende boliger.
- f) Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekvotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning. Småhusbebyggelse kan plasseres i tunform.
- g) Boligbygg og garasje på en eiendom bør ha lik form på taket.
- h) Boligtomter skal planlegges slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- i) Byggeområdene skal tilpasses landskapet og sikres en utbygging som hensyntar områdets egenart.
- j) Terreng brattere enn 1:4 bør som hovedregel ikke bebygges. Det bør heller ikke utføres vegbygging eller andre tiltak som innebærer skjæringer/fyllinger i terreng brattere enn 1:4.
- k) Det bør legges til grunn to biloppstillingsplasser pr boligenhet.
- l) Boligene kan oppføres med mønehøyde inntil 6,5 meter regnet fra ferdig planert gjennomsnittlig terreng og det kan tillates hems/ramloftstugu. Takvinkelen skal være mellom 25 og 35 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og farger som har sammenheng med omgivelsene (naturstein, tre, skifer, torv).
- m) Det tillates ikke grunnmur eller andre murflater med større gjennomsnittlig høyde over ferdig planert gjennomsnittlig terreng enn 1 meter. Alle bygninger skal ha saltak og tekkes med ikke-reflekterende materiale.
- n) Vegetasjon bør ikke fjernes unødig fra tomtene med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger og biloppstillingsplass. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig.
- o) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hus og uthus, samt høyde på grunnmur, skjæring/fylling, etc.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for eksisterende fritidsboliger i Inf-områder (gjelder for de områdene som ikke omfattes av regionale villreinplaner, bygdenære områder og buffersone 1 i regional plan for Dovrefjell og sone 2, 3 og 4 i regional plan for Rondane):

Retningslinjene for disse områdene skal styre vedlikehold og endringer på eksisterende fritidsbebyggelse som er bygd utenom regulerte områder.

Innenfor LNF-områdene skal det legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg.

For å minimere faren for skader på grunn av flom, erosjon, ras eller steinsprang skal det der dette er aktuelt stilles krav om at nødvendige sikringstiltak (jf. TEK10 §§ 7-2 og 7-3) skal være på plass før tillatelse kan gis, jf. pbl § 11-9 nr. 8.

Totalt bebygd areal på en fritidseiendom skal ikke overstige BYA 150 m², inkludert to uoverbygde parkeringsplasser for to biler på til sammen 30 m².

Tiltak innenfor vernete områder, områder innenfor regionalplan for Dovrefjell og områder innenfor regional plan for Rondane skal ikke overstige BRA 150 m².

Hovedhuset på en fritidseiendom bør ikke overstige BYA 100 m². Det kan i tillegg bygges 1-2 bygninger, som hver for seg ikke bør overstige BYA 30 m².

Hyttene kan oppføres med mønehøyde inntil 5 meter regnet fra ferdig planert gjennomsnittlig terreng.

Det kan tillates hems/ramloft/oppstugu, der dette kan bygges på inntil 1/3 av bygningens lengde. I stedet for hems/ramloft/oppstugu kan bygges hytter med sokkeletasje, med mønehøyde inntil 4,5 meter fra ferdig planert gjennomsnittlig terreng.

Takvinkelen skal være mellom 25 og 35 grader og hovedmøneretning på hovedhus skal som hovedregel følge høydekotene.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning.

Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge og uthus/anneks kan oppføres med areal inntil 30 m² og med mønehøyde inntil 4,5 meter. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, tre, skifer, torv).

Det tillates ikke grunnmur eller andre murflater med større gjennomsnittlig høyde over ferdig planert gjennomsnittlig terreng enn 1 meter.

Alle bygninger skal ha saltak og tekkes med ikke-reflekterende materiale.

Flaggstenger, skinnende taktekking, store verandaer/terrasser, skjemmende og upassende farger, store vindusflater, osv. har ingen tradisjon i Dovre og vil derfor bryte med resten av kulturlandskapet. Tiltak av denne typen skal ikke tillates.

Inngjerding av fritidseiendommene er ikke tillatt.

Bestemmelser for mindre hus i utmark jf. pbl. § 11-11 nr.1:

Bygningene i utmarka har stor kulturhistorisk verdi. Restaurering og vøling av mindre hus i utmark skal derfor kunne gjøres og en må kunne utvise skjønn når det gjelder individuelle tilpasninger. Bygningene skal holdes i tradisjonell byggestil. Denne bestemmelsen gjelder ikke for gamle tufter eller grunnmurer fra tidligere bebyggelse.

Mindre hus i utmark kan flyttes dersom allmennhetens interesser er tjent med det.

Buer under 15 m² kan utvides til dette arealet dersom naturmangfoldverdier ikke reduseres vesentlig og tiltaket er i tråd med LNF-formålet. Buer over 15m² kan ikke utvides, men de kan restaureres innenfor eksisterende areal.

I tillegg kan det bygges uthus/utedo på maksimalt 5 m².

Tillatelse til oppføring av tilsynsbuer, gjeterbuer og andre mindre hus i utmark blir bare gitt dersom søkeren er et sankelag, beitelag, grunneierlag eller fjellstyret. Bakgrunnen for oppføringen av et slik bygg må være et behov for ettersyn av dyr eller det må tjene allmennhetens interesse, samtidig som området er vanskelig tilgjengelig. Disse buene må ikke overstige 15 m².

Ligger tiltaket innenfor verneområder, skal vernemyndighetene forelegges saken.

6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §11-7 nr 6)

Arealbruk langs vassdraget skal skje i henhold til de rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag. Tiltak som skal fremme allment friluftsliv kan tillates i 100-metersbelte langs vassdrag. Verna vassdrag er angitt som naturområde i plankartet. (mørkere blå farge).

6.1 Bestemmelse om bygging for områder inntil 50m fra vassdrag jf. pbl. § 11-11 nr.5:

For områder langs hoved-vassdraget Gudbrandsdalslågen og verna vassdrag (Grimse og Jora) med sidevassdrag tillates ikke oppført nye bygge- og anleggstiltak i en avstand 50 m fra vannkanten (strandlinjen) målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jf pbl § 11-11, nr. 5.

I reguleringsplan kan det fastsettes andre regler som gir anledning til inngrep nærere strandlina, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.

Byggeforbudet gjelder ikke for anlegg og tiltak (naust, båtplasser, brygger mv) som er nødvendig for utøving av primærnæring, anlegg for vassforsyning/avløp eller vedlikehold av veger. Slike tiltak skal behandles som ordinær dispensasjonssak.

6.2 Bestemmelse om tiltak på landbrukseiendommer i områder inntil 50m fra vassdrag jf. pbl. § 11-11 nr.4:

Nødvendige bygninger og mindre anlegg med sikte på landbruk (pumpehus o.l) på landbrukseiendommer beliggende i 50m-sonen tillates. (jf. Pbl. §11-11, nr.4)

6.3 Overvannshåndtering

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres.
- Overvannstiltak skal planlegges som bruks- og opplevingselement i uteareal.
- Blå-grønstruktur, som naturlige vannforekomster, kunstige vannspeil, vegetasjon og parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse blir gitt.
- Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- Utforming av blå-grønstruktur skal gjøres på en slik måte at strukturen ikke hindrer infiltrasjon og fordrøying.
- Grunnforhold med naturlig infiltrasjon skal opprettholdes.

7. HENSYNSONER.

7.1. Sikrings-, støy og faresoner med fareårsak eller miljørisiko. PBL § 11-8a :

7.1.1. Område for grunnvannsforsyning H120 (sikringssoner):

I plankartet er vist 5 område for sikring av grunnvannsuttak:

H120_1 Grunnvannsområde Hjerkind

H120_2 Grunnvannsbrønn Dombås

H120_3 Grunnvannsbrønn Dovre

H120_4 Grunnvannsområde Dovreskogen

H120_5 Grunnvannsområde Bergsgrenda

Sikringssoner for grunnvann er fastsatt i medhold av Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) av 2004 og i medhold av Matloven fra 2003.

7.1.1 Bestemmelse om hensynssoner grunnvann H120 jf pbl. § 11

8 a.

I disse områdene skal det ikke gjøres tiltak som på noen måte kan forurensa grunnvannet jf. Pbl. § 11 8 a.

7.1.2 Støysoner

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i ”retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442” gjelder ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg.

Retningslinje om støykartlegging:

Før utbygging i bane-anleggenes nærområde skal støykartlegging gjennomføres og legges til grunn for beskrivelse av nødvendige tiltak i samsvar med T1442.

Dette gjelder for følgende anlegg: **Øian skytebane og Dovre & Dovreskogs skytebane.**

7.1.3 Bestemmelse i støysoner, jf pbl. § 11

8 a):

Innenfor disse hensynssonene må tiltak oppfylle krav fra Miljøverndepartementet gitt i retningslinjer for behandling av Støy T1442.

7.1.4 Faresoner jf PBL §11-8 a):

I plankartet er angitt faresoner for høyspenningsanlegg og skredutsatte områder.

7.1.4.1 Bestemmelser til faresone langs elledning H370_1, jf pbl. 11

8 a: All aktivitet i linjebeltet som bygging, graving, fjellsprenkning, masseforflytning og lignende, skal på forhånd være forelagt netteier til uttalelse.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan etter kapittel 12 skal fareområde kartfestes. Innenfor denne sonen er ikke tillatt å oppføre nye bygninger av noe slag. jf PBL §11 8 a

7.1.4.2 Bestemmelse til aktsomhetsområde skred H310_ 1 471, jf. pbl. § 11 8 a):

Områdene er angitt i samsvar tematisk kartutsnitt for ras- og flomfare, andre fareområder. Innenfor fareområde er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak og anlegg som nevnt i PBL § 20 1 og §20 2, dersom annet ikke er bestemt i planbestemmelsene med hensyn til skredfare. Dersom det skal oppføres bygninger eller gjennomføres anleggsarbeid innenfor områdene skal reell skredfare kartlegges og eventuelle sikringstiltak gjennomføres.

Det tillates ikke byggetiltak (jf pbl § 1-6) innenfor hensynssone skred før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet jf gjeldene sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres gjennom en faglig etterprøvbart dokumentasjon som enten friskmelder arealet eller som gir krav om tilstrekkelig sikringstiltak. Dersom det er behov for sikringstiltak for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet, må dette være etablert og i drift før byggetiltak kan igangsettes. Nødvendig drift og vedlikehold av sikringstiltaket må også være avklart før oppstart byggetiltak.

7.1.4.2 Bestemmelse til aktsomhetsområde flom H320_ 1 471, jf. pbl. § 11 8 a):

Områdene er angitt i samsvar tematisk kartutsnitt for ras- og flomfare, andre fareområder. Innenfor fareområde er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak og anlegg som nevnt i PBL § 20 1 og §20 2, dersom annet ikke er bestemt i planbestemmelsene med hensyn til skredfare. Dersom det skal oppføres bygninger eller gjennomføres anleggsarbeid innenfor områdene skal reell skredfare kartlegges og eventuelle sikringstiltak gjennomføres.

Det tillates ikke byggetiltak (jf pbl § 1-6) innenfor hensynssone skred før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet jf gjeldene sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres gjennom en faglig etterprøvbart dokumentasjon som enten friskmelder arealet eller som gir krav om tilstrekkelig sikringstiltak. Dersom det er behov for sikringstiltak for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet, må dette være etablert og i drift før byggetiltak kan igangsettes. Nødvendig drift og vedlikehold av sikringstiltaket må også være avklart før oppstart byggetiltak.

7.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse (PBL §11- 8c).

7.2.1 Hensynsoner med særlig hensyn til friluftsliv:

Det er i plankartet angitt følgende soner med retningslinjer der særlig hensyn til friluftsliv gjelder:

Skiløypenett Dombås
Skiløypenett Dovre

7.2.2. Hensynsoner med særlig hensyn til landskap:

I plankartet er angitt to hensynssoner for bevaring av nasjonalt verdifulle kulturlandskap:

H570_1 Grimsdalen

H570_2 Bergsgrende/Øverbygde

Innenfor disse sonene er det kun tillatt bygging i forbindelse med landbruk/stedegen næring. Plassering og utforming av bygninger og anlegg skal tilpasses lokal byggeskikk.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

- Alle tiltak etter pbl § 20-1 og 20-1 skal planlegges og vurderes ut fra områdets verdier, Ved godkjenning av tiltaket kan det settes vilkår for utforming og lokalisering. - Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen

- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt

- Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til berørte regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som vil kunne vurdere å påklage vedtaket

- Gamle ferdselsveger skal beholdes i størst mulig grad med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafiksikkerhet eller framkommelighet må

gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle geiler og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel

- Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming.

7.2.2 Retningslinje om skjøtsel og tiltak i seterområdene jf. Pbl §11-8 c)::

I områdene med seterbebyggelse skal setervollene (området mellom og rundt bygningene) holdes mest mulig fri for trær og busker. Gjengroing bør hindres ved beiting, hogst og kultivering.

Steingjerder, rydningsrøyser og liknende bør bevares og vedlikeholdes.

Tiltak i seterområdene må tilpasses naturpreget og eksisterende bebyggelse.

Utforming av nybygg, tilbygg eller ombygginger må utføres på en slik måte at setrene ikke mister sitt særpreg. Seterhus, fjøs og låve er naturlig del av et seteranlegg, og disse tillates ikke omdisponert. Utvendige reparasjoner, vedlikehold og evt påbygg skal utføres med tradisjonelle materialer. Utvendig maling med dempet fargebruk, fortrinnsvis jordfarger. Takmaterialer skal fortrinnsvis ha mørke matte farger.

Bruksendring kan likevel godkjennes dersom dette inngår som en del av tilleggsnæring i form av seterturisme som et reiselivsprodukt.

7.2.3 Hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

I plankartet er angitt svært viktige (Naturtyper med nasjonal verdi/A og B-verdi) områder som angir spesielt hensyn til naturverdier og biologisk mangfold:

7.2.3 Bestemmelser for bevaring av naturmiljø jf.pbl.§11 8c):

I disse områdene(H560_1 til H560_15) skal naturverdiene vektlegges og bygging, nydyrking, beitekultivering, masseuttak, råstoffutvinning og lignende tiltak/inngrep er ikke tillatt. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til naturinteressene i disse områdene og etablering av nye skogsbilveger bør unngås, jf. pbl § 11 8 c).

7.3. Hensynssoner for båndlegging etter naturmangfoldloven og lov om kulturminner. (PBL §11-8 d).

I hensynssonene H730 ligger kulturminner som er automatisk fredet eller vedtaksfredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6, 8 og 15. Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak utover ordinært vedlikehold på fredete bygninger krever dispensasjon fra kulturminneloven.

7.3.1. Hensynssoner for båndlegging etter naturmangfoldloven:

I plankartet er angitt områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven:

- **Rondane nasjonalpark**
- **Dovre nasjonalpark**
- **Grimsdalen landskapsvernområde**
- **Dørålen landskapsvernområde**
- **Vesle Hjerkinns landskapsvernområde**
- **Dovrefjell Sunndalsfjella nasjonalpark**
- **Fokstugu landskapsvernområde**
- **Hjerkinns landskapsvernområde**
- **Fokstugu naturreservat**
- **Flåman naturreservat**
- **Hjerkinns holens naturreservat**
- **Haukskardtjønn naturreservat**
- **Veslehjerkinntjønnens naturreservat**
- **Kattuglehø naturreservat**
- **Grimsdalsmyrin naturreservat**
- **Mesætermyre naturreservat**

7.3.1 Bestemmelse til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven, jf. Pbl § 11-8 d).

Tiltak innenfor disse områdene skal behandles i samsvar med verneforskrift for det respektive område av vernemyndighet (Nasjonalparkstyre).

7.4. Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (PBL §11-8 f)

7.4.1. bestemmelse til hensynssone for gjeldende reguleringsplaner jf. pbl.§ 11-8 f.):

I plankartet er angitt hensynssone for alle regulerte områder der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Reguleringsplanene er lagt inn i eget planregister i samsvar med pbl. §2-2. registeret blir ajourført fortløpende.

Nabolagsprofil

Heimhovda 7 - Nabolaget Dombås - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Dombås skyssterminal Linje 144, VY148, 235, VY710	14 min 1.2 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	18 min 1.6 km

Skoler

Dovre barneskole (1-7 kl.) 148 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 76 elever, 7 klasser	19 min 1.6 km
Handverksskolen - Senter for bygdekultur 15 elever, 1 klasse	16 min 14.8 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	43 min

Ladepunkt for el-bil

Dombås, Norway	13 min
Dombås	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

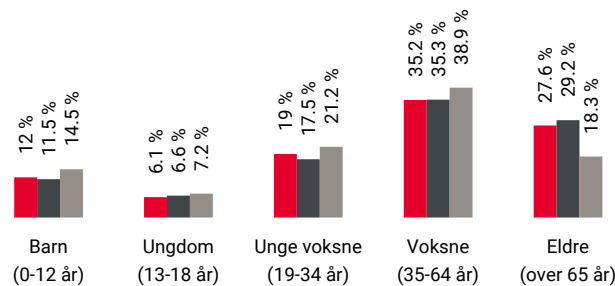
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dombås	1 239	631
Dovre kommune	2 498	1 381
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dombås barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.5 km
Dovre barnehage (1-5 år) 39 barn	16 min 13.9 km

Dagligvare

Kiwi Dombås	13 min
Coop Extra Dombås	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

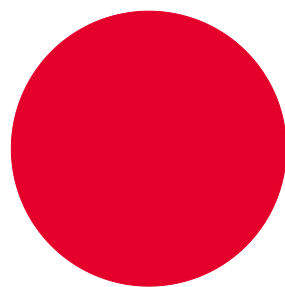
Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Dombås skole ballbinge 15 min 🚶
Ballspill 1.3 km

⚽ Dombåshallen 16 min 🚶
Aktivitetshall 1.4 km

Boligmasse



■ 100% enebolig

Varer/Tjenester



Dombås Senter

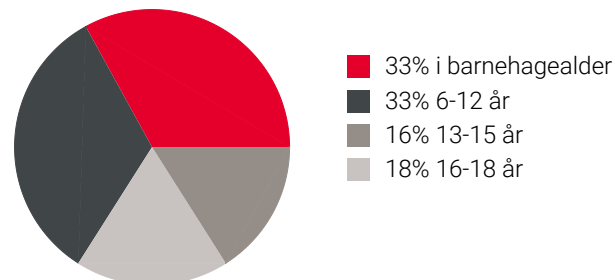
14 min 🚶



Apotek 1 Dombås

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



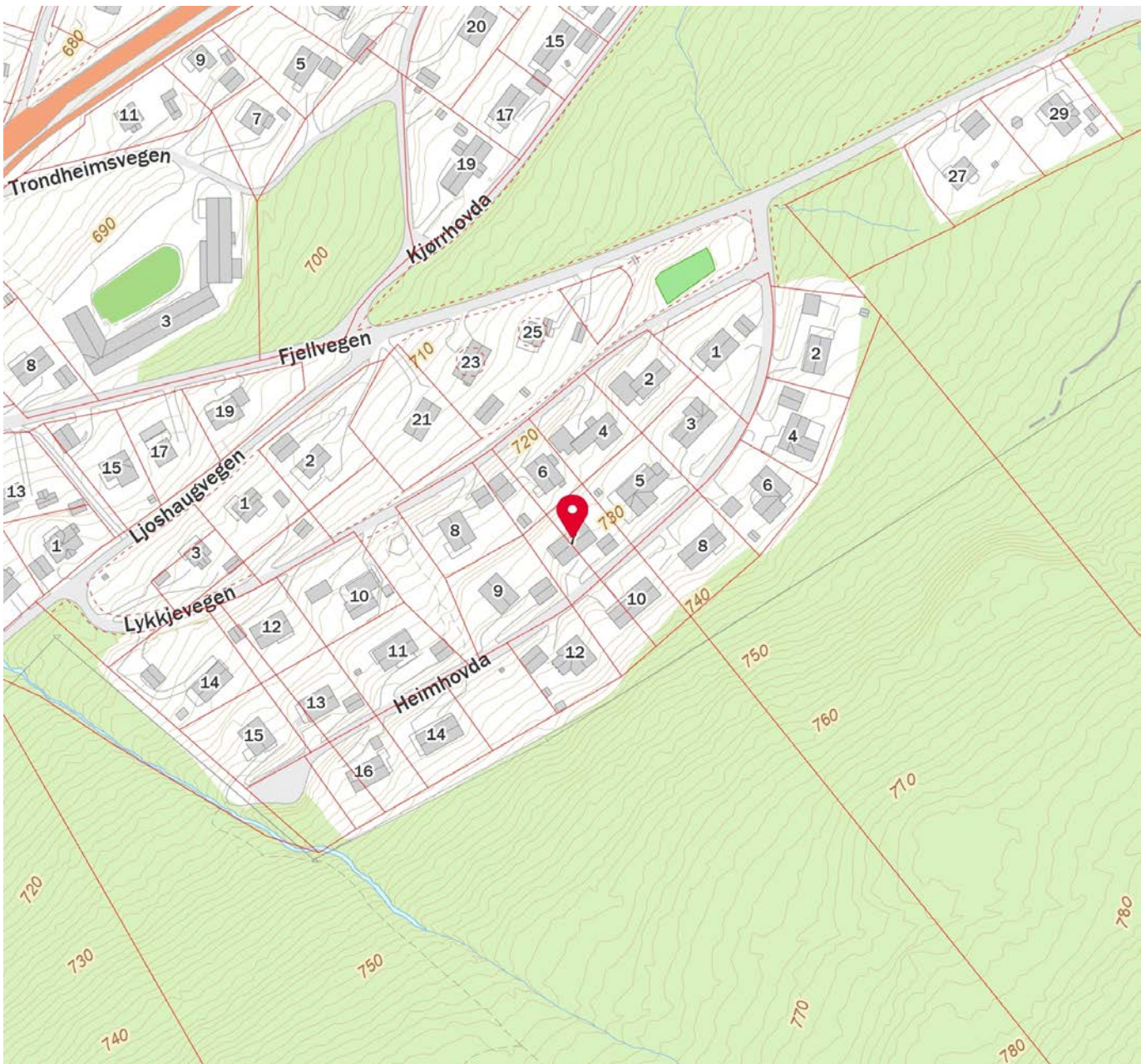
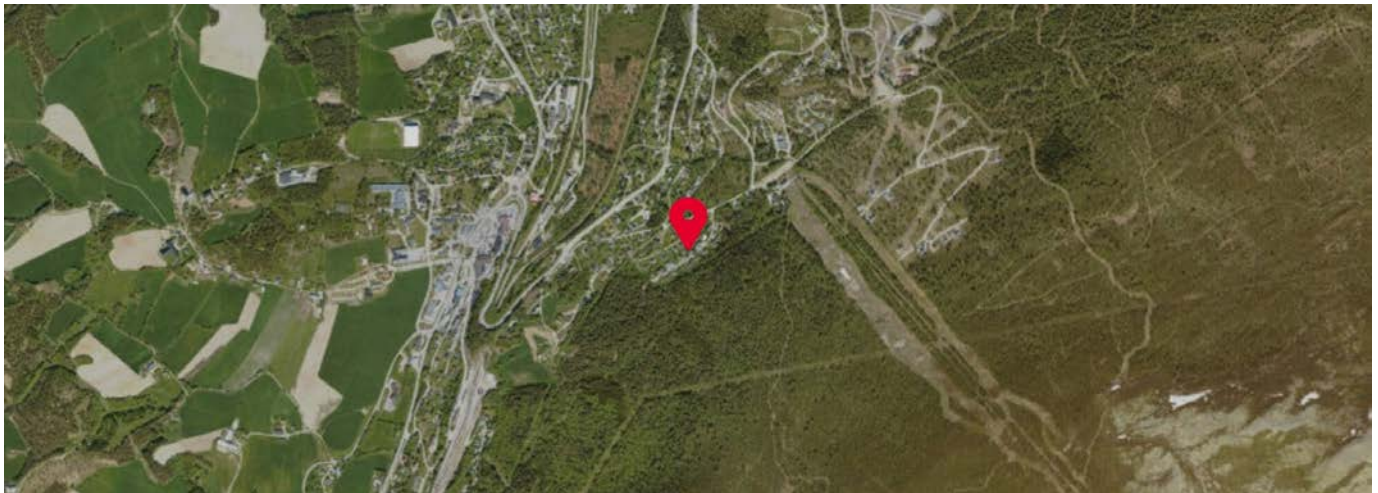
0%

46%

■ Dombås
■ Dovre kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

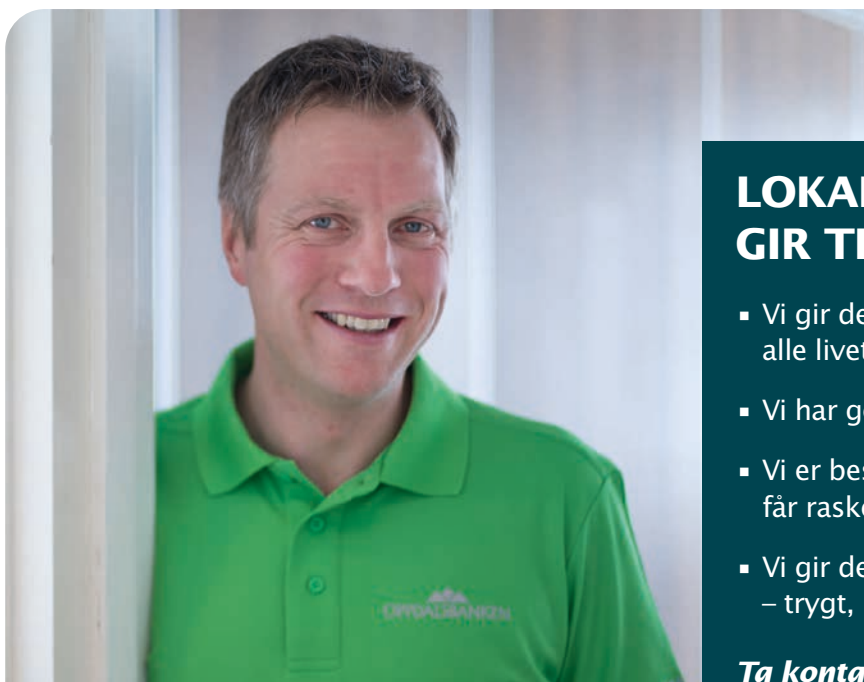
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i eika.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Heimhovda 7
2660 DOMBÅS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre